



**PUTUSAN**

**Nomor : 40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. BUDIDUTA AGROMAKMUR**, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Gedung Wisma Budi Lt. 9, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. C-6, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini diwakili oleh **Tn. Santoso Winata**, bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama perseroan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama perseroan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. Iman Sjahputra, SH, LL.M** dan **Parjio, SH**, advokat dari kantor **IMAN SJAHPUTRA & PARTNERS**, beralamat di Sudirman Plaza Office Tower, Marein Plaza 12<sup>th</sup> Floor, Jl. Jend Sudirman Kav. 76-78, Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2016 dan 2 Maret 2016 selanjutnya disebut sebagai..... **PENGUGAT**.

**MELAWAN :**

1. **ANTON SULEIMAN**, beralamat di Taman Brawijaya III/134, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I**;
2. **SOESANTO AMIDJAJA**, beralamat di Jl. Garuda Nomor 39, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 004, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II**;
3. **Para Ahli Waris PUTU EKA JAYA**, yaitu :
  - a. **LANNY LANDRAWATI**, beralamat di Jl. Jend. Sudirman Nomor 1, Rukun Tetangga 021, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan, Kalimantan Timur;
  - b. **ARIES TRIJAYA**, beralamat di Jl. Jend. Sudirman Nomor 1, Rukun Tetangga 021, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan, Kalimantan Timur; dan
  - c. **ADE KUWARTANA JAYA**, beralamat di Jl. Jend. Sudirman Nomor 1, Rukun Tetangga 021, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan, Kalimantan Timur;
  - d. **DARWIN TAMAJAYA**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.1 Rt.021 Kel Damai, Kec. Balik Papan Selatan Kalimantan Timur.

Hal. 1 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Lanny Landrawati, Aries Trijaya, Ade Kuwartana Jaya dan Darwin Tamajaya, secara bersama-sama, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT III**;

4. **Drs. TIMOTY EKNA MARNANDUS**, beralamat Jl. Kebon Raya I/10, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT IV**;
5. **DJOEWADI**, beralamat Jl. Karang Arum Nomor 4, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Sukajadi, Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT V**;
6. **IWAN HERMAWAN SANTOSA**, beralamat di Kompleks Pondok Hijau Indah F 16, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 006, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai... **TERGUGAT VI**;
7. **DJOKO ANDRYAS DJUNAEDI**, beralamat di Gang Semen Nomor 21, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 009, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT VII**;
8. **KIKI HAMIDJAJA**, beralamat di Pluit Karang Asri I Nomor 75-77, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 013, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT VIII**;
9. **PT. BUMI ANDALAN LESTARI**, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jl. Kebon Sirih No. 65, Jakarta Pusat 10340, selanjutnya disebut sebagai.. **TURUT TERGUGAT I**;
10. **NOTARIS INGGRAINI YAMIN, SH**, beralamat di Rukan Wisma Gading Permai, Menara B No. 23, Jl. Boulevard Raya Blok CN 1, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT II**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan Para Pihak dipersidangan ;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

#### TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 27 Januari 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Januari 2016, dibawah register perkara Nomor : 40/Pdt.G/2016/PN. Jak. Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah yang dirinci dibawah ini yaitu :
  - a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya, terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai, Kecamatan Loa Kulu, Desa Sungai Payang, dengan luas keseluruhan seluas 32.154.000 M<sup>2</sup> (*tiga puluh dua juta seratus lima puluh empat ribu meter persegi*) atau sama dengan 3.215,40 Ha (*tiga ribu dua ratus lima belas koma empat puluh hektar*), sesuai dengan **Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 01/Sungai Payang, tertanggal 19 Oktober 1992**, menurut Surat Ukur/Gambar Situasi tertanggal 5 Nopember 1989 Nomor 32/PLL-89/PS-PT/89, tertulis atas nama Penggugat atau PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, sekarang Kantor Pertanahan Kbuupaten/Kota Kutai Kartanegara (selanjutnya disebut sebagai **"Tanah HGU No. 01/Sungai Payang"**); dan
  - b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya, terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Tenggarong & Loa Kulu, Desa/Kelurahan Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, dengan luas keseluruhan seluas 96.303.400 M<sup>2</sup> (*sembilan puluh enam juta tiga ratus tiga ribu empat ratus meter persegi*) atau sama dengan 9.630,34 Ha (*sembilan ribu enam ratus tiga puluh koma tiga puluh empat hektar*), sesuai dengan **Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 09/Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, tertanggal 8 Mei 2009**, menurut Surat Ukur tertanggal 27 April 2009, Nomor 293/01-HGU/2009, tertulis atas nama Penggugat atau PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara (selanjutnya disebut sebagai **"Tanah HGU No. 09/Jahab"**).
2. Bahwa berdasarkan adanya 2 (dua) buah bukti sertifikat tanah Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan Tanah HGU No. 09/Jahab sebagaimana tersebut dalam angka 1 diatas, maka secara hukum telah membuktikan bahwa Penggugat adalah merupakan satu-satunya pemegang hak yang sah atas 2 (dua) bidang tanah *aquo* sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

*"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan."*

3. Bahwa atas dasar adanya sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan Tanah HGU No. 09/Jahab *aquo* maka Penggugat berhak secara penuh untuk melakukan tindakan hukum untuk mengalihkan kedua bidang tanah *aquo* kepada pihak lain, baik secara keseluruhan atau sebagian.

Hal. 3 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



4. Bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat dan berjanji untuk melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan/pelepasan hak atas sebagian dari 2 (dua) bidang tanah Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan Tanah HGU No. 09/Jahab *aquo* dari Penggugat kepada Para Tergugat dimana tujuan pengalihan/pelepasan hak atas tanah tersebut adalah untuk digunakan dalam menjalankan kegiatan Kuasa Pertambangan oleh Para Tergugat.
5. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37 tertanggal 10 Juni 2011, dibuat dihadapan Turut Tergugat II (selanjutnya disebut "**Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah**"), dalam akta tersebut pihak Penggugat bertindak selaku Pihak Pertama dan pihak Para Tergugat bertindak selaku Pihak Kedua, dimana berdasarkan halaman 7 s/d 8 Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut Penggugat dan Para Tergugat telah saling sepakat dan berjanji untuk melepaskan dan menerima pelepasan sebagian dari Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan Tanah HGU No. 09/Jahab dengan total luas tanah yang dilepaskan adalah tanah seluas 2.961 Ha (*dua ribu sembilan ratus enam puluh satu hektar*) dari kedua bidang hak atas tanah milik Penggugat, yaitu Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan Tanah HGU No. 09/Jahab (selanjutnya disebut sebagai "**Tanah**").
6. Bahwa dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut terdapat beberapa ketentuan dan/atau kesepakatan penting yang dibuat dan disepakati antara Penggugat (selaku Pihak Pertama) dan Para Tergugat (selaku Pihak Kedua) terkait dengan kewajiban Para Tergugat dan juga atas domisili hukum sebagaimana dibawah ini :

- a. Pasal 1 ayat (1) yang menyebutkan sebagai berikut :

*"Pasal 1 : UANG GANTIRUGI.*

1. Untuk pelepasan hak atas Tanah berikut tanaman yang berdiri diatasnya tersebut dengan ini Pihak Kedua membayar uang ganti rugi kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 380.000.000.000,00 (*tigapuluh delapanpuluh milyar rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

- Pelepasan Hak Atas Tanah dan tanaman diatas Tanah tersebut sebesar Rp. 14.000.000,00 (*empatbelas juta rupiah*) per hektar atau sama dengan Rp. 41.454.000.000,00 (*empatpuluh satu milyar empatratus limapuluh empat juta rupiah*);
- Pembayaran goodwill atas pelepasan hak atas Tanah sebesar Rp. 338.546.000.000 (*tigapuluh delapan milyar limaratus empatpuluh enam juta rupiah*).

*Jumlah uang mana akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan cara bertahap, yaitu sebagai berikut :*



- pembayaran pertama sebesar 10% (sepuluh persen) atau sama dengan Rp. 38.000.000.000,00 (tigapuluh delapan milyar rupiah), dibayar dengan cara mentransfer ke rekening PT. BUDIDUTA AGROMAKMUR pada tanggal tigabelas Juni duaribu sebelas (13-06-2011); apabila uang sebesar Rp. 38.000.000.000,00 (tigapuluh delapan milyar rupiah) tersebut telah masuk ke dalam rekening bank PT. BUDIDUTA AGROMAKMUR, maka akta ini dinyatakan sebagai bukti penerimaan (kwitansi) yang sah;
- pembayaran kedua sebesar 30% (tigapuluh persen) atau sama dengan Rp. 114.000.000.000,00 (seratus empatbelas milyar rupiah), dibayar 1 (satu) bulan setelah pembayaran pertama, yang akan ditransfer oleh Pihak Kedua ke dalam rekening yang akan ditunjuk dan diberitahukan oleh Pihak Pertama, dengan surat tersendiri;
- pembayaran ketiga sebesar 30% (tigapuluh persen) atau sama dengan Rp. 114.000.000.000,00 (seratus empatbelas milyar rupiah), dibayar dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pembayaran kedua, yang akan ditransfer oleh Pihak Kedua ke dalam rekening yang ditunjuk dan diberitahukan oleh Pihak Pertama, dengan surat tersendiri;
- pembayaran keempat sebesar 30% (tigapuluh persen) atau sama dengan Rp. 114.000.000.000,00 (seratus empatbelas milyar rupiah) atau dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat Pihak Pertama menyerahkan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bersamaan dengan penandatanganan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dihadapan Notaris yang berwenang; yang akan ditransfer oleh Pihak Kedua ke dalam rekening yang akan ditunjuk dan diberitahukan oleh Pihak Pertama, dengan surat tersendiri.
- Apabila ternyata luas Tanah berubah maka untuk kelebihan/kekurangan akan diperhitungkan sebesar Rp. 135.089.500,00 (seratus tigapuluh lima juta delapanpuluh sembilan ribu limaratus rupiah) per hektar yang akan diperhitungkan di tahap pembayaran ke-empat.
- Pihak Kedua wajib membayar tahap-tahap pembayaran tersebut secara tepat waktu atau selambat-lambatnya 5 (lima) hari kalender ditambah 5 (lima) hari kerja dengan kewajiban ganti rugi yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari setelah jatuh tempo sejak tahap pembayaran.

Apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara teratur sesuai dengan tahap-tahap pembayaran maupun melunasi pembayaran pelepasan hak atas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 ini, maka Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah menjadi batal dengan sendirinya, dan seluruh





uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya;

Untuk pengertian batal ini maka kedua belas pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.”

[Penebalan dan garis bawah dari Penggugat].

b. Pasal 3 ayat (1) yang menyebutkan sebagai berikut :

“Pasal 3 : LAIN-LAIN.

1. Selama pembayaran uang ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diatas belum terbayar lunas, maka Pihak Kedua belum diperbolehkan mengerjakan galian batubara diatas Tanah tersebut kecuali diperbolehkan untuk pek drilling dan design tambang dan persiapan yang diperlukan untuk penggalian batubara. Pihak Kedua wajib segera mengukur Tanah tersebut agar kedua belah pihak dapat mengetahui dengan jelas batas tanah yang dimaksud; yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor/Badan Pertanahan Nasional dan pihak yang terkait serta Pihak Kedua harus memberikan patok-patok tanda batas yang jelas; biaya pengukuran dan pematokan tersebut ditanggung dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua masing-masing untuk ½ (setengah) bagian yang sama besarnya.

Pihak Pertama wajib mengurus Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan biaya keseluruhan (termasuk biaya yang diperlukan di Kantor Pertanahan setempat, Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kalimantan Timur, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) ditanggung dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua masing-masing untuk ½ (setengah) bagian yang sama besarnya.”

[Penebalan dan garis bawah dari Penggugat].

c. Pasal 5 yang menyebutkan sebagai berikut :

“Pasal 5 : DOMISILI.

Untuk akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kotamadya Jakarta Selatan di Jakarta.”

[Penebalan dan garis bawah dari Penggugat].

7. Bahwa Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo* telah disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai kondisi-kondisi, persyaratan-persyaratan, hak dan kewajiban Penggugat dan Para Tergugat terkait dengan pelepasan hak atas Tanah *aquo*, sehingga dengan ditandatanganinya akta atau perjanjian *aquo* maka secara hukum Penggugat dan Para Tergugat sudah terikat kepada kondisi-kondisi dan persyaratan-persyaratan sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut, dan segala janji untuk berbuat sesuatu,



memberikan sesuatu, sebagaimana telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Para Tergugat *aquo* harus dilaksanakan dengan itikad baik, sesuai dengan azas dalam Hukum Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 *Juncto* Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut dibawah :

- Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi :

***“Perjanjian adalah merupakan Undang-undang bagi yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”***

- Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi :

***“Setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.”***

8. Bahwa sehubungan dengan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah maka Para Tergugat telah melaksanakan pembayaran Tahap Pertama s/d Tahap Ketiga sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo*, sebagaimana diuraikan dalam angka 6 huruf a diatas, yaitu dengan jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp. 266.000.000.000,- (*dua ratus enam puluh enam milyar rupiah*).
9. Bahwa terkait dengan pelepasan hak atas Tanah *aquo* selanjutnya Para Tergugat juga telah memutuskan dan meminta kepada Penggugat bahwa hak-hak Para Tergugat selaku pihak penerima atas pengalihan/pelepasan hak atas sebagian dari kedua Tanah *aquo*, yaitu dengan total luas tanah yang dilepaskan adalah tanah seluas 2.961 Ha (*dua ribu sembilan ratus enam puluh satu hektar*) sebagaimana telah diuraikan dalam angka 5 diatas, untuk digantikan atau diatasmakan ke pihak Turut Tergugat I.
10. Bahwa sebagai tindak lanjut atas Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut maka Penggugat juga telah melaksanakan kewajiban Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf b diatas, yaitu mengajukan permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah atas sebagian atau bagian Tanah yang dilepaskan atau dialihkan Penggugat kepada Para Tergugat, yaitu seperti tersebut dibawah ini :
  - a. Atas sebagian dari Tanah HGU No. 09/Jahab seluas 1.657,85 Ha (*seribu enam ratus lima puluh tujuh koma delapan puluh lima hektar*) dari luas total seluruhnya seluas 9.630,34 Ha (*sembilan ribu enam ratus tiga puluh koma tiga puluh empat hektar*) dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut sebagai **“BPN RI”**), melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur, sesuai surat permohonan Penggugat dibawah Surat Nomor 12/VIII/Leg/2011 tertanggal 11 Agustus 2011 (selanjutnya



disebut sebagai “**Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 09/Jahab**”); dan

- b. Atas sebagian dari Tanah HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026.95 Ha (*seribu dua puluh enam koma sembilan puluh lima hektar*) dari luas total seluruhnya seluas 3.215,40 Ha (*tiga ribu dua ratus lima belas koma empat puluh hektar*) dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) kepada BPN RI, melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur, sesuai surat permohonan Penggugat dibawah Surat Nomor 11/VIII/Leg/2011 tertanggal 11 Agustus 2011 (selanjutnya disebut sebagai “**Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang**”).
11. Bahwa atas Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 09/Jahab dan Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang sebagaimana tersebut dalam angka 10 tersebut diatas, maka BPN RI, Deputy Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, telah menerbitkan Surat Nomor 1038/14.3-300/III/2014, tertanggal 18 Maret 2014, dengan perihal Permohonan Izin Peralihan Sebagian Hak Guna Usaha Nomor 01/Desa Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha dan sebagian Hak Guna Usaha Nomor 09/Desa Jahab, Loa Ipuh Darat, Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber seluas 1.657,85 Ha Atas Nama PT. Budiduta Agromakmur kepada PT. Bumi Andalan Lestari, terletak di Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, yang ditujukan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur, dimana surat tersebut disertai dengan 2 (dua) eksemplar Lampiran yang pada pokoknya dapat diuraikan seperti tersebut dibawah ini :
- 11.1. Terkait dengan Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 09/Jahab, yaitu **Lampiran Surat Kepala BPN RI, Deputy Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Nomor 1036/14.3-300/III/2014, tertanggal 18 Maret 2014**, mengenai Izin Peralihan Hak atas Permohonan PT. Budiduta Agromakmur untuk mengalihkan sebagian HGU No. 09/ Jahab seluas 1.657,85 Ha dari luas total seluruhnya seluas 9.630,34 Ha dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) (selanjutnya disebut sebagai “**Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab**”) **DAPAT DIIZINKAN dengan syarat-syarat** sebagai berikut :
- a. **Setelah diterimanya Izin Peralihan sebagian HGU, PT. Budiduta Agromakmur (Penggugat) dan PT. Bumi Andalan Lestari (Turut Tergugat I) diwajibkan membuat Akta Peralihan sebagian HGU dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) setempat dan mendaftarkan Peralihan sebagian HGU tersebut**, dengan membayar tarif pelayanan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan**, dengan menyerahkan bukti setoran Pajak Penghasilan (PPH) dan bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);





- b. Peralihan sebagian HGU tersebut tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara apabila tanahnya masih dalam keadaan sengketa, perkara dengan pihak lain, atau sita, serta termasuk dalam database tanah terindikasi terlantar; dan
- c. Penerima peralihan hak (PT. Bumi Andalan Lestari atau Turut Tergugat I) wajib menggunakan tanah tersebut sesuai maksud dan tujuan pemberian hak semula sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Kepala BPN RI tanggal 15 April 2009 Nomor 59-HGU-BPN RI-2009, dan apabila terjadi perubahan peruntukan penggunaan tanah terhadap Hak Guna Usaha atau tanah perkebunan tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian, diperlukan izin terlebih dahulu dari Kepala BPN RI.

Sehingga berdasarkan Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab tersebut maka Permohonan Pengalihan Hak atas Sebagian Tanah HGU No. 09/Jahab yang sebelumnya diajukan oleh Penggugat untuk mengalihkan tanah seluas 1.657,85 Ha dari luas total seluruhnya seluas 9.630,34 Ha dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) dapat diizinkan oleh BPN RI dengan persyaratan tersebut diatas.

