



**PUTUSAN**

**Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Unaaha yang memeriksa dan memutus perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Noval Bungandali Tamburaka, S.Sos**, lahir di Kendari, 26 September 1972, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Agama Islam berkedudukan di Jalan Kancil Lrg. Buah eha Kel. Andonohu Kec. Poasia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herianto Halim, S.H. dan Asri, S.H. advokat/konsultan Hukum pada Halim Herianto & Co. Law Firm (H2C Law Firm) beralamat di Jln. Bahagia No. 02 Kel. Bonggoeya, Kec. Wua-wua, Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 07 Januari 2020 dengan register No.W23-U5/33/HK.01.09/I/2020 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

**H. Syamsu Alam**, selaku Direktur Utama PT. ANDALNIAGA BOEMIH ENERGY berdasarkan Akta Pendirian Nomor 56 Tahun 2014 berkedudukan di Kompleks Rukan Citra Land Blok E Kel. Andonohu Kec. Poasia Kota Kendari Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada La Ode Hariru, S.H., Sumantri Singga, S.H. dan La Saruha, S.H. Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat La Ode Hariru, S.H. & Partners beralamat di Jl. Laute III Lrg. I No. 1A Kota Kendari berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 06 Februari 2020

*Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan register No. W23-U5/268/HK.01.09/II/2020  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 7 Januari 2020 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa Morosi Kecamatan Morosi Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara berdasarkan pengalihan Hak Atas Sebidang Tanah dengan nomor 590/65/2015 dengan alas hak Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 590/28/DM/2014 atas nama Hasan.
2. Bahwa penggugat juga merupakan rekan bisnis dari Tergugat ditandai dengan adanya beberapa proyek dan pekerjaan, Penggugat dilibatkan dan turut serta dalam pekerjaan/proyek milik Tergugat sejak Mei 2013 serta pada saat Tergugat memiliki proyek di Desa Morosi Penggugat dilibatkan dalam proyek tersebut sehingga keharmonisan penggugat dan tergugat menjadi satu kesatuan yang tidak bisa terpisahkan.
3. Bahwa pada September 2014 Penggugat membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Morosi Kecamatan Morosi Kabupaten Konawe dan menjalin kerjasama dengan Tergugat yakni Tergugat membangun Mess karyawan untuk kepentingan administratif milik tergugat yang sifatnya sementara diatas lahan Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan Jalan Hauling
  - Barat berbatasan dengan Jalan
  - Timur berbatasan dengan Pengairan/Irigasi
  - Selatan berbatasan Umar Saranani

Bidang tanah dimaksud diatas telah diklaim dan dikuasai pihak lain *in casu* Tergugat secara melanggar hukum dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa**;

4. Bahwa pada tanggal Oktober 2017 karena Tergugat telah bangkrut dan banyaknya desakan ataupun tagihan yang masuk pada perusahaan milik Tergugat, sehingga Tergugat memilih pergi dan menghindari dari segala

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk tanggung jawab serta kewajiban Perusahaan dan lebih memilih memberikan kuasa kepada Penggugat berdasarkan surat kuasa Direksi pada tanggal 04 Oktober 2014.

5. Bahwa pada Oktober 2017 Tergugat dengan karena jabatannya memberikan surat kuasa khusus dalam hal mengurus mess dan kantor yang terletak diatas tanah Pengugat yang terletak di Desa Morosi Kecamatan Morosi Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara dan di berikan kewenangan dapat melakukan segala tindakan yang dianggap perlu demi kepentingan Tergugat

6. Bahwa sejak Penggugat menjalankan perusahaan milik tergugat yang telah mengalami kebangkrutan ditandai dengan ditariknya secara paksa beberapa unit mobil milik Tergugat oleh pihak pembiayaan karena gagal bayar, sehingga Penggugat dengan inisiatifnya menghubungi Tergugat untuk menjual sebagian aset milik perusahaan untuk membayar sebagian kewajiban dan tergugat pun setuju terkait saran dari Penggugat.

7. Bahwa pada April 2019 Penggugat melakukan pendaftaran dan pembayaran atas pajak bumi dan bangunan diatas obyek tanah sengketa ini ditandai dengan terbitnya surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan rencana akan melakukan penaikan status tanah milik Penggugat menjadi sertifikat Hak Milik.

8. Bahwa pada Mei 2019 Penggugat berkunjung melihat tanah miliknya dan alangkah kagetnya Penggugat melihat obyek tanah a quo terlantar dan tidak terurus lagi sehingga penggugat mengambil inisiatif untuk menjual tanah miliknya kepada pihak PT. Virtue Dragon Nickel Industry sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) dan dikarenakan banyaknya kewajiban/utang perusahaan milik tergugat dan ditambah lagi bangunan milik tergugat sering terkena banjir, tidak terurus dan berada pada obyek tanah Penggugat sehingga berdasarkan surat kuasa direksi Penggugat melakukan penjualan aset berupa mess sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus Juta Rupiah) kepada PT. Virtue Dragon Nickel Industri dan dalam hal ini penggugat dalam menjalankan tugasnya berdasarkan surat kuasa direksi dengan kewenangan penuh yakni uang hasil penjualan aset perusahaan sebesar Rp. 500.000.000,- di bayarkan sebagian utang milik Tergugat berdasarkan kwitansi pembayaran pada tanggal 10 Oktober 2019.

9. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2019 Penggugat menerima surat pencabutan kuasa Direksi oleh Tergugat tertanggal 25 November 2019 tanpa

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh

#### 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

adanya alasan yang jelas dan ditambah lagi Penggugat mengklaim bahwa obyek tanah a quo adalah milik Tergugat.

10. Bahwa alangkah kagetnya Penggugat mendengar bahwa Tergugat menyuruh orang suruhannya untuk menguasai dan menduduki tanah obyek sengketa sehingga atas kejadian tersebut Penggugat mengadakan kepada pihak kepolisian Sektor Bondoala dengan register nomor : B/91/XII/YAN.2.4/2019/RESKRIM tertanggal 23 Desember 2019.

11. Bahwa tindakan pengakuan / penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak yang jelas merupakan tindakan tanpa hak dan tidak berdasar hukum karena dilakukan tanpa izin dari Penggugat sehingga dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

12. Bahwa tindakan pengugat berdasarkan surat kuasa direksi tertanggal 04 Oktober 2017 melakukan penjualan aset demi menyelamatkan dan menyelesaikan kewajiban/utang perusahaan berdasarkan kewenangannya adalah sah menurut hukum.

13. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat adalah melanggar hukum maka patut dan beralasan bila dan/atau pihak ketiga yang mendapat perintah menduduki obyek tanah sengketa dari Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun ;

14. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian karena terhalang untuk memanfaatkan tanah objek sengketa disebabkan oleh tindakan Tergugat yang telah mengklaim/menguasai/melegitimasi penguasaan dan pengakuan Tergugat atas objek tanah sengketa secara melanggar hukum, kerugian mana ditaksir sebesar Rp.2.000.000.000,- (*Dua milyar rupiah*) yang harus dibayar oleh Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat ;

15. Bahwa agar putusan perkara ini berdaya paksa, patut bila Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwang som*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) setiap hari keterlambatan mematuhi isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar :

### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa ;

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh

#### 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)



3. Menyatakan tanah sengketa berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah Nomor 590 / 28 / DM / 2014 Desa Morosi atas nama **NOVAL BUNGANDALI. TAMBURAKA, S.Sos** dengan luas tanah  $\pm$  40.000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Jalan Hauling
- Barat berbatasan dengan Jalan
- Timur berbatasan dengan Pengairan/Irigasi
- Selatan berbatasan Umar Saranani