- 11.2. Terkait dengan Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang, yaitu **Lampiran Surat Kepala BPN RI, Deputy Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Nomor 1037/14.3-300/III/2014** (tidak tertulis tanggal, sebagaimana salah 1 (satu) lampiran dalam Surat Nomor 1038/14.3-300/III/2014 tertanggal 18 Maret 2014), mengenai Izin Peralihan Hak atas permohonan PT. Budiduta Agromakmur (Penggugat) untuk mengalihkan sebagian HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026.95 Ha dari luas total seluruhnya seluas 3.215,40 Ha dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) ditolak mengingat tanah yang dimohon untuk dialihkan masih terdapat tanah Hak Pengelolaan No. 03/Jonggon atas nama Departemen Transmigrasi (selanjutnya disebut sebagai “HPL No. 03/Jonggon”) dan **Permohonan Pengalihan Hak atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang tersebut dapat diajukan kembali setelah sertipikat HPL No. 03/Jonggon tersebut dibatalkan sesuai surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 18 Maret 2013 No. 1068/25.2/III/2013.**
12. Bahwa terkait dengan telah disetujuinya Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 09/Jahab dari atas nama Penggugat ke atas nama Turut Tergugat I sebagaimana telah diuraikan dalam angka 11.1. diatas maka bersama dengan ini diuraikan fakta-fakta seperti tersebut dibawah ini :



- 12.1. Bahwa Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 09/Jahab atas tanah seluas 1.657,85 Ha dari luas total seluruhnya seluas 9.630,34 Ha dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) tersebut telah diizinkan dengan dikeluarkannya Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab oleh BPN RI.
- 12.2. Bahwa Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab tersebut disertai dengan beberapa persyaratan dimana salah satu syarat tersebut adalah, sebagaimana tersebut dalam angka 11.1. huruf a diatas, **Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) dan Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) diwajibkan membuat Akta Peralihan yang bersangkutan dihadapan PPAT setempat dan mendaftarkan Peralihan sebagian HGU tersebut**, dengan membayar tarif pelayanan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan**, dengan menyerahkan bukti setoran Pajak Penghasilan (PPh) dan bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 12.3. Bahwa sehubungan dengan persyaratan sebagaimana tersebut dalam angka 12.2. diatas, maka Penggugat, baik secara lisan dan/atau tertulis, telah berkali-kali memberitahukan dan mengingatkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan meminta agar dapat dibuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli yang bersangkutan dengan pelepasan atas sebagian HGU No. 09/Jahab antara Penggugat dan Turut Tergugat I, karena seperti telah tersebut dalam angka 9 diatas bahwa Turut Tergugat I adalah pihak yang diputuskan oleh Para Tergugat sebagai penerima pelepasan Hak Atas Tanah *aquo* dari Penggugat, dimana diantaranya adalah melalui surat-surat Penggugat, yaitu surat tanggal 4 April 2014, tanggal 23 Mei 2014, tanggal 11 Juni 2014 (dimana dalam surat ini juga dilampirkan surat dari Kepala BPN RI, Deputi Bidang Hak Tanah, Pendaftaran Tanah dan Pemberdayaan Masyarakat dibawa Surat No. 2042/14.3.-300/VI/2014 tertanggal 10 Juni 2014) dan tanggal 17 Juni 2014. Bahkan pada surat Penggugat tertanggal 23 Mei 2014 dan 17 Juni 2014 tersebut Penggugat secara jelas dan tegas memberitahukan bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli atas pelepasan atas sebagian HGU No. 09/Jahab *aquo* **harus dibuat selambat-lambatnya pada tanggal 18 Juni 2014**.
- 12.4. Bahwa surat-surat dari Penggugat sebagaimana tersebut dalam angka 12.3. tidak mendapatkan tanggapan dari Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I hingga lewatnya tenggang waktu per 18 Juni 2014 sehingga **TENGANG WAKTU IZIN PERALIHAN HAK ATAS SEBAGIAN HGU NO. 09/JAHAB PER 18 JUNI 2014 TERSEBUT TELAH TERLEWATI, TELAH BERAKHIR ATAU TELAH HABIS DAN TANPA DITINDAKLANJUTI DENGAN PENANDATANGANAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH ATAU AKTA JUAL BELI ATAS PELEPASAN ATAS SEBAGIAN HGU NO. 09/JAHAB ANTARA PENGGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I**, dimana hal ini



jelas adalah **bukan akibat kesalahan dari Penggugat karena Penggugat dengan itikad baik telah berkali-kali mengingatkan hal tersebut kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat I.**

13. Bahwa ternyata Para Tergugat dan Turut Tergugat I baru kemudian menanggapi surat dari Penggugat tertanggal 17 Juni 2014 sebagaimana tersebut dalam angka 12.3. diatas melalui surat dibawah No.: BAL/030/VI/2014 tertanggal 23 Juni 2014, yaitu pada tanggal atau waktu setelah lewatnya tenggang waktu sebagaimana disebutkan dan dipersyaratkan dalam Izin Peralihan Hak Atas sebagian HGU No. 09/Jahab, dimana pada intinya surat tersebut memberitahukan kepada Penggugat bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat I belum dapat melakukan penandatanganan atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli yang bersangkutan dengan pelepasan atas sebagian HGU No. 09/Jahab karena Para Tergugat dan Turut Tergugat I berpendapat bahwa menurut Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo*, yaitu Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tertanggal 10 Juni 2011, yang dibuat Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II, peralihan atas Hak Guna Usaha dilakukan secara sekaligus (untuk sebagian HGU No. 09/Jahab dan sebagian HGU No. 01/Sungai Payang) dan dalam keadaan *clean & clear*.
14. Bahwa pendapat dari Para Tergugat dan Turut Tergugat I sebagaimana tersebut dalam angka 13 diatas adalah tidak berdasar hukum karena pertimbangan dan alasan tersebut dibawah :
  - a. Dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo* tidak disebutkan, diatur atau disepakati secara tegas oleh para pihak yang bersangkutan, yaitu Penggugat dan Para Tergugat, bahwa penyerahan dan/atau penandatanganan atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli harus dilakukan secara bersama-sama untuk sebagian tanah dalam HGU No. 09/Jahab dan sebagian tanah dalam HGU No. 01/Sungai Payang.
  - b. Seandainya pendapat dari Para Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut benar, *quod-non*, perlu diperhatikan bahwa secara hukum di Indonesia perjanjian tersebut tidak hanya mengikat kepada klausula yang diatur dalam perjanjian tersebut (Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah), akan tetapi juga kepada hal-hal yang menurut sifat persetujuannya dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan dan undang-undang, hal mana diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

*“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”*

**Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab tersebut secara tegas menyebutkan bahwa para pihak (PT. Budiduta Agromakmur dan PT. Bumi Andalan Lestari) diwajibkan membuat Akta Peralihan**



dihadapan PPAT setempat dan mendaftarkan Peralihan sebagian HGU tersebut, dengan membayar tarif pelayanan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan, dengan menyerahkan bukti setoran Pajak Penghasilan (PPh) dan bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga sesuai dengan Pasal 1339 KUHPerdara maka persyaratan sebagaimana tersebut dalam Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab berlaku, mengikat secara penuh dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak terkait, dan oleh karenanya maka Para Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dapat menuntut agar pengalihan Hak Guna Usaha untuk sebagian HGU No. 09/Jahab dan sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dilakukan secara sekaligus.

- c. Dengan disetujui Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab dari instansi BPN RI sebagaimana ternyata dalam Lampiran Surat Kepala BPN RI, Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Nomor 1036/14.3-300/III/2014, tertanggal 18 Maret 2014, seperti telah tersebut dalam angka 11.1. diatas, membuktikan bahwa HGU No. 09/Jahab dan adanya surat dari Kepala BPN RI, Deputi Bidang Hak Tanah, Pendaftaran Tanah dan Pemberdayaan Masyarakat dibawa Surat No. 2042/14.3.-300/VI/2014, tertanggal 10 Juni 2014, dengan perihal Permohonan Konfirmasi Status Tanah, sebagaimana telah disampaikan pula oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Turut Tergugat melalui surat Penggugat tanggal 11 Juni 2014, yang secara tegas menyebutkan bahwa dengan dikeluarkannya Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab tersebut maka pemegang hak (Penggugat) secara hukum sudah dapat mengalihkan HGU tersebut sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Izin Peralihan Hak dimaksud jelas membuktikan bahwa HGU No. 09/Jahab adalah clean & clear.

Sehingga jelas bahwa alasan yang disebutkan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat I sebagaimana tersebut dalam angka 13 diatas adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, namun faktanya penolakan dari Para Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut telah membawa akibat hukum dengan telah terlewati, telah berakhir atau telah habis tenggang waktu Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab tersebut tanpa ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli atas pelepasan atas sebagian HGU No. 09/Jahab antara Penggugat dan Turut Tergugat I.

15. Bahwa selanjutnya terkait dengan Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dari atas nama Penggugat ke atas nama Turut Tergugat I maka bersama dengan ini diuraikan fakta-fakta seperti tersebut dibawah ini :

➤ **Sertipikat HPL No. 03/Jonggon Telah Dibatalkan dengan Sempurna.**



15.1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada angka 11.2. diatas, bahwa Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026.95 Ha dari luas total seluruhnya seluas 3.215,40 Ha dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) maka **permohonan tersebut dapat diajukan kembali setelah sertifikat HPL No. 03/Jonggon tersebut dibatalkan sesuai Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 18 Maret 2013 No. 1068/25.2/III/2013.**

15.2. Bahwa terkait dengan angka 15.1. diatas, Kepala BPN RI telah menerbitkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11/Pbt/BPN RI/2014 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 03/Jonggon (Sisa), Tercatat Atas Nama Departemen Transmigrasi, Seluas 6.866,5 Hektar, Terletak di Desa Jonggon, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara (D/H Kutai), Provinsi Kalimantan Timur, tertanggal 21 Oktober 2014 (selanjutnya disebut sebagai **“Surat Pembatalan HPL No. 03/Jonggon”**), yang mana dengan ini Penggugat kutip pada bagian penting yang intinya telah memutuskan sebagai berikut dibawah :

a. Bagian “Memutuskan” Kesatu.

***“Membatalkan Hak Pengelolaan Nomor 03/Jonggon (sisa), tercatat atas nama Departemen Transmigrasi, seluas 6.866,5 Ha, sesuai Kutipan Peta Situasi Batas Keliling Lokasi Transmigrasi Jonggon Nomor DA.6/TRANS 82-83/kll/1983 tanggal 23 September 2014, terletak di Desa Jonggon, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara (d/h Kutai), Provinsi Kalimantan Timur, menyatakan sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 03/Jonggon tidak berlaku lagi ..... dst.”***

*[Penebalan dari Penggugat].*

b. Bagian “Memutuskan” Ketiga.

***“Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara untuk :***

***a. Mencatat batalnya Hak Pengelolaan Nomor 03/Jonggon (sisa), tercatat atas nama Departemen Transmigrasi, seluas 6.866,5 Ha sebagaimana dimaksud diktum KESATU pada Buku Tanah dan Daftar-daftar umum lainnya yang ada pada administrasi tata pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara;***





- b. Menarik Sertipikat Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud Diktum KESATU, dan apabila tidak dapat ditarik dari peredaran agar diumumkan 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.”

[Penebalan dari Penggugat].

15.3. Bahwa sehubungan dengan Surat Pembatalan HPL No. 03/Jonggon, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara telah menerbitkan Pengumuman (Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah) Nomor : 387/7-64.02/XI/2014 di koran Kaltim Post pada tanggal 4 November 2014 sehingga pembatalan atas sertipikat HPL No. 03/Jonggon tersebut dianggap telah diketahui oleh khalayak ramai, termasuk oleh Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

15.4. Bahwa sehubungan dengan Surat Pembatalan HPL No. 03/Jonggon, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara juga telah mencatat batalnya HPL No. 03/Jonggon (sis) pada Buku Tanah dan Daftar-daftar Umum Lainnya yang ada pada administrasi tata pendaftaran tanah seperti tersebut dalam surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 469/64.02/XII/2014 tertanggal 23 Desember 2014.

15.5. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan dalam angka 15.1. s/d 15.4. diatas maka telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa **Sertipikat HPL No. 03/Jonggon tersebut secara hukum sudah dibatalkan dengan sempurna.**

➤ **Penggugat dengan Itikad Baik Telah Mengajukan Kembali Permohonan Pengalihan Hak atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang.**

15.6. Bahwa sesuai dengan fakta sebagaimana telah diuraikan pada angka 11.2. diatas dimana Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) dapat diajukan kembali setelah sertipikat HPL No. 03/Jonggon tersebut dibatalkan dan berdasarkan fakta sebagaimana telah diuraikan pada angka 15.2. s/d 15.5. diatas dimana sertipikat HPL No. 03/Jonggon tersebut secara hukum sudah dibatalkan dengan sempurna, maka Penggugat dengan itikad dan niat baik tetap mengurus Izin Peralihan Hak Atas Tanah Atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026.95 Ha dari luas total seluruhnya seluas 3.215,40 Ha dari atas nama Penggugat ke atas nama Turut Tergugat I kepada BPN RI, dan Penggugat telah mengajukan kembali Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026.95 Ha dari luas total seluruhnya seluas 3.215,40 Ha kepada BPN RI sesuai surat



permohonan Penggugat dibawah Surat Nomor 19/XII/Leg/2014  
tertanggal 19 Desember 2014.

- **Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang Dapat Disetujui oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.**

15.7. Bahwa Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang yang telah diajukan oleh Penggugat kepada BPN RI sebagaimana tersebut dalam angka 15.6. diatas **DAPAT DISETUJUI oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Negara dibawah Surat No. 5382/14.3/XII/2015 tertanggal 17 Desember 2015** dengan perihal Izin Peralihan Sebagian Hak Guna Usaha Nomor 01/Desa Sungai Payang, seluas 1.026,95 Ha tercatat atas nama PT. Budiduta Agromakmur, terletak di Desa Sungai Payang, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur (selanjutnya disebut sebagai “**Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang**”) **dengan syarat dan ketentuan**, yang diantaranya adalah, sebagai berikut :

- a. Setelah diterimanya Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang, **PT. Budiduta Agromakmur (Penggugat) dan PT. Bumi Andalan Lestari (Turut Tergugat I) diwajibkan membuat Akta Peralihan sebagian HGU dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat dan mendaftarkan Peralihan sebagian HGU tersebut**, dengan membayar tarif pelayanan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan**, dengan menyerahkan bukti setoran Pajak Penghasilan (PPH) dan bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- b. Peralihan sebagian HGU tersebut tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara apabila tanahnya masih dalam keadaan sengketa, perkara dengan pihak lain, atau sita, serta termasuk dalam database tanah terindikasi terlantar; dan
- c. Penerima peralihan hak (PT. Bumi Andalan Lestari atau Turut Tergugat I) wajib menggunakan tanah tersebut sesuai maksud dan tujuan sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara No. 503/43/SK-DISBUN KUKAR/VI/2009 tanggal 23 Juni 2009 dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat, dan apabila terjadi perubahan peruntukan penggunaan tanah terhadap Hak Guna Usaha atas tanah perkebunan tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian, diperlukan izin terlebih dahulu dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.



15.8. Bahwa, sebagai tambahan, pada angka 3 Surat No. 5382/14.3/XII/2015 tertanggal 17 Desember 2015 dari Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Negara disebutkan bahwa surat tersebut dibuat dengan memperhatikan :

*“Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara tanggal 3 Februari 2015 Nomor 13/2015, dinyatakan bahwa Hak Guna Usaha Nomor 01/Desa Sungai Payang sekuara 3.215,40 ha tercatat atas nama PT. Budiduta Agromakmur, tidak dalam keadaan perkara/sengketa dengan pihak manapun, serta tidak dibebani dengan Hak Tanggungan;”*

16. Bahwa sama halnya seperti persyaratan dalam Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab sebagaimana telah diuraikan dalam angka 11.1. huruf a diatas, maka Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang tersebut juga diberikan dengan adanya persyaratan atau kewajiban bagi para pihak (PT. Budiduta Agromakmur dan PT. Bumi Andalan Lestari) yang diwajibkan untuk membuat Akta Peralihan sebagian HGU dihadapan PPAT setempat dan mendaftarkan Peralihan sebagian HGU tersebut, dengan membayar tarif pelayanan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan, dengan menyerahkan bukti setoran Pajak Penghasilan (PPh) dan bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagaimana telah diuraikan dalam angka 15.7. huruf a diatas, sehingga sesuai dengan Pasal 1339 KUHPerdara maka persyaratan sebagaimana tersebut dalam Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang berlaku, mengikat secara penuh dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak terkait, yaitu PT. Budiduta Agromakmur (Penggugat) dan PT. Bumi Andalan Lestari (Turut Tergugat I).
17. Bahwa terkait dengan angka 16 tersebut diatas, maka Penggugat selanjutnya telah mengirimkan surat tertanggal 28 Desember 2015 kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan meminta kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran transaksi sesuai dengan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah dan sekaligus untuk melakukan penandatanganan Akta Peralihan Hak di hadapan PPAT setempat dan mendaftarkan peralihan haknya ke atas nama Turut Tergugat I dalam waktu 3 (tiga) hari kalender sejak tanggal Surat Peringatan tersebut.
18. Bahwa terkait dengan surat dari Penggugat tertanggal 28 Desember 2015 sebagaimana tersebut dalam angka 17 diatas, Penggugat telah menerima surat tanggapan melalui law firm Sayed & Partners dibawah Surat No. 32/SP/XII/2015 tertanggal 30 Desember 2015, yang mana bertindak atas nama Tergugat I dan kawan-kawan, yang mana pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I dan kawan-kawan belum dapat melaksanakan kewajibannya menyelesaikan transaksi sesuai dengan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah karena menduga ada cacat hukum atas keterangan yang tercantum dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak



Atas Tanah tersebut dan sebaliknya malah meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan seluruh pembayaran beserta bunga bunganya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak diterima surat tanggapan tersebut, dimana hal ini secara tegas pula telah membuktikan bahwa Tergugat I dan kawan-kawan (Para Tergugat) dan Turut Tergugat I telah secara tegas menolak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah.