Adalah sah milik Penggugat ;

4. Menyatakan tindakan Tergugat yang menguasai / mengakui tanah sengketa sebagai miliknya berdasarkan obyek bangunan yang ada di atasnya tanpa mendapat peralihan hak dari penggugat adalah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*)

5. Menyatakan tindakan Penggugat menjual aset Tergugat yakni bangunan mess karyawan dalam upaya menyelesaikan kewajiban/utang perusahaan adalah Sah demi hukum berdasarkan surat kuasa direksi tertanggal 04 Oktober 2017

6. Menyatakan segala dokumen/surat-surat kepemilikan yang terbit atas nama Tergugat serta dokumen kepemilikan dan/atau peralihan hak yang terbit dari jual beli tanah sengketa dengan pihak ketiga terkait dengan tanah sengketa dinyatakan batal demi hukum / tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah sengketa ;

7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat tersebut untuk segera mengosongkan tanah sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun ;

8. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar tunai kerugian Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh





Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya dipersidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

A. Dalam Eksepsi :

1. Penggugat Tidak Mempunyai Hak Mengajukan Gugatan Yang Dipersengketakan

Hukum Acara Perdata sebagai *the rule of the game* dibuat untuk memberi solusi bagi para *justiciabelen* dalam mengajukan tuntutan hak, karena itu syarat utama dalam mengajukan gugatan adalah adanya hak. Namun demikian Penggugat dalam posita gugatannya halaman 2 – 3 angka 8 mengungkapkan :“ *Bahwa Pada bulan Mei 2019 Penggugat berkunjung melihat tanah miliknya dan alangkah kagetnya Penggugat melihat objek tanah a quo terlantar dan tidak terurus lagi sehingga Penggugat mengambil inisiatif untuk menjual tanah miliknya kepada pihak PT. Virtue Dragon Nickel Industry sebesar Rp. 2.000.000.000. (dua milyar rupiah).* .....dst.;

Ungkapan di atas benar-benar spektakuler dan sangat mengejutkan karena muatannya justru membatalkan seluruh dalil tuntutan Penggugat. Seperti diketahui bahwa “*jual beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*” (Pasal 1457 KUHPerdata). Rumusan di atas memberi pemahaman bahwa jual beli merupakan transaksi yang berdampak pada timbulnya perubahan yaitu beralihnya kepentingan hukum (hak) terhadap suatu benda secara timbal balik dimana kepentingan terhadap barang dari penjual beralih kepada pembeli sedangkan pada uang sebagai harganya beralih dari pembeli

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh



kepada penjual. Dengan dijualnya tanah objek sengketa oleh Penggugat maka kepentingan hukum Penggugat terhadap tanah tersebut secara total telah beralih kepada pembeli dalam hal ini PT. Virtue Dragon Nickel Industry sehingga tidak ada lagi satu pun yang masih tersisa untuk dipertahankan oleh Penggugat. Namun kenapa dengan penguasaan Tergugat terhadap tanah sengketa Penggugat masih merasa kepentingan hukumnya dirugikan, di sinilah letak keanehannya sebab dalil tentang adanya kerugian hanya dimungkinkan sepanjang masih ada kepentingan (hak). Setelah penjualan tanah sengketa dilakukan, ditinjau dari aspek mana pun dan apa pun argumentasinya tetap akan bermuara pada suatu kesimpulan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum terhadap tanah sengketa. Karena itu dapat dikatakan bahwa dalam perkara ini Penggugat bukanlah subjek hukum yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dengan alasan itu gugatan Penggugat cacat formil yang dikualifikasi mengandung *error in persona*, sehingga beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

## 2. Salah Sasaran Pihak Yang Digugat

Antara Tergugat dengan PT. Andalniaga Boemih Energy yang untuk selanjutnya kami singkat PT. ABE merupakan 2 subjek hukum yang berbeda, dimana Tergugat merupakan subjek dalam kualifikasi *natuurlijk persoon* sedangkan PT. ABE merupakan subyek hukum dalam kualifikasi *rechts persoon*. Sebagai subjek hukum yang berbeda maka masing-masing memiliki harta kekayaan, kewajiban dan tanggung jawab hukum yang berbeda pula. Hubungan hukum antara keduanya adalah bahwa H. Syamsu Alam (Tergugat) sebagai Direktur Utama pada PT. ABE yang oleh Otto von Gierke sebagai pencetus teori organ (*the organ theory*) atau teori realis (*the realist theory*) disebutnya sebagai organ atau pengurus. Dalam kedudukannya yang demikian itu maka seluruh perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat sepanjang dalam kapasitasnya mewakili kepentingan hukum perusahaan tentunya hanya mengikat perusahaan yang diwakilinya itu, bukan pribadi Tergugat. Seperti halnya dengan seluruh perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat berupa *land clearing*, penguasaan tanah yang disebut Penggugat sebagai tanah objek sengketa, penguasaan mes dan kantor karyawan termasuk pembangunan jalan *hauling* sepanjang  $\pm 18$  Km. di Morosi dalam kapasitasnya sebagai organ (pengurus) PT. ABE, bukan Tergugat secara pribadi, sehingga sekali

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi segala konsekuensi hukum dari seluruh perbuatan hukum tersebut menjadi tanggung jawab perusahaan yang diwakilinya itu. Dengan alasan itu maka seharusnya yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah PT. ABE, bukan H. Syamsu Alam. Tidak mungkin dan memang bertentangan dengan konsep berpikir yang rasional dimana tanggung jawab pihak yang diwakili beralih menjadi tanggung jawab pribadi wakilnya. Berpijak dari uraian di atas jelas bahwa menarik H. Syamsu Alam sebagai Tergugat dalam perkara ini merupakan kekeliruan, karena itu gugatan Penggugat cacat formal sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## B. Dalam Pokok Perkara

Seluruh bantahan yang diuraikan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari bantahan yang diuraikan dalam pokok perkara.

1. Dalam posita gugatan angka 1 dan 3 Penggugat pada pokoknya mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan batas-batas tertentu.

### Bantahan Tergugat :

- a. Dalil Penggugat di atas bertentangan dengan hukum, sebab bagaimana mungkin Penggugat mendalilkan masih memiliki tanah sementara pada posita gugatan halaman 2 - 3 angka 8 Penggugat mengungkapkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepada PT. Virtue Dragon Nickel Industry seharga Rp. 2.000.000.000. (dua milyar rupiah). Terkait dengan hal itu Tergugat tidak tahu apakah gugatan ini hanya main-main, keserakahan atau mungkin juga karena kebodohan. Terlepas dari kejanggalan tersebut sebenarnya dalil Penggugat tersebut hanya merupakan karangan belaka sebab bagaimana mungkin Penggugat memiliki tanah di Morosi, Penggugat saja datang di Morosi nanti tahun 2018 ;
- b. Orang yang bernama Hasan ketika ditanya terkait dengan kepemilikan dan penjualan tanah memberi jawaban bahwa selain ia tidak pernah menjual tanah, tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan orang yang bernama Noval Bungandali Tamburaka, S. Sos (Penggugat) sehingga nama Hasan yang didalilkan Penggugat hanyalah karangan belaka;
- c. Batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat adalah merupakan batas yang terbentuk setelah PT. ABE melakukan pekerjaan di Morosi;
- d. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 590/28/DM/2014 atas nama Hasan dan Surat Pengalihan Hak Atas Sebidang Tanah Nomor :