19. Bahwa tindakan dari Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I yang tidak bersedia menindaklanjuti :

- a. **Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab** yang diterbitkan oleh BPN RI untuk mengalihkan sebagian HGU No. 09/ Jahab seluas 1.657,85 Ha dari luas total seluruhnya seluas 9.630,34 Ha dari atas nama Penggugat ke atas nama Turut Tergugat I dengan tindakan penolakan untuk membuat dan menandatangani Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli terkait dengan Izin Peralihan Hak atas sebagian HGU No. 09/Jahab dihadapan PPAT setempat sehingga mengakibatkan telah terlewati, telah berakhir atau telah habis tenggang waktu Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 09/Jahab tersebut tanpa ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli atas pelepasan atas sebagian HGU No. 09/Jahab antara Penggugat dan Turut Tergugat I sebagaimana telah diuraikan dalam angka 11.1. dan 13 diatas; dan
- b. **Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang** yang diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Negara untuk mengalihkan sebagian HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha dari total seluruhnya seluas 3.215,4 Ha dari atas nama Penggugat ke atas nama Turut Tergugat I dengan tindakan penolakan untuk membuat dan menandatangani Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli terkait dengan Izin Peralihan Hak Atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dihadapan PPAT setempat sebagaimana telah diuraikan dalam angka 17 dan 18 diatas;

telah cukup menunjukkan adanya kelalaian dari Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya dan hal ini adalah **merupakan tindakan Wanprestasi atau pelanggaran atas Pasal 1 ayat (1) Akta Pengikatan Pelepasan Hak atas Tanah** yang telah disepakati sebelumnya oleh dan antara Penggugat dan Para Tergugat, dimana Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak atas Tanah *aquo* berbunyi sebagai berikut :

*“Pembayaran keempat, sebesar 30% (tiga puluh persen) atau sama dengan Rp. 114.000.000.000,- (seratus empat belas milyar rupiah) atau dibayar lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat **pada saat Penggugat menyerahkan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bersamaan dengan penandatanganan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dihadapan Notaris yang berwenang,** yang akan ditransfer oleh Para Tergugat ke dalam*

Hal. 17 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



*rekening yang akan ditunjuk dan diberitahukan oleh Penggugat dengan surat tersendiri.”*

*[Penebalan dan garis bawah dari Penggugat].*

20. Bahwa selanjutnya tindakan-tindakan dari Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I seperti tersebut dibawah ini :
- tidak bersedia meneruskan pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo*, yaitu Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tertanggal 10 Juni 2011, yang dibuat Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Peringatan (Somasi) tertanggal 20 Oktober 2014 dibawah Ref. No.: 225/LSM-TML-AC/L/X/14 yang dikirimkan kepada Penggugat melalui kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat VIII (selanjutnya disebut sebagai “**Surat Somasi Para Tergugat**”);
  - meminta persetujuan untuk pembatalan atas Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo*, yaitu Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tertanggal 10 Juni 2011, yang dibuat Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Somasi Para Tergugat;
  - menerbitkan dan mengirimkan Surat Somasi Para Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana telah diuraikan dalam huruf a diatas;
  - menolak permintaan dari Penggugat untuk melakukan penandatanganan Akta Peralihan Hak di hadapan PPAT setempat dan mendaftarkan peralihan haknya ke atas nama Turut Tergugat I sebagaimana telah diuraikan dalam angka 17 diatas; dan
  - menolak menyelesaikan kewajiban pembayaran transaksi sesuai dengan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah dan bahkan meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan seluruh pembayaran beserta bunga bunganya sebagaimana telah diuraikan dalam angka 18 diatas;

maka **hal-hal tersebut telah cukup membuktikan bahwa Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat atas Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo*, yaitu Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tertanggal 10 Juni 2011, yang dibuat Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II.**

21. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat atas pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo*, dan didukung pula dengan pernyataan dari Para Tergugat yang menginginkan dibatalkannya Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo* sebagaimana disebutkan dalam Surat Somasi Para Tergugat, maka Akta Pengikatan Pelepasan





Hak Atas Tanah *aquo* yang dibuat Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II menjadi batal, dimana hal ini sudah sesuai pula dengan persetujuan antara Penggugat (selaku Pihak Pertama) dan Para Tergugat (selaku Pihak Kedua) sebelumnya sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1 ayat (1) Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo* yang menyebutkan seperti tersebut dibawah :

**“Apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara teratur sesuai dengan tahap-tahap pembayaran maupun melunasi pembayaran pelepasan hak atas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 ini, maka Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah ini menjadi batal dengan sendirinya, dan seluruh uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya; Untuk pengertian batal ini maka kedua belas pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.”**

[Penebalan dan garis bawah dari Penggugat].

Sehingga sebagai akibat hukum atas batalnya Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo* karena adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana sebelumnya telah disepakati dan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah *aquo*, maka **sebagai akibatnya seluruh uang pembayaran yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 266.000.000.000,- (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah), sebagaimana sebelumnya telah diuraikan dalam angka 8 diatas, menjadi hak dan milik Penggugat seutuhnya, dan Para Tergugat tidak mempunyai hak untuk menuntut pengembalian atas pembayaran-pembayaran tersebut.**

22. Bahwa untuk menentukan adanya tindakan Wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat, mohon bandingkan ketentuan Wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1238 KUHPerdota yang menyatakan :

***“Si berhutang lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”***

23. Bahwa Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan secara jelas sebelumnya, jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat telah banyak pikiran, waktu dan tenaga dari Penggugat yang telah terkuras untuk permasalahan ini. Kerugian immateriil ini sulit diukur dengan uang, namun sebagai dampak atas perbuatan Para Tergugat maka adalah patut dan adil bilamana Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar **ganti kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa Gugatan dari Penggugat ini dilengkapi dengan bukti-bukti yang kuat dan karena itu mohon agar Perkara *aquo* diputus dengan serta merta/terlebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (*uitvoer baar bij voorraad*).
25. Bahwa Turut Tergugat II ikut ditarik sebagai pihak Turut Tergugat II agar taat dan tunduk kepada Putusan dalam Perkara *aquo*.

Berdasarkan alasan-alasan (Posita) tersebut diatas, maka Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini agar kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

➤ **DALAM PUTUSAN PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan sesuai hukum atas 2 (dua) bidang tanah beserta segala sesuatu yang ada diatasnya, yaitu :
  - a. Sebidang tanah yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai, Kecamatan Loa Kulu, Desa Sungai Payang, dengan luas keseluruhan seluas 3.215,40 Ha (*tiga ribu dua ratus lima belas koma empat puluh hektar*), sesuai dengan sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01/Sungai Payang, tertanggal 19 Oktober 1992, menurut Surat Ukur/Gambar Situasi tertanggal 5 Nopember 1989 Nomor 32/PLL-89/PS-PT/89, tertulis atas nama PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara; dan
  - b. Sebidang tanah yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Tengarong & Loa Kulu, Desa/Kelurahan Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, dengan luas keseluruhan seluas 9.630,34 Ha (*sembilan ribu enam ratus tiga puluh koma tiga puluh empat hektar*), sesuai dengan sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 09/Jahab, tertanggal 8 Mei 2009, menurut Surat Ukur tertanggal 27 April 2009, Nomor 293/01-HGU/2009, tertulis atas nama PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat dalam pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II;
4. Membatalkan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II;

Hal. 20 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



5. Menyatakan uang pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat atas Pembayaran Pertama, Pembayaran Kedua dan Pembayaran Ketiga dengan jumlah keseluruhannya sebesar Rp. 266.000.000.000,- (*dua ratus enam puluh enam milyar rupiah*) atas pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II, menjadi hak dan milik Penggugat sepenuhnya;
6. Menyatakan Para Tergugat tidak berhak menuntut pengembalian atas uang pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat atas Pembayaran Pertama, Pembayaran Kedua dan Pembayaran Ketiga dengan jumlah keseluruhannya sebesar Rp. 266.000.000.000,- (*dua ratus enam puluh enam milyar rupiah*) atas pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II;
7. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000.000,- (*seratus milyar rupiah*) secara tunai dan sekaligus;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan tunduk pada putusan perkara ini;
9. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
10. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta/terlebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (*uitvoer baar bij voorraad*);

➤ **DALAM PUTUSAN SUBSIDAIR :**

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk **Penggugat** hadir kuasanya **Parjio, SH**, advokat dari kantor **IMAN SJAHPUTRA & PARTNERS**, beralamat di Sudirman Plaza Office Tower, Marein Plaza 12<sup>th</sup> Floor, Jl. Jend Sudirman Kav. 76-78, Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2016 dan tanggal 2 Maret 2016 sedangkan **Tergugat-I,II,IV,V,VII,VIII dan Turut Tergugat I** hadir kuasanya **Muhammad Djamsik,SH.,** dkk Advokat & Pengacara berkantor di pada kantor hukum "SAP Advocates" dio Grand Slipi Tower Lt 9 suite H & I Jl Letjen S Parman Kav 22-24 Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 April 2016, **Tergugat III** hadir kuasanya **Boedhi Wijardjo,SH dan Rachmawati,SH.,** Advokat pada kantor advokat Boedhi Wijardjo,SH dan

Hal. 21 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



Rachmawati,SH.,& associates attorney at Law, berlatam di Perum Kartika Wanasari Jalan Palem 6, Blok D11 No.24 Kel. Wanasari Kec. Bitung Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Maret 2016, **Tergugat VI**, hadir kuasanya **Timotius Tanusubroto,SH.**, Advokat & Penasehat Hukum berkantor di Bintaro Sektor IX, Jalan Kucica 17 Blok JF No.3 Rt,006/011 Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa tanggal 12 Maret 2016, **Turut Tergugat II** hadir kuasanya : **Ahmadi,SH.**, Advokat & Pengacara pada kantor Hukum Prima Justicia, beralamat di Jalan Raya Bogor KM 19 No.107 B Rt.09/010 Kramat Jati Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Maret 2016.

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 130 HIR Jo PERMA No. 1 Tahun 2008 tanggal 31 Juli 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan,ada kewajiban dari Majelis Hakim untuk mendamaikan kedua belah pihak dengan proses mediasi dan atas kesepakatan kedua belah pihak Majelis Hakim telah menunjuk : **SOHE,SH.MH.**,Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator dalam perkara ini untuk mendamaikan Penggugat dan Tergugat, namun upaya mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak tidak berhasil selanjutnya pemeriksaan perkara ini diserahkan kepada Majelis Hakim untuk diperiksa lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Penggugat dibacakan dan atas pertanyaan Majelis Hakim Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

**Jawaban Tergugat –I,II,IV,V,VII,VIII dan Turut Terugat I.**

**DALAM KOMPENSI**

**I.** Pertama-tama, Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I dengan ini menyatakan menolak dan menyanggah seluruh dalil – dalil gugatan dari Penggugat KOMPENSI, kecuali untuk hal – hal yang secara tegas diakui sebagai sebuah fakta yang benar.