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh

#### 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)





590/65/2015 baru dibuat saat penjualan tanah sengketa yaitu tahun 2019 namun tahun pembuatannya dimundurkan sehingga kedua surat tersebut adalah palsu dan tentu saja merupakan tindak pidana sebagaimana dimaksud dan diancam dengan ketentuan Pasal 263 KUHP. Perihal kepalsuan kedua surat tersebut telah dilaporkan di Polda Sultra yang perkaranya sementara dalam proses pemeriksaan ;

e. Sejak tanggal 22 Mei 1984 melalui Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 593/5707/Sj tahun 1984 Kewenangan Kepala Desa untuk menerbitkan Surat Keterangan Tanah telah dicabut, sehingga Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 590/28/DM/2014 atas nama Hasan termasuk Surat Pengalihan Hak Atas Sebidang Tanah Nomor : 590/65/2015 selain tidak memiliki kekuatan pembuktian juga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;

f. Wilayah Morosi dibebaskan oleh PT. KPP pada tahun 2013 dan dalam tahun itu juga Mes Karyawan dan Kantor sebagai aset PT. ABE dibangun, sementara Surat Keterangan Kepemilikan Tanah terbit tahun 2014, hal ini berarti bahwa surat tersebut diterbitkan di atas lahan yang telah dibebaskan dimana di atasnya telah berdiri bangunan mes karyawan dan Kantor PT. ABE.;

Dari keseluruhan bantahan di atas terlihat bahwa dalil Penggugat tidak belasan hukum karena itu Tergugat menolaknya ;

2. Pada posita gugatan angka 2 Penggugat mendalilkan *"Bahwa Penggugat juga merupakan rekan bisnis dari Tergugat, ditandai dengan adanya beberapa proyek dan pekerjaan, Penggugat dilibatkan dan turut serta dalam pekerjaan /proyek milik Tergugat sejak tahun 2013 .....* dst.

#### **Bantahan Tergugat**

Dalil di atas adalah mimpi Penggugat di siang bolong, bagaimana mungkin antara Penggugat dengan Tergugat menjalin hubungan bisnis mementara Penggugat bukan pengusaha, Penggugat hanyalah seorang Pegawai Negeri Sipil / Aparatur Sipil Negara dimana unit kerjanya di Kabupaten Konawe Selatan. Perlu juga ditegaskan bahwa Tergugat tidak pernah memiliki proyek, yang memiliki pekerjaan adalah PT. ABE, itu pun hanya terbatas pada pekerjaan di Morosi yang merupakan kerjasamanya dengan PT. Konawe Putra Propertindo (PT. KPP), bukan dengan Penggugat ;

3. Selanjutnya Tergugat menanggapi dalil posita gugatan angka 4 :

*Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh*



Siapa yang bangkrut ? Kalau PT. ABE memiliki utang tidak mungkin Tergugat ikut berutang sebab antara PT. ABE dengan Tergugat merupakan dua subjek hukum yang berbeda, antara keduanya memiliki harta kekayaan yang terpisah sehingga tanggung jawabnya pun terpisah. Apakah Penggugat paham arti kata bangkrut ? Dalam pengertian hukum bangkrut identik dengan pailit. Selama ini baik Tergugat maupun PT. ABE belum dinyatakan pailit oleh Pengadilan yang berwenang untuk itu. Penggugat juga menyebut “*perusahaan milik Tergugat*” ini benar-benar aneh, tidak mencerminkan perkataan yang keluar dari orang yang berpendidikan hukum. Alasannya sangat sederhana, bahwa Tergugat adalah subjek hukum dalam kualifikasi *natuurlijk persoon*, sedangkan PT. ABE adalah subjek hukum dalam kualifikasi *recht persoon* sehingga keduanya adalah subyek hukum. Lalu bagaimana mungkin subjek hukum memiliki subjek hukum ? Kesalahan yang terus berulang menunjukkan bahwa Penggugat memang tidak paham posisi hukum Tergugat dengan posisi hukum PT. ABE, kedua subjek hukum tersebut tidak boleh dilebur menjadi satu. Dalil Penggugat benar-benar kacau, karena dibangun tanpa tuntunan logika hukum. Kemudian mengenai surat Kuasa Direksi tanggal 04 Oktober 2014, Pada tahun tersebut Tergugat tidak pernah menerbitkan surat kuasa kepada Penggugat ;

4. Bantahan posita gugatan angka 5.

Tergugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus mes karyawan dan Kantor PT. ABE di Morosi, sehingga dalil yang dikemukakan Penggugat merupakan kebohongan belaka. Selain bohong bagaimana mungkin Tergugat secara pribadi memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengurus kepentingan subjek hukum lain dalam hal ini PT. ABE.

Terlepas dari dalil sangkalan Tergugat di atas, andai kata pun benar Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus mes dan kantor PT. ABE di Morosi tidak boleh diinterpretasi adanya kewenangan untuk melakukan penjualan, sebab kewenangan untuk menjual hanya akan ada jika secara tegas dinyatakan di dalam surat kuasa. Argumentasi ini berpijak pada ketentuan Pasal 1796 KUHPerdara yang menentukan “ *Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam akta-akta umum, hanya meliputi perbutan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu* ”



perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas” ;

Berdasarkan argumentasi di atas maka perbuatan Penggugat yang menjual mes sebagai aset PT. ABE di Morosi merupakan perbuatan melawan hukum, alasannya karena melakukan perbuatan tanpa kewenangan, perbuatan tersebut bertentangan dengan asas *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet* sehingga perjanjian jual beli cacat hukum dengan konsekuensi batal demi hukum, karena itu menurut hukum hak milik terhadap benda yang menjadi objek perjanjian jual beli dianggap tidak pernah beralih. Selain itu perlu dikemukakan bahwa pada PT. ABE perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak milik hanya dapat dilakukan melalui persetujuan yang diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham ;

5. Tanggapan Tergugat terhadap posita gugatan angka 6

Lagi-lagi masih ditemukan dalil “ *Perusahaan milik Tergugat*” dan kata *kebangkrutan*.” Jika dalam suatu tulisan kesalahan yang sama ditemukan lebih dari sekali, itu merupakan fakta yang tak terbantahkan bahwa Penggugat memang tidak paham tentang apa yang didalilkan. Tergugat tidak pernah memberi izin kepada Penggugat untuk menjual aset PT. ABE apa pun jenis bendanya. Dalil Penggugat yang tertuang pada angka 6 tersebut lebih merupakan argumentasi kosong yang tidak memiliki nilai kebenaran sama sekali ;

6. Tanggapan Tergugat Terhadap dalil gugatan angka 7

Mengenai terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, ini terjadi keanehan karena PT. KPP sebagai pemilik ijin kawasan juga tiap tahun membayar pajak untuk lokasi tanah sengketa. Terhadap surat tersebut keabsahannya hingga saat ini sementara diselidiki oleh aparat kepolisian Polda Sultra sebab logikanya tidak mungkin terhadap objek yang sama terbit lebih dari satu surat pajak. Pada bagian akhir posita angka 7 Penggugat menyatakan “ .....dan rencana akan melakukan penaikan status tanah milik Penggugat menjadi sertifikat hak milik” Pernyataan ini bukan hanya sulit dimengerti tetapi memang tidak dapat dimengerti karena menempatkan kata secara serampangan, bukan pada tempatnya, menyalahi kaidah bahasa Indonesia dan hanya dapat dimengerti oleh pembuatnya ;

7. Bantahan Tergugat terhadap posita gugatan angka 8



Pada bagian ini Tergugat kembali mengutip posita gugatan Penggugat halaman 2-3 angka 8 yang mendalilkan “ *bahwa pada Mei 2019 Penggugat berkunjung melihat tanah miliknya dan alangka kagetnya Penggugat melihat objek tanah a quo terlantar dan tidak terurus lagi sehingga Penggugat mengambil inisiatif untuk menjual tanah miliknya kepada PT. Virtue Dragon Nickel Industry sebesar Rp. 2.000.000.000. (dua milyar rupiah) ..... dst.* Sehubungan dengan dalil tersebut Tergugat akan memberi bantahan :

- a. Karena tanah sengketa telah dijual berarti Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum terhadap tanah sengketa. Karena tidak memiliki kepentingan hukum berarti gugatan ini diajukan tanpa alasan sehingga dengan demikian gugatan Penggugat berlasan untuk dinyatakan ditolak ;
  - b. Diketahui bahwa tanah sengketa seluas  $\pm$  4 Ha, harga tanah di sekitar tanah sengketa saat ini telah mencapai Rp. 500.000. (lima ratus ribu rupiah) /meter karena itu nilai jual tanah sengketa adalah  $40.000 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 500.000 = \text{Rp. } 20.000.000.000.$  (dua puluh milyar rupiah) sehingga harga tanah yang dijual oleh Penggugat kepada PT. Virtue Dragon Nickel Industry hanya mencapai 10% dari harga tanah yang sebenarnya. Secara normatif Tergugat paham bahwa hukum khususnya Hukum Perdata tidak mengintervensi harga jual suatu barang akan tetapi secara sosiologis dengan selisih harga yang menembus hingga angka 90%, sudah dapat disimpulkan bahwa Penggugat bukan pemilik tanah sengketa sehingga diduga keras jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan PT. Virtue Dragon Nickel Industry merupakan kejahatan. Pembeli pun terancam dengan ketentuan Pasal 480 KUHP tentang penadahan, mengenai dugaan adanya penadahan termasuk dugaan kejahatan yang dilakukan Penggugat terkait dengan penjualan tanah sengketa saat ini proses pidananya sementara bergulir di Polda Sultra ;
8. Bantahan Tergugat terhadap posita gugatan angka 11 sampai dengan angka 13 :
- a. Tergugat tidak melakukan penguasaan tanah, penguasaan tanah dilakukan oleh PT. ABE itupun tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena tanah tersebut adalah merupakan salah satu aset PT. ABE ;



b. Tergugat tidak pernah memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual aset PT. ABE. Penjualan aset perusahaan hanya dapat dilakukan jika ada keputusan yang dicapai melalui RUPS ;

c. Perintah pengosongan dan penyerahan tanah objek sengketa sebagaimana didalilkan Penggugat merupakan perintah kosong karena Penggugat bukan subjek hukum yang berhak atas tanah sengketa ;

9. Bantahan Tergugat terhadap posita gugatan angka 14

Pada bagian ini Penggugat mendalilkan *“Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian karena terhalang untuk memanfaatkan tanah objek sengketa disebabkan oleh tindakan Tergugat yang telah mengklaim /menguasai/ melegitimasi penguasaan dan pengakuan Tergugat atas objek tanah sengketa secara melanggar hukum, kerugian mana ditaksir sebesar Rp. 2.000.000.000. (dua milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat “*

Bantahan Tergugat :

Dalil di atas bertentangan dengan dalil Penggugat pada angka 8 dan untuk hal tersebut Tergugat telah melakukan bantahan baik pada bagian eksepsi angka 1 maupun dalam pokok perkara angka 07. Pada posita angka 8 Penggugat menyatakan bahwa tanah sengketa telah dijual kepada PT. Virtue Dragon Nickel Industry. Namun kenapa akibat dari penguasaan subjek hukum tertentu terhadap tanah sengketa Penggugat masih merasa menderita kerugian. Dalil ini sangat tidak rasional sebab setelah suatu benda dijual, kepentingan hukum penjual terhadap benda telah beralih kepada pembeli. Dalil Penggugat juga salah dan sangat parah karena yang menguasai tanah sengketa bukan Tergugat melainkan PT. ABE, untuk hal ini Tergugat telah melakukan bantahan pada bagian eksepsi angka 2. Pada bagian akhir Penggugat menyebut *“tanggung renteng”* . Kata *“tanggung renteng”* bermakna bahwa suatu beban/kewajiban hukum ditanggung secara bersama-sama. Dalam perkara ini Tergugatnya tunggal, lalu beban tersebut mau ditanggung bersama siapa ? Rupanya Penggugat hanya menyebut tanggung renteng tetapi tidak memahami artinya ;

10. Bantahan Tergugat terhadap posita gugatan angka 15.

Terkait dengan tuntutan pembayaran uang paksa, Penggugat meminta Para Tergugat dihukum membayar uang paksa. Para Tergugat mana yang sdr. maksud, perkara ini tergugatnya hanya satu;





11. Yang tidak kalah parahnya ialah petitum angka 2 Penggugat meminta “ *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa.*” Pemintaan ini dikemukakan tanpa alasan karena di dalam posita gugatan Penggugat tidak meminta tentang penyitaan tanah sengketa. Selain itu pada petitum angka 3 juga tanpa alasan karena sebelumnya pada bagian posita gugatan tidak diuraikan luas tanah sengketa;

Tergugat menolak seluruh dalil gugatan penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui. Oleh karena itu melalui seluruh dalil bantahan Tergugat di atas, Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat tidak mengajukan replik sehingga Tergugat juga tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan surat Permohonan Pencabutan Gugatan tertanggal 3 April 2020, dengan alasan:

1. Bahwa Penggugat menganggap surat gugatan saat ini kurang sempurna, sehingga diperlukan perubahan/perbaikan posita dan petitum gugatan;
2. Bahwa permohonan pencabutan ini dibuat dan disampaikan secara sukarela tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa atas pencabutan gugatan oleh Penggugat tersebut, Tergugat menyatakan keberatan atas pencabutan gugatan Penggugat yang dilakukan setelah jawaban dari Tergugat sehingga oleh karena Tergugat keberatan terhadap pencabutan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut maka sidang dilanjutkan dengan pembuktian dari Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat di persidangan, berupa:



1. Fotokopi Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 590/65/2015 tanggal 20 September 2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, NOP 74.03.241.008.002-0147.0 tanggal 03 Januari 2019 atas nama Noval Bangandali T., S.Sos, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 590/225/IX/2019 tanggal 13 September 2019 atas nama Noval Bungandali T., S.Sos., selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor: 590/226/IX/2019 tanggal 13 September 2019 atas nama Noval Bungandali T., S.Sos., selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Tertulis Tentang Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 13 September 2019, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Ukur berdasarkan Garmin GPS MAP 64s atas nama pemilik Noval Bangandali T., S.Sos., yang ditandatangani oleh pemilik lahan dan Kepala Desa Morosi selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Berita Acara Introgasi Saksi Bastian Hadat oleh Penyidik Polda Sultra tanggal 9 Maret 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, yang mana bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut di atas, Penggugat dalam persidangan mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi Rudini, menerangkan:**

- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat terletak di wilayah Morosi.
- Bahwa luas tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat yaitu kurang lebih 4 (empat) Ha.
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas sesuai arah mata angin, saksi hanya mengetahui jika tanah objek sengketa tersebut di depannya berbatasan dengan jalan Hauling dan ada pabrik, di sebelah kanan ada tanah kosong, di sebelah kiri ada tanah kosong dan terdapat



irigasi, di bagian belakang tanah objek sengketa itu juga ada tanah kosong dan salah satu dari tanah kosong itu milik Umar Saranani.