**II. DALAM EKSEPSI**

**A. Penggugat KOMPENSI telah Lebih Dahulu Melakukan Wanprestasi Karena Jaminan Yang Diberikan Mengandung Unsur Ketidak benaran(Exceptio Non Adimpleti Contractus)**

1. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2011, Para Tergugat KOMPENSI dan Penggugat KOMPENSI melakukan pengikatan untuk melepaskan sebagian hak atas tanah



sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 37 Tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Inggaini Yamin S.H., Notaris berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut “**Akta Pengikatan No. 37/2011**”);

2. Bahwa dalam Akta Pengikatan No. 37/2011, terdapat 2 (dua) bidang tanah yang akan dilakukan pengalihan/pelepasan hak sebagian, yakni:
  - a. Sebidang tanah berikut sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Loa Kulu, Desa Sungai Payang, dengan luas keseluruhan 3.215,40 Ha, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Usaha No. 1/Sungai Payang, tertanggal 19 Oktober 1992 atas nama PT. Budiduta Agromakmur (selanjutnya disebut “**HGU No. 01/Sungai Payang**”);
  - b. Sebidang tanah berikut sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Tenggarrong & Loa Kulu, Desa/Kelurahan Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber dengan luas keseluruhan 9.630,34 Ha, sesuai Sertifikat Hak Guna Usaha No. 09/Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, tertanggal 8 Maret 2009 atas nama PT. Budiduta Agromakmur (selanjutnya disebut “**HGU No. 09/Jahab**”);
3. Bahwa dari 2 (dua) bidang tanah tersebut, berdasarkan Akta Pengikatan No. 37/2011, pengalihan/pelepasan hak atas sebagian HGU No. 01/Sungai Payang adalah seluas 1.026,95 Ha dan untuk sebagian HGU No. 09/Jahab adalah seluas 1.657,85 Ha, sehingga total pelepasan/pengalihan hak atas tanah yang disepakati adalah seluas **2.684,8 Ha**;
4. Bahwa dalam Pasal 2 huruf (a) dan (b) Akta Pengikatan No. 37/2011 Tentang Jaminan, Penggugat KONPENSI (selaku Pihak Pertama) memberikan jaminan kepada Para Tergugat KONPENSI (selaku Pihak Kedua), yang menerangkan:

*“Pihak Pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua atas hal-hal sebagai berikut:*

  - a. *Tanah tersebut adalah benar-benar hak dan miliknya sendiri, sehingga ia berhak dan berwenang penuh untuk melepaskan hak atas Tanah tersebut kepada Pihak Kedua;*

Hal. 23 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





- b. Tanah tersebut tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan hutang atau dijual kepada pihak lain”;

5. Bahwa pada tanggal 30 November 2011, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut “**BPN RI**”) mengeluarkan Surat No. 4489/14.3-300/XI/2011 Perihal Pengembalian berkas permohonan Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha dan Sebagian HGU No. 09/Desa Jahab, Loa Ipuh Darat, Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber seluas 1.657,85 Ha atas nama PT. Budiduta Agromakmur, terletak di Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur (selanjutnya disebut “**Surat BPN RI No. 4489**”) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur;

Bahwa dalam Surat BPN RI No. 4489 tersebut, BPN RI mengembalikan berkas permohonan Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab karena adanya Laporan Polisi terhadap PT. Budiduta Agromakmur, sebagaimana yang dikutip sebagai berikut:

*“Menyusuli surat kami tanggal 22 September 2011 Nomor 3490/14.3-300/XI/2011 berkaitan dengan permohonan Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha dan Sebagian HGU No. 09/Desa Jahab, Loa Ipuh Darat, Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber seluas 1.657,85 Ha atas nama PT. Budiduta Agromakmur, terletak di Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, bersama ini diberitahukan bahwa Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia menerima surat dari Dir Reskrimsus Polda Kaltim tanggal 23 September 2011 Nomor B/79/IX/2011/Ditreskrimsus (fotocopy terlampir), sehubungan dengan adanya Laporan Polisi tanggal 22 September 2011 Nomor LP/188/IX/2011/Polda Kaltim/ KSPK tentang Perkara Pemalsuan, Penyalahgunaan Wewenang dan Perampasan Hak, yang diduga dilakukan oleh PT. Budiduta Agromakmur.”*

6. Bahwa khusus terhadap HGU No. 01/Sungai Payang, Para Tergugat KONPENSI menemukan fakta bahwa Permohonan Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha **DITOLAK** oleh BPN RI karena tanah HGU No. 01/Sungai Payang masih terdapat Hak Pengelolaan No. 3/Jonggon atas nama **Departemen Transmigrasi** berdasarkan Surat BPN RI No. 1038/14.3-300/III/2014 tanggal 18 Maret 2014 kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur (selanjutnya disebut “**Surat BPN RI No. 1038**”), sebagaimana yang dikutip sebagai berikut:

*“Permohonan Izin Peralihan sebagian HGU tersebut diatas **DITOLAK**, mengingat tanah yang dimohon untuk dialihkan masih terdapat tanah Hak Pengelolaan Nomor 03/Jonggon atas nama Departemen Transmigrasi*



*dan Permohonan Izin Peralihan sebagian HGU Nomor 01/Desa Sungai Payang dapat diajukan kembali setelah Sertifikat Hak Pengelolaan No. 3/Jonggon tersebut dibatalkan sesuai surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 18 Maret 2013 No. 1068/25.2/III/2013.”*

Bahwa terhadap penolakan Permohonan Izin Peralihan Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang berdasarkan Surat BPN RI No. 1038, Penggugat KONPENSI pun mengakuinya dalam positanya gugatan *butir 11.2 halaman 9*;

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, Penggugat KONPENSI telah secara nyata terbukti tidak benar dengan memberikan jaminan bahwa HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab tersebut tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, sebagaimana tercantum didalam pasal 2 huruf (b) Akta Pengikatan No. 37/2011. Seharusnya pada saat penandatanganan Akta Pengikatan No. 37/2011, terhadap HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab sudah *clean and clear* dan tidak memiliki permasalahan hukum atau sengketa atau tidak tumpang tindih lagi dengan pihak lain. **Sehingga sangat tidak patut apabila Penggugat KONPENSI menyatakan Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI telah melakukan wanprestasi, sedangkan Penggugat KONPENSI sendiri juga telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu kepada Para Tergugat KONPENSI.** Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

**B. Batas Waktu Untuk Mengurus Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab Telah Lewat/Habis (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)**

8. Bahwa dalam pasal 2 huruf (g) Akta Pengikatan No. 37/2011 menerangkan:

**“Apabila ternyata selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan akta ini, Izin Peralihan Hak belum terbit, maka Pihak Kedua diperbolehkan untuk melakukan penggalan batu bara dan memanfaatkan hasil galian batubaranya.”;**

9. Bahwa penandatanganan Akta Pengikatan No. 37/2011 antara Penggugat KONPENSI dan Para Tergugat KONPENSI adalah pada tanggal 10 Juni 2011, sehingga batas waktu 3 (tiga) bulan untuk terbitnya Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab adalah pada bulan September 2011, sebagaimana yang dijanjikan oleh Penggugat KONPENSI dalam pasal 2 huruf (g) Akta Pengikatan No. 37/2011;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada kenyataannya sampai dengan bulan September 2011, Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab sebagaimana yang dijanjikan oleh Penggugat KONPENSI dalam pasal 2 huruf (g) Akta Pengikatan No. 37/2011 **TIDAK PERNAH TERBIT**;
11. Bahwa Para Tergugat KONPENSI dan/atau Turut Tergugat KONPENSI I kemudian mengirimkan Surat No. BAL/033/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 (Surat No.033 tanggal 16 Mei 2013), Surat No. BAL/046/IX/2013 tanggal 18 September 2013 (Surat No.046 tanggal 18 September 2013), dan Surat No. BAL/056/X/2013 tanggal 22 Oktober 2013 (Surat No.056 tanggal 22 Oktober 2013) kepada Penggugat KONPENSI yang pada intinya menerangkan sebagai berikut:

*“...bahwa Para Tergugat KONPENSI dan/atau Turut Tergugat KONPENSI I meminta Penggugat KONPENSI untuk segera menyelesaikan pengurusan Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab selambat-lambatnya harus selesai tanggal 31 Desember 2013. Apabila pada tanggal 31 Desember 2013 Penggugat KONPENSI tidak dapat menyelesaikan pengurusan Ijin Peralihan Sebagian Tanah HGU No. 01/ Sungai Payang dan Sebagian Tanah HGU No. 09/Jahab, maka Akta Pengikatan No. 37/2011 tanggal 10 Juni 2011 dapat direvisi/addendum;*

12. Bahwa kenyataannya **baru pada tanggal 18 Maret 2014** berdasarkan Surat BPN RI No. 1038 (**kurang lebih 3 (tiga) tahun terhitung sejak penandatanganan Akta Pengikatan No. 37/2011**), Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan sebagian HGU No. 09/Jahab diterbitkan oleh BPN RI, dimana Surat BPN RI No. 1038, menjelaskan:
- a. Berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah tanggal 18 Maret 2014 Nomor 1037/14.3-300/III/2014, mengenai **PENOLAKAN** peralihan hak atas permohonan PT. Budiduta Agromakmur (in casu Penggugat KONPENSI), untuk mengalihkan sebagian HGU No. 01/Desa Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha dari luas seluruhnya 3.215,40 Ha, terletak di Desa Sungai Payang, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, tercatat atas nama PT. Budiduta Agromakmur, kepada PT. Bumi Andalan Lestari (Turut Tergugat KONPENSI I), **mengingat tanah yang dimohonkan untuk dialihkan masih terdapat tanah Hak Pengelolaan No. 03/Jonggon atas nama Departemen Transmigrasi** dan permohonan Izin Peralihan sebagian HGU No.