- Bahwa saksi mengetahui pemilik tanah objek adalah Penggugat karena Penggugat pernah memperlihatkan sekilas surat pengalihan tanah pada halaman depan surat tersebut yang ditandatangani oleh kepala desa namun saksi lupa nama kepala desa yang menandatangani surat tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Penggugat menguasai atau memiliki tanah objek sengketa tersebut.
- Bahwa Penggugat bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Kabupaten Konawe Selatan.
- Bahwa saksi pertama kali pergi ke wilayah Morosi pada sekitar tahun 2016-2017 pada saat dilakukan pemagaran tanah objek sengketa atas perintah dari Penggugat dan Penggugat juga yang membiayai pemagaran.
- Bahwa saksi sebagai pengawas pekerjaan pemagaran tanah objek sengketa yang dibiayai oleh Penggugat tersebut, tetapi saksi tidak mengetahui berapa banyak pekerja yang melakukan pemagaran dan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk pemagaran;
- Bahwa tugas saksi sebagai pengawas pekerjaan pemagaran tanah objek sengketa adalah memberikan laporan perkembangan pekerjaan pemagaran kepada Penggugat bila sewaktu-waktu Penggugat menghubungi saksi melalui telepon;
- Bahwa pemagaran keliling tanah objek sengketa dengan kawat duri menghabiskan waktu kurang dari 1 (satu) tahun;
- Bahwa bentuk atau topografi tanah objek sengketa berupa rawa ketika pertama kali saksi melihatnya pada sekitar tahun 2016-2017 dan saat itu di tanah sengketa belum ada bangunan mess berdiri.
- Bahwa tidak ada warga sekitar yang keberatan dengan pemagaran keliling tanah objek sengketa pada saat itu;
- Bahwa Penggugat tidak melakukan aktivitas apa pun di atas tanah objek sengketa atau mendiamkan saja tanah tersebut setelah selesai memagari keliling.
- Bahwa Penggugat yang menimbun tanah objek sengketa ketika tanah tersebut masih berbentuk rawa dengan menyewa alat berat tetapi saksi tidak tahu alat berat milik siapa yang disewa saat itu.



- Bahwa Penggugat sempat menjelaskan kepada saksi kalau tanah objek sengketa diperolehnya dengan cara membeli namun tidak disertai dengan surat jual beli melainkan dengan surat pengalihan.
- Bahwa saksi melihat surat pengalihan tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat pada saat saksi dan Penggugat pergi mengunjungi tanah objek sengketa.
- Bahwa saksi lebih dulu pergi mengawasi pemagaran tanah objek sengketa pada sekitar tahun 2016-2017 kemudian pada tahun 2018 barulah saksi melihat surat pengalihan tanah objek sengketa yaitu pada kunjungan saksi yang ketiga kalinya ke tanah objek sengketa.
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga pembelian tanah objek sengketa oleh Penggugat dan saksi juga tidak mengetahui dari siapa Penggugat membeli tanah objek sengketa.

## 2. Saksi Resky Ardiansyah, menerangkan:

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan oleh karena pada tahun 2017 Penggugat pernah menyuruh saksi untuk melakukan pembayaran atas pekerjaan membersihkan dan memagari lahan milik Penggugat.
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena saksi berteman dengan keponakan Penggugat sehingga dengan alasan tersebut Penggugat menyuruh saksi untuk melakukan pembayaran atas pekerjaan membersihkan dan memagari lahan milik Penggugat.
- Bahwa lahan atau tanah milik Penggugat yang saksi bayarkan pembersihan dan pemagarannya terletak di wilayah Morosi dengan luas lahan 4 (empat) Ha berdasarkan informasi dari Penggugat yang mana panjangnya 200 m dan lebar 200 m.
- Bahwa lahan milik Penggugat tersebut di bagian Utara terdapat irigasi, di bagian Timur terdapat lahan yang saksi tidak tahu milik siapa, di bagian Selatan terdapat jalan, dan di bagian Barat saksi tidak tahu ada apa.
- Bahwa saksi hanya 1 (satu) kali pergi ke wilayah Morosi untuk melakukan pembayaran atas pekerjaan membersihkan dan memagari lahan milik Penggugat yaitu pada tahun 2017.
- Bahwa saksi hanya pergi mengantarkan uang pembayaran pekerjaan membersihkan dan memagari lahan tersebut kemudian saksi pulang.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu jumlah upah atau bayaran yang saksi berikan kepada pekerja yang membersihkan dan memagari lahan milik Penggugat saat itu karena Penggugat memberikannya kepada saksi sudah dalam amplop tertutup.
- Bahwa ada 3 (tiga) orang pekerja yang membersihkan dan memagari lahan milik Penggugat saat itu.
- Bahwa tidak ada warga atau orang yang keberatan dengan pekerjaan pembersihan dan pemagaran milik Penggugat ketika saksi datang untuk memberikan upah kepada pekerja lahan tersebut.
- Bahwa tumbuhan yang tumbuh di lahan tersebut adalah alang-alang yang tumbuh di bagian depan lahan sehingga perlu dibersihkan tetapi tidak semua berupa alang-alang dan ada tumbuhan lain.
- Bahwa ada bangunan di atas lahan yang dibersihkan alang-alangnya itu berupa mess dengan banyak kamar.
- Bahwa pemagaran lahan yang Penggugat bayarkan pembersihan dan pemagarannya menggunakan bahan berupa kawat besi.
- Bahwa pemagaran lahan dilakukan selama 3 (tiga) jam.
- Bahwa saksi hanya 1 (satu) kali disuruh oleh Penggugat memberikan amplop berisi upah pekerja yang membersihkan dan memagari lahan tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti surat di persidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. Konawe Putra Propertindo" tanggal 27 September 2013 Nomor: 133, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Konawe Putra Propertindo tanggal 03 September 2018 Nomor: 02, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT Andalniaga Boemih Energy" tanggal 18 Januari 2014 Nomor: 56, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 01 Februari 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-4;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Somasi tanggal 07 Februari 2020 Nomor: 01/HRP/II/2020, yang ditujukan kepada PT. Virtue Dragon Nickel Industri selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Laporan Pengaduan tanggal 7 Februari 2020 Nomor: 02/Dir-ABE/II/2020, yang ditujukan kepada Ditkrim Umum Polda Sultra selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Tanda Terima Laporan Pengaduan tanggal 7 Februari 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Laporan Pengaduan tanggal 10 Februari 2020 Nomor: 04/Dir-ABE/II/2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Foto:
  - a. Kerusakan alat berat excavator, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.1;
  - b. Karyawan PT. VDNI melakukan pemasangan baliho di mess PT. ABE tanggal 06 Februari 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.2;
  - c. Karyawan PT. VDNI melakukan pembongkaran deuker mess PT. ABE tanggal 06 Februari 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.3;
  - d. Karyawan PT. VDNI memasukkan countener tanggal 08 Februari 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.4;
  - e. Pengrusakan jendela mess PT. ABE oleh karyawan PT. VDNI, Selasa 18 Februari 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.5;
  - f. Karyawan PT. VDNI melakukan pengecoran tanggal 21 Februari 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.6;
  - g. Penimbunan dan perdebatan antara karyawan PT. ABE dan PT. VDNI tanggal 29 Februari 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.7;
  - h. Kegiatan kontraktor PT. MRP perataan tumpukan sleet tanggal 01 Maret 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.8;
  - i. Karyawan PT. VDNI menggerakkan alat berat jenis loader memasuki kawasan PT. ABE yang dipimpin oleh Saudara Odong

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Maret 2020 pukul 14.25, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.9;

j. Kondisi tempat penampungan BBM PT. ABE dengan ukuran 7x9, tinggi 2 m, Jum'at tanggal 3 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.10;

k. Kondisi tempat penampungan BBM PT. ABE dengan ukuran 7x9 m, tinggi 2 m sudah digusur dan diratakan oleh PT. VDNI, Sabtu tanggal 4 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.11;

l. PT. VDNI melakukan penggalian saluran dan pengecoran lantai dasar, Sabtu 11 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.12;

m. PT. VDNI melakukan penggalian saluran, pengecoran lantai dasar dan pemasangan besi di atas lantai cor, Minggu 12 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.13;

n. PT. VDNI melakukan pengecoran di atas lahan PT. ABE, Senin 13 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.14;

o. PT. VDNI melakukan pembongkaran batako di atas lahan PT. ABE, Selasa 14 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.15;

p. Pemasangan batako oleh karyawan PT. VDNI di atas lahan PT. ABE, Rabu 15 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.16;

q. Pengangkutan batako via excavator Sany dan pemasangan batako oleh karyawan PT. VDNI di atas lahan PY. ABE, Kamis 16 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.17;

r. Karyawan PT. VDNI melakukan pemelasteran batako (bagian dalam) di atas lahan PT. ABE, Selasa 21 April 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9.18;

10. Fotokopi Berita Acara Introgasi Saksi Bastian Hadat tanggal 9 Maret 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-10;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan bukti surat T-1, T-2 sesuai dengan salinan aslinya, bukti surat T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, dan T-10 dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat T-9.1 sampai dengan T-9.18 sesuai dengan foto aslinya;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat mengajukan bukti saksi di persidangan sebagai berikut:

**1. Saksi Hasan, menerangkan:**

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat tetapi saksi tidak mengetahui lokasi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Desa Paku dan dari dulu hingga sekarang tidak ada orang lain bernama Hasan selain saksi di Desa Paku.
- Bahwa saksi pernah mengecek ke Kepala Desa Paku tentang nama penduduk Desa Paku yang bernama Hasan selain saksi dan Kepala Desa Paku menyatakan tidak ada orang lain di Desa Paku yang bernama Hasan selain saksi.
- Bahwa yang menjabat sebagai Kepala Desa Paku sekarang adalah Asmul.
- Bahwa saksi mengenal seseorang yang bernama Bastian Hadat yaitu nama mantan Kepala Desa Morosi.
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah di Desa Paku pada tahun 2015 dan selama saksi hidup belum pernah melakukan transaksi jual beli tanah.
- Bahwa saksi pernah dimintai keterangan di Kantor Polda Sulawesi Tenggara sehubungan dengan jual beli tanah di Desa Morosi namun saksi saat itu bingung untuk menjawab sebab saksi tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah selama saksi hidup.
- Bahwa saksi memiliki tanah di Desa Paku tetapi saksi tidak memiliki tanah di Desa Morosi.

**2. Saksi Ipan, menerangkan:**

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sebagai saksi oleh karena ada sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa saksi mengenal Tergugat sebagai Pimpinan PT Andalniaga Boemih Energi (PT. ABE) sejak saksi kerja sebagai Pengawas Umum PT KPP di Morosi yang dipimpin oleh Pak Leo.
- Bahwa antara PT KPP dengan PT. ABE ada hubungan kerjasama dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 dalam hal penimbunan jalan dari titik nol di Pondidaha sampai ke Jetty yang mana PT. KPP mengawasi pekerjaan PT. ABE.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain penimbunan jalan dari titik nol di Pondidaha sampai ke Jetty yaitu dalam hal pembangunan mess yang dibangun pada akhir tahun 2013 oleh PT. KPP yang mengkaryakan Anggota Kodim 1417 di bawah pimpinan Kapten Ege dan dikerjakan selama 4 (empat) bulan yang mana sekarang lokasi tempat berdirinya mess tersebut disengketakan antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa saksi mengetahui asal usul tanah tempat dimana mess dibangun oleh PT. KPP yaitu berasal dari Umar Saranani yang diwakili oleh Antonius dan dibeli oleh PT. KPP yang diwakili oleh Pak Albert melalui Kepala Desa Morosi saat itu yaitu Bastian Hadat;
- Bahwa saat itu Umar Saranani memiliki tanah seluas kurang lebih 33 (tiga puluh tiga) Ha namun semuanya sudah dimiliki oleh PT. KPP dan oleh PT. KPP tanah seluas 4 Ha diberikan kepada PT. ABE yang di atasnya dibangun mess yang sekarang menjadi tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa bentuk mess yang dibangun di atas tanah seluas 4 Ha milik PT. ABE tersebut berbentuk bangunan permanen yang memanjang dengan jumlah kamar sebanyak 55 (lima puluh lima) kamar sudah termasuk untuk kantin, kantor PT. ABE, dan koperasi selama ada penimbunan jalan serta kamar-kamarnya bertolak belakang yang mana sekitar 25 (dua puluh lima) kamar pintunya menghadap ke jalan.
- Bahwa sudah tidak ada aktivitas di mess setelah pekerjaan penimbunan jalan selesai.
- Bahwa saksi tidak lagi dikaryakan oleh PT. KPP setelah pekerjaan penimbunan dan pembangunan mess selesai tetapi sejak tahun 2015 saksi tinggal di Desa Purui yang berjarak sekitar 600 (enam ratus) meter dari Morosi.
- Bahwa ketika saksi masih beraktivitas di mess tersebut ada bangunan workshop atau bengkel di belakang kantor PT ABE, ada juga kolam, dan dulu ada besi tua di halaman belakang namun sekarang besi tua tersebut sudah tidak ada.
- Bahwa tidak ada pihak lain yang keberatan pada saat PT. KPP membangun mess untuk PT. ABE.
- Bahwa saksi terakhir kali pergi ke tanah objek sengketa yaitu tanah yang di atasnya dibangun mess oleh PT. KPP di bulan April tahun 2020.

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh

#### 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)



- Bahwa sepengetahuan saksi sekarang yang menguasai tanah objek sengketa itu sekarang adalah PT. VDNI karena saksi melihat ada tulisan yang menyatakan tanah dan bangunan dikuasai oleh PT. VDNI dan sekitar 7 kamar dari mess tersebut dikuasai oleh PT. VDNI serta saksi melihat ada karyawan PT. VDNI di mess tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah objek sengketa dikuasai oleh PT. VDNI sejak bulan Januari 2020 yaitu sejak munculnya gugatan terhadap tanah tersebut.
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2020 tanah objek sengketa termasuk mess yang berdiri di atasnya adalah milik Tergugat sebagai pimpinan PT. ABE.
- Bahwa sekarang ini saksi melihat hanya ada Hj. Bur dari PT. ABE yang masih ada di lokasi mess dengan membuka warung.
- Bahwa saksi pernah mendengar nama seseorang bernama Jojon dari PT. ABE yang merupakan karyawan PT. ABE namun saksi sudah tidak melihat keberadaan Jojon di mess tersebut.
- Bahwa saksi sebagai anggota TNI bekerja di PT. KPP berdasarkan perintah lisan dari Danrem untuk bekerja di perusahaan dalam rangka pembinaan mental (bintal) Anggota TNI dan masyarakat sipil.
- Bahwa tanah seluas 33 Ha milik PT. KPP saat itu diperuntukkan untuk lokasi mess PT. KPP, mess PT. ABE, lokasi PT. VDNI namun saksi tidak mengetahui sisanya untuk apa.
- Bahwa sebelum tanah seluas 33 Ha tersebut dikuasai oleh Umar Saranani, pemilik semua tanah tersebut adalah warga namun dikuasai oleh Umar Saranani dengan mendirikan perkumpulan petani yang mana saat itu Umar Saranani menjabat sebagai Camat Pondidaha.
- Bahwa saksi mengetahui jika Umar Saranani yang diwakili oleh Antonius pernah menjual tanah kepada PT. KPP yang mana hal tersebut saksi ketahui dari Bastian Hadat dan saksi juga mendengarnya dari Pak Albert sebagai perwakilan PT. KPP.