Hal. 26 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/Sungai Payang dapat diajukan kembali setelah Sertifikat Hak Pengelolaan No. 03/Jonggon tersebut dibatalkan sesuai surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 18 Maret 2013 No. 1068/25.2/III/2013;

- b. Berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran tanggal 18 Maret 2014 Nomor 1036/14.3-300/III/2014, permohonan izin peralihan sebagian HGU No. 09/Jahab seluas 1.657,85 Ha dari luas seluruhnya 9.630,34 Ha terletak di Desa Jahab, Loa Ipuh Darat, Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loh Sumber, Kecamatan Tenggarong dan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama PT. Budiduta Agromakmur kepada PT. Bumi Andalan Lestari (Turut Tergugat KOMPENSI I) dapat **DIIZINKAN**, dengan syarat-syarat.

13. Bahwa dengan tidak terbitnya Izin Peralihan Hak Sebagian HGU No. 01/ Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab dalam **waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan Akta Pengikatan No. 37/2011 pada tanggal 10 Juni 2011**, kemudian **ditindaklanjuti** dengan Surat No. 033 tanggal 16 Mei 2013, Surat No. 046 tanggal 18 September 2013, dan Surat No. 056 tanggal 22 Oktober 2013 yang menerangkan bahwa pengurusan Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab **selambat-lambatnya harus selesai tanggal 31 Desember 2013**, maka dengan demikian Penggugat KOMPENSI telah melakukan wanprestasi terhadap Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I, karena Penggugat KOMPENSI telah melewati batas tenggang waktu untuk mengurus Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab;

14. Bahwa dengan telah lewatnya tenggang waktu untuk mengurus Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab, maka Penggugat **KOMPENSI** telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi terhadap Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I, sehingga tidak patut apabila Penggugat KOMPENSI menuntut Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI telah melakukan wanprestasi, sedangkan Penggugat KOMPENSI sendiri juga telah melakukan wanprestasi, untuk itu mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan *a quo* ditolak atau tidak dapat diterima.

### C. **Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)**

Hal. 27 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



15. Bahwa Penggugat KONPENSI mendalilkan adanya kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat KONPENSI sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), sebagaimana yang diterangkan dalam butir 23 posita gugatan *a quo* yang menerangkan:

*“Bahwa Wanprestasi yang telah dilakukan Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan secara jelas sebelumnya, jelas telah menimbulkan kerugian bagi penggugat karena Penggugat telah banyak pikiran, waktu dan tenaga dari Penggugat yang telah terkuras untuk permasalahan ini. Kerugian immaterial ini sulit diukur dengan uang, namun sebagai dampak atas perbuatan Para Tergugat maka adalah patut dan adil bilamana Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).”*

16. Bahwa Penggugat KONPENSI tidak menjelaskan dasar penentuan kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) tersebut beserta perhitungannya secara rinci sehingga menyebabkan gugatan ini menjadi tidak jelas (kabur);
17. Bahwa berdasarkan doktrin Ahli Hukum M. Yahya Harahap, SH., (dalam buku Hukum Acara Perdata, *Ibid.*, hal. 64-65), bahwa salah satu bentuk Petitum yang tidak memenuhi syarat adalah Petitum Tuntutan Ganti Rugi tetapi tidak dirinci, sebagai contohnya adalah Putusan MA No. 1186 K/Sip/1973.

Selanjutnya pada M. Yahya Harahap, *Ibid*, hal. 452, menjelaskan kaidah penyusunan adalah sebagai berikut: 1) pada prinsipnya petitum primair harus rinci; 2) apabila petitum primair ada secara rinci, baru boleh dibarengi dengan petitum subsidair atau berbentuk kompositur (*ex aequo et bono*). **Pelanggaran terhadap hal tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas, dan memberi kesempatan bagi Tergugat untuk mengajukan eksepsi *obscur libel*.**

18. Bahwa beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dibawah ini, mengandung kaidah hukum bahwa posita maupun petitum mengenai kerugian harus ditentukan secara rinci dan harus diperhitungkan secara jelas dan tegas dalam gugatan.

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971, yaitu:

*“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya*





*oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”*

19. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan perkara **Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994** menerbitkan pedoman yang menerangkan sebagai berikut:

*“berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata, ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat, dan penghinaan.”;*

20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, oleh karena Penggugat KOMPENSI tidak dapat menentukan secara jelas dan rinci kerugian yang dideritanya serta menuntut ganti kerugian immaterial pada suatu perkara yang bukan merupakan perkara kematian, luka berat, atau penghinaan, maka menyebabkan gugatan *a quo* menjadi sangat tidak jelas/kabur sehingga harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi diatas, maka Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan Memutus perkara *a quo* agar gugatan Penggugat KOMPENSI dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### **III. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I mohon agar hal-hal sebagaimana yang diuraikan pada bagian Eksepsi di atas secara *mutatis-mutandis* mohon dianggap menjadi bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

**Para Tergugat KOMPENSI Dan Turut Tergugat KOMPENSI I Telah Dengan Itikad Baik Melaksanakan Kewajibannya Sebagaimana Tercantum Dalam Akta Pengikatan No. 37/2011.**

2. Bahwa tindakan Para Tergugat KOMPENSI dan/atau Turut Tergugat KOMPENSI I yang telah melakukan pembayaran I (pertama), II (kedua), dan III (ketiga) sebesar **Rp.266.000.000.000,00** (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah) atau **70% (tujuh puluh persen)** dari total keseluruhan sebesar **Rp. 380.000.000.000** (tiga ratus delapan puluh milyar rupiah) menunjukkan bahwa Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I telah beritikad baik untuk melaksanakan kesepakatan dalam Akta Pengikatan No. 37/2011.

Hal. 29 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



3. Bahwa pada saat penandatanganan Akta Pengikatan No. 37/2011 tanggal 10 Juni 2011, Para Tergugat KOMPENSI dengan penuh kepercayaan terhadap Penggugat KOMPENSI, melakukan penandatanganan karena Penggugat KOMPENSI telah menjamin pada saat penandatanganan Akta Pengikatan No. 37/2011 bahwa Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU 09/Jahab adalah milik dari Penggugat KOMPENSI, tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, serta apabila dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Akta Pengikatan No. 37/2011 Izin Peralihan Hak belum terbit, maka Para Tergugat KOMPENSI dan/atau Turut Tergugat KOMPENSI I diperbolehkan untuk melakukan penggalian batubara dan memanfaatkan hasil galian batubara, sebagaimana tercantum dalam pasal 2 huruf (a), (b) dan (g) Akta Pengikatan No. 37/2011;
4. Bahwa faktanya dalam pelaksanaan Akta Pengikatan No. 37/2011 justru Penggugat KOMPENSI sendiri yang menunjukkan itikad tidak baik terhadap Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I sebagaimana yang diuraikan dibawah ini.
5. Bahwa seperti yang telah diuraikan dalam Eksepsi huruf B diatas, pada saat 3 (tiga) bulan sejak ditandatangani Akta Pengikatan No. 37/2011, Penggugat KOMPENSI belum dapat melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I, maka **Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I mengingatkan berkali-kali dengan itikad baik kepada Penggugat KOMPENSI baik secara lisan maupun tertulis untuk segera menyelesaikan kewajiban tersebut dan/atau melakukan revisi/addendum atas Akta Pengikatan No. 37/2011.** Namun permintaan Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I tersebut tidak mendapat tanggapan dari Penggugat KOMPENSI. Bahkan hak-hak dari Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I untuk melakukan penggalian batubara akibat keterlambatan penerbitan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 3 Akta Pengikatan No. 37/2011, tidak bisa dilaksanakan oleh Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I dikarenakan adanya permasalahan klaim dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa lahan tersebut bukan milik Penggugat KOMPENSI sebagaimana yang disampaikan dalam Surat No. 056 tanggal 22 Oktober 2013 butir 2 dan 3.

Hal. 30 dari 90. Hal Putusan No. 40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



6. Bahwa oleh karenanya dalil-dalil Pengugat Kompensi pada butir 12.3 dan 12.4 halaman 9 dan 10 yang menyatakan seolah-olah Penggugat KOMPENSI telah beritikad baik mengingatkan Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I untuk melakukan Akta Jual Beli namun tidak mendapat tanggapan dari Para Tergugat KOMPENSI hingga batas waktu izin peralihan hak atas tanah terlewati adalah dalil yang tidak benar dan bertolak belakang dengan fakta-fakta yang ada.
7. Bahwa selain hal tersebut diatas, itikad tidak baik dari Penggugat KOMPENSI semakin nyata terlihat dengan tidak adanya pemberitahuan atau informasi kepada Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I bahwa atas tanah *aquo* masih terdapat sengketa atau tumpang tindih dengan HPL No.03/Jonggon. Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I mengetahui adanya tumpang tindih tersebut dari surat yang dikirimkan oleh BPN pada tanggal 18 Maret 2014.