**3. Saksi H. Andi M. Ridwan Yahya, menerangkan:**

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sebagai saksi oleh karena ada sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah Utara berbatasan dengan Jalan Hauling, di sebelah Timur berbatasan dengan lahan

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh





kosong, di sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong milik PT. Konawe Putra Propertindo (PT. KPP), dan di sebelah Barat berbatasan dengan jalan poros yang menuju ke Kabupaten Konawe Utara;

- Bahwa saksi mengenal Tergugat sejak tahun 2008 hingga saksi pindah ke Morosi pada tahun 2012 dan sampai saat ini.
- Bahwa saksi mengenal Tergugat sebagai mitra kerja dalam pembuatan jalan yang dilakukan oleh PT. Andalniaga Boemih Energy (PT. ABE) yang dipimpin oleh Tergugat pada tahun 2013 yang mana saksi menyewakan 5 (lima) unit mobil kepada Tergugat.
- Bahwa sepengetahuan saksi ada hubungan kerja sama antara PT. Konawe Putra Propertindo (PT. KPP) dengan PT. Andalniaga Boemih Energy (PT. ABE) dalam hal penimbunan jalan dan lokasi tanah sengketa yang mana PT. ABE melakukan penimbunan jalan dan lokasi tanah sengketa seluas 4 Ha pada akhir tahun 2012 sedangkan PT. Konawe Putra Propertindo (PT. KPP) membangun mess di atas lokasi tanah sengketa yang pengerjaannya dilakukan oleh tentara atas perintah Pak Leo sebagai pimpinan PT. Konawe Putra Propertindo (PT. KPP) dan selesai pada akhir tahun 2013.
- Bahwa saksi tinggal atau beraktivitas di lokasi tanah sengketa yang telah dibangun mess sampai akhir tahun 2017.
- Bahwa Jojon yang menjaga mess setelah sudah tidak ada kegiatan di lokasi tanah sengketa.
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah objek sengketa beserta bangunan mess yang ada di atas tanah objek sengketa adalah Tergugat oleh karena Tergugat ada surat dari PT. Konawe Putra Propertindo (PT. KPP) mengenai penyerahan tanah objek sengketa seluas 4 Ha kepada Tergugat karena Tergugat sudah membeli tanah tersebut dari PT. Konawe Putra Propertindo (PT. KPP) dengan harga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa saksi sudah tidak ingat isi surat dari PT. KPP kepada Tergugat mengenai tanah objek sengketa seluas 4 Ha tersebut namun intinya hanya tentang pemberian tanah objek sengketa kepada Tergugat.
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena pernah memperlihatkan barang-barang yang ada di lokasi tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat berupa mobil truk, mobil tangki BBM, 2 (dua) kontainer berisi alat-alat mobil, 4 (empat) tumpukan TL, dan pemecah batu.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi terakhir kali pergi ke lokasi tanah objek sengketa pada awal bulan Juli 2020 dan sempat tinggal selama 2 (dua) minggu di mess tersebut.
- Bahwa barang-barang yang pernah saksi perlihatkan kepada Penggugat sudah tidak ada saat terakhir kali saksi pergi ke lokasi tanah objek sengketa dan menurut informasi barang-barang tersebut Penggugat sudah jual kepada H. Bur.
- Bahwa setahu saksi, Penggugat tidak pernah menjadi mitra kerja Tergugat dan saksi tidak pernah melihat Penggugat tinggal di mess yang berada di lokasi tanah objek sengketa.
- Bahwa 5 (lima) mobil yang saksi sewakan kepada Tergugat pada awal perkenalan dengan Tergugat digunakan untuk penimbunan jalan lokasi smelter.
- Bahwa saksi juga mempunyai kerja sama dengan PT. Konawe Putra Propertindo (PT. KPP) dan tidak ada kontrak yang saksi buat dalam kerja sama tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui jika PT. KPP memperoleh tanah untuk membangun smelter di Morosi dengan cara membeli tanah dari masyarakat.
- Bahwa PT. KPP menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat atau kepada PT. ABE pada tahun 2013.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan tanah objek sengketa ketika tanah tersebut masih menjadi milik PT. KPP tetapi saksi pernah mendengar dari Ansar Saranani bahwa ada surat pembelian tanah seluas 17 Ha namun bukan dalam bentuk sertifikat dan dari 17 (tujuh belas) hektar tersebut hanya 4 (empat) Hektar yang disengketakan yaitu tanah yang ada bangunan mess di atasnya.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 24 Juli 2020, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi Obyek sengketa dengan hasil sebagaimana selengkapnya termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 13 Agustus 2020, Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini;

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh

#### Disclaimer

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



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

##### **1. Penggugat Tidak Mempunyai Hak Mengajukan Gugatan Yang Dipersengketakan**

Hukum Acara Perdata sebagai *the rule of the game* dibuat untuk memberi solusi bagi para *justiciabelen* dalam mengajukan tuntutan hak, karena itu syarat utama dalam mengajukan gugatan adalah adanya hak. Namun demikian Penggugat dalam posita gugatannya halaman 2 – 3 angka 8 mengungkapkan :“ *Bahwa Pada bulan Mei 2019 Penggugat berkunjung melihat tanah miliknya dan alangkah kagetnya Penggugat melihat objek tanah a quo terlantar dan tidak terurus lagi sehingga Penggugat mengambil inisiatif untuk menjual tanah miliknya kepada pihak PT. Virtue Dragon Nickel Industry sebesar Rp. 2.000.000.000. (dua milyar rupiah). .....dst.;*

Dengan dijualnya tanah objek sengketa oleh Penggugat maka kepentingan hukum Penggugat terhadap tanah tersebut secara total telah beralih kepada pembeli dalam hal ini PT. Virtue Dragon Nickel Industry sehingga tidak ada lagi satu pun yang masih tersisa untuk dipertahankan oleh Penggugat. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum terhadap tanah sengketa. Karena itu dapat dikatakan bahwa dalam perkara ini Penggugat bukanlah subjek hukum yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dengan alasan itu gugatan Penggugat cacat formil yang dikualifikasi mengandung *error in persona*, sehingga beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) ;

##### **2. Salah Sasaran Pihak Yang Digugat**

Antara Tergugat dengan PT. Andalniaga Boemih Energy yang untuk selanjutnya kami singkat PT. ABE merupakan 2 subjek hukum yang berbeda, dimana Tergugat merupakan subjek dalam kualifikasi *natuurlijk persoon* sedangkan PT. ABE merupakan subyek hukum dalam kualifikasi *rechts persoon*. Sebagai subjek hukum yang berbeda maka masing-masing memiliki harta kekayaan, kewajiban dan tanggung jawab hukum yang berbeda pula. Hubungan hukum antara keduanya adalah bahwa H. Syamsu

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh



Alam (Tergugat) sebagai Direktur Utama pada PT. ABE yang oleh Otto von Gierke sebagai pencetus teori organ (*the organ theory*) atau teori realis (*the realist theory*) disebutnya sebagai organ atau pengurus. Dalam kedudukannya yang demikian itu maka seluruh perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat sepanjang dalam kapasitasnya mewakili kepentingan hukum perusahaan tentunya hanya mengikat perusahaan yang diwakilinya itu, bukan pribadi Tergugat. Seperti halnya dengan seluruh perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat berupa *land clearing*, penguasaan tanah yang disebut Penggugat sebagai tanah objek sengketa, penguasaan mes dan kantor karyawan termasuk pembangunan jalan *hauling* sepanjang  $\pm$  18 Km. di Morosi dalam kapasitasnya sebagai organ (pengurus) PT. ABE, bukan Tergugat secara pribadi, sehingga sekali lagi segala konsekuensi hukum dari seluruh perbuatan hukum tersebut menjadi tanggung jawab perusahaan yang diwakilinya itu. Dengan alasan itu maka seharusnya yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah PT. ABE, bukan H. Syamsu Alam. Tidak mungkin dan memang bertentangan dengan konsep berpikir yang rasional dimana tanggung jawab pihak yang diwakili beralih menjadi tanggung jawab pribadi wakilnya. Berpijak dari uraian di atas jelas bahwa menarik H. Syamsu Alam sebagai Tergugat dalam perkara ini merupakan kekeliruan, karena itu gugatan Penggugat cacat formal sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat sebagai berikut:

**1. Eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak mempunyai hak mengajukan gugatan yang dipersengketakan sehingga gugatan Penggugat cacat formil yang dikualifikasi mengandung *error in persona***

Bahwa setelah membaca gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa pada September 2014 Penggugat membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Morosi Kecamatan Morosi Kabupaten Konawe dan menjalin kerjasama dengan Tergugat yakni Tergugat membangun Mess karyawan untuk kepentingan administratif milik tergugat yang sifatnya sementara diatas lahan Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Jalan Hauling
- Barat berbatasan dengan Jalan
- Timur berbatasan dengan Pengairan/Irigasi

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh



➤ Selatan berbatasan Umar Saranani

Bidang tanah dimaksud diatas telah diklaim dan dikuasai pihak lain *in casu* Tergugat secara melanggar hukum dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa**;

Bahwa pada Mei 2019 Penggugat berkunjung melihat tanah miliknya dan alangkah kagetnya Penggugat melihat obyek tanah a quo terlantar dan tidak terurus lagi sehingga penggugat mengambil inisiatif untuk menjual tanah miliknya kepada pihak PT. Virtue Dragon Nickel Industry sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) dan dikarenakan banyaknya kewajiban/ utang perusahaan milik tergugat dan ditambah lagi bangunan milik tergugat sering terkena banjir, tidak terurus dan berada pada obyek tanah Penggugat sehingga berdasarkan surat kuasa direksi Penggugat melakukan penjualan aset berupa mess sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada PT. Virtue Dragon Nickel Industri dan dalam hal ini Penggugat dalam menjalankan tugasnya berdasarkan surat kuasa direksi dengan kewenangan penuh yakni uang hasil penjualan aset perusahaan sebesar Rp. 500.000.000,- di bayarkan sebagian utang milik Tergugat berdasarkan kwitansi pembayaran pada tanggal 10 Oktober 2019;

Bahwa setelah memperhatikan posita gugatan Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa tanah sengketa yang menurut Penggugat adalah milik Penggugat telah dijual kepada pihak PT. Virtue Dragon Nickel Industry dengan harga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), sehingga berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut maka hak dari Penggugat atas tanah sengketa sudah beralih kepada pihak PT. Virtue Dragon Nickel Industry dan Penggugat sudah tidak ada hak lagi terhadap tanah obyek sengketa;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak atas tanah sengketa merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak mempunyai syarat atau hak untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut maka Penggugat tidak mempunyai hak mengajukan gugatan yang dipersengketakan maka gugatan Penggugat cacat formil yang dikualifikasi mengandung *error in persona*, sehingga eksepsi Tergugat angka 1 dapat dikabulkan;

## **2. Eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Salah Sasaran Pihak Yang Digugat**

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya menyatakan pada tanggal Oktober 2017 karena Tergugat telah bangkrut dan banyaknya desakan ataupun tagihan yang masuk pada perusahaan milik Tergugat, sehingga Tergugat memilih pergi dan menghindari dari segala bentuk tanggung jawab serta kewajiban Perusahaan dan lebih memilih memberikan kuasa kepada Penggugat berdasarkan surat kuasa Direksi pada tanggal 04 Oktober 2014;

Bahwa pada Oktober 2017 Tergugat dengan karena jabatannya memberikan surat kuasa khusus dalam hal mengurus mess dan kantor yang terletak diatas tanah Pengugat yang terletak di Desa Morosi Kecamatan Morosi Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara dan diberikan kewenangan dapat melakukan segala tindakan yang dianggap perlu demi kepentingan Tergugat;

Bahwa sejak Penggugat menjalankan perusahaan milik tergugat yang telah mengalami kebangkrutan ditandai dengan ditariknya secara paksa beberapa unit mobil milik Tergugat oleh pihak pembiayaan karena gagal bayar, sehingga Penggugat dengan inisiatifnya menghubungi Tergugat untuk menjual sebagian aset milik perusahaan untuk membayar sebagian kewajiban dan tergugat pun setuju terkait saran dari Penggugat;

Bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan gugatan terhadap H. Syamsu Alam selaku Direktur Utama PT. Andalniaga Boemih Energy berdasarkan Akta pendirian Nomor 56 Tahun 2014;

Bahwa Penggugat juga dalam posita gugatannya menyatakan Penggugat menjalankan perusahaan Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Direksi pada tanggal 04 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang RI Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan Perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang serta peraturan pelaksanaannya;

Menimbang, bahwa subyek hukum terdiri dari orang (*natuurlijke persoon*) dan Badan Hukum (*Rechts Persoon*), sehingga PT. Andalniaga Boemih Energy adalah merupakan subyek hukum yang menjadi pendukung hak dan kewajiban sebagai badan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat menyatakan perbuatan Penggugat yang menjalankan perusahaan Tergugat mengurus mess dan kantor atas dasar Surat Kuasa Direksi pada tanggal 04

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2014 maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat juga untuk dan atas nama PT. Andalniaga Boemih Energy;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat untuk dan atas nama PT. Andalniaga Boemih Energy maka seharusnya gugatan diajukan kepada PT. Andalniaga Boemih Energy sebab PT. Andalniaga Boemih Energy merupakan subyek hukum yang dapat bertanggungjawab;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya menggugat Tergugat atas nama pribadi, sedangkan Tergugat melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama PT. Andalniaga Boemih Energy padahal PT. Andalniaga Boemih Energy merupakan subyek hukum sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat *error in subyeco* atau salah subyek hukum atau salah pihak yang digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi angka 2 yang dikemukakan oleh Tergugat dalam jawabannya harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat harus dikabulkan seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam eksepsi telah ternyata Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Tergugat sehubungan dengan hal tersebut maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan materi pokok perkara dalam gugatan Penggugat lebih lanjut dan sebagai konsekuensinya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 283 RBg dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh

#### 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

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp5.451.000,00 (lima juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha, pada hari Senin tanggal 24 Agustus 2020, oleh kami, Febrian Ali, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Maksum Mulyohadi, S.H.,M.H. dan Iin Fajrul Huda, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh tanggal 7 Januari 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 27 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, Fransiska Soko, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Agus Maksum Mulyohadi, S.H.,M.H.

Febrian Ali, S.H.,M.H.

ttd

Iin Fajrul Huda, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Fransiska Soko, S.H.

## Perincian Biaya:

1. PNBP pendaftaran : Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses : Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan : Rp. 320.000,00

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Unh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pemeriksaan Setempat (PS) : Rp.5.000.000,00

5. PNBP PS : Rp. 10.000,00

6. Materai : Rp. 6.000,00

7. Redaksi : Rp. 10.000,00

Jumlah : Rp 5.451.000,00 (lima juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah)

#### Disclaimer

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