**Pengalihan Hak Atas Tanah Sebagian HGU No.01/Sungai Payang Dan Sebagian HGU 09/Jahab Berdasarkan Akta Pengikatan No. 37/2011 Harus Dilakukan Sekaligus Dalam Keadaan *Clean And Clear*.**

8. Bahwa Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I menyangkal dan menolak dalil-dalil Penggugat KOMPENSI pada butir 14 di dalam gugatan *a quo* yang pada intinya menerangkan bahwa penyerahan dan/atau penandatanganan atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Jual Beli tidak harus dilaksanakan secara bersama-sama untuk sebagian tanah dalam HGU No. 01/ Sungai Payang dan sebagian tanah dalam HGU No. 09/Jahab, karena di dalam Akta Pengikatan No. 37/2011 tidak disebutkan, diatur, atau disepakati secara tegas oleh para pihak untuk hal tersebut.

- 8.1. Bahwa **pasal 1 ayat (1) Akta Pengikatan No. 37/2011**, menerangkan:

***“Pasal 1: UANG GANTIRUGI***

1. Untuk pelepasan hak atas Tanah berikut tanaman yang berdiri diatasnya tersebut dengan ini Pihak Kedua membayar uang ganti rugi kepada Pihak Pertama sebesar **Rp. 380.000.000.000,00** (tiga ratus delapan puluh milyar rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - **Pelepasan Hak Atas Tanah dan tanaman diatas Tanah tersebut sebesar Rp. 14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) per hektar atau sama dengan Rp. 41.454.000.000,00 (empat puluh satu milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah);**
  - Pembayaran goodwill atas pelepasan hak atas Tanah sebesar Rp.338.546.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh delapan milyar lima ratus empat puluh enam juta rupiah);

Hal. 31 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



*Jumlah uang mana akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada pihak pertama dengan cara bertahap, yaitu sebagai berikut: .....*

- 8.2. Bahwa dalam **uraian halaman 8 Akta Pengikatan No. 37/2011**, menerangkan:

*“Bahwa sebagian yaitu seluas 2.961 Ha (dua ribu sembilan ratus enam puluh satu hektar) dari 2 (dua) bidang tanah tersebut di atas (sebagian tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan sebagian tanah HGU No. 09/Jahab) untuk selanjutnya disebut **Tanah**.”*

- 8.3. Bahwa berdasarkan penjelasan **pasal 1 ayat (1)** dan **uraian halaman 8 Akta Pengikatan No. 37/2011**, maka pelepasan sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan sebagian HGU No. 09/Jahab **merupakan satu kesatuan sebagai obyek dalam Akta Pengikatan No. 37/2011 yang disebut sebagai Tanah**. Selain itu, Para Tergugat KONPENSIDan Turut Tergugat KONPENS I telah melakukan pembayaran ganti rugi untuk Pelepasan Hak Atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab sebesar Rp. 266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah), dimana pembayaran tersebut telah jauh melebihi harga Pelepasan Hak Atas Tanah dan tanaman di atas Tanah tersebut sebagaimana yang telah disepakati di dalam Akta Pengikatan No. 37/2011, yaitu sebesar **Rp. 41.454.000.000,00** (empat puluh satu milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah).

- 8.4. Bahwa Akta Pengikatan No. 37/2011 adalah suatu perjanjian timbal-balik, yang membebankan prestasi pada kedua belah pihak dengan berdasarkan keadilan. Dalam **pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”)** disebutkan:

*“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan **keadilan, kebiasaan, atau undang-undang**.”*

- 8.5. Bahwa dengan telah dibayarkannya ganti rugi Pelepasan Hak Atas Tanah dan tanaman diatas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab oleh Para Tergugat KONPENS I sesuai rincian pasal 1 ayat (1) Akta Pengikatan No. 37/2011 sebesar Rp. 41.454.000.000,00 (empat puluh satu milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah) ditambah dengan pembayaran *goodwill*, sehingga total yang sudah dibayarkan oleh Para Tergugat KONPENS I adalah sebesar Rp. 266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah), maka



sudah sepatutnya penyerahan dan/atau penandatanganan atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah atau Jual Beli harus dilaksanakan secara sekaligus/bersama-sama untuk sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab dalam keadaan **clean and clear**.

**Fakta-Fakta Yang Diajukan Oleh Penggugat KONPENSI Dilakukan Setelah Penggugat KONPENSI Mengingkari Perjanjian dan/atau Lalai Memenuhi Kewajibannya.**

9. Bahwa fakta-fakta yang diungkapkan oleh Penggugat KONPENSI dalam gugatan *aquo* butir 15 s/d 15.8 adalah fakta-fakta yang menunjukkan seolah-olah Penggugat KONPENSI memiliki itikad baik untuk melaksanakan Akta Pengikatan No.37/2011. Padahal Penggugat KONPENSI telah melakukan tindakan wanprestasi terlebih dahulu atas pelaksanaan Akta Pengikatan No.37/2011.

Fakta-fakta yang disebutkan dalam gugatan *aquo* tersebut tidak seharusnya dilakukan lagi oleh Penggugat KONPENSI. Hal ini dikarenakan Para Tergugat KONPENSI telah meminta kepada Penggugat KONPENSI untuk membatalkan Akta Pengikatan No.37/2011 dan meminta pengembalian seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I sebagaimana tercantum dalam Surat Peringatan (Somasi) No. 225/LSM-TML-AC/L/X/14 tertanggal 20 Oktober 2014 (“**Surat Somasi No. 225/LSM**”).

10. Bahwa Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I menyangkal dan menolak dalil-dalil Penggugat KONPENSI pada butir 18, 19, dan 20 di dalam gugatana *quo* yang menyatakan bahwa Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSII menolak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Pengikatan No. 37/2011 dan dinyatakan telah wanprestasi terhadap Penggugat KONPENSI atas pelaksanaan Akta Pengikatan No. 37/2011.
11. Bahwa dalil-dalil Penggugat KONPENSI tersebut adalah dalil-dalil yang keliru dan memutarbalikan fakta. Sebagaimana yang telah Para Tergugat KONPENSI jelaskan pada butir 8.2 dan 8.3 diatas, Pelaksanaan Pelepasan Sebagian atas HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab seluas 2.961 Ha harus dilakukan secara bersama-sama/sekaligus, tidak terpisah-pisah ataupun satu per satu.
12. Bahwa sejak tanggal ditandatanganinya Akta Pengikatan No. 37/2011 yaitu tanggal 10 Juni 2011, Izin Peralihan Hak atas HGU No. 01/Sungai Payang dan





HGU No. 09/Jahab belum dapat diselesaikan oleh Penggugat KOMPENSI, sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat KOMPENSI di dalam surat tertanggal 20 September 2013, dimana Penggugat KOMPENSI menyatakan bahwa ada laporan pengaduan ke Polda Kaltim yang membuat proses pengurusan Izin Peralihan Sebagian Hak atas Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab menjadi terhenti, dan Penggugat KOMPENSI menyatakan tetap mengupayakan agar Izin Peralihan Sebagian Hak atas Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab dapat segera terbit.

13. Bahwa Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I mengirimkan surat balasan dengan No. BAL/056/X/2013 tertanggal 22 Oktober 2013 yang pada intinya menyatakan bahwa karena masih adanya permasalahan terhadap HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab dan belum terselesaikannya Izin Peralihan Sebagian Hak atas Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab, maka Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I memberikan kesempatan untuk merevisi Akta Pengikatan No. 37/2011 apabila Penggugat KOMPENSI belum dapat menyelesaikan Izin Peralihan Sebagian Hak atas Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab sampai dengan tanggal 31 Desember 2013.

13.1. Bahwa Penggugat KOMPENSI memberikan tanggapan melalui surat tertanggal 20 Desember 2013, yang pada intinya menyatakan bahwa segala permasalahan terkait HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab telah selesai, dan Penggugat KOMPENSI masih mengurus Izin Peralihan Sebagian Hak atas Tanah HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab, namun tidak dapat memastikan kapan izin tersebut selesai.

13.2. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2014, Penggugat KOMPENSI mengirimkan surat kepada Para Tergugat KOMPENSI dan Turut Tergugat KOMPENSI I, yang menyatakan bahwa Penggugat KOMPENSI baru menyelesaikan pengurusan sebagian dari Izin Peralihan Sebagian Hak atas Tanah dari HGU No. 09/Jahab yaitu seluas 1.657,85 Ha dan meminta Turut Tergugat KOMPENSI I untuk dapat membuat Akta Peralihan Hak atas tanah tersebut bersama-sama dengan Penggugat KOMPENSI, namun Izin Peralihan Sebagian Hak atas Tanah dari HGU No. 01/Sungai Payang belum dapat diselesaikan.



13.3. Bahwa dikarenakan adanya permasalahan hukum dan tidak ada kejelasan mengenai waktu penyelesaian Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang tersebut, maka Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I menolak untuk menandatangani Akta Peralihan Hak, sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I di dalam surat dengan No. BAL/030/VI/2014 tertanggal 23 Juni 2014 (selanjutnya disebut “**Surat 23 Juni 2014**”) yang menyatakan bahwa Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I ingin melakukan Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab secara sekaligus dalam keadaan *clean and clear*, serta Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I ingin menghindari timbulnya permasalahan hukum dengan pihak ketiga karena terhadap HGU No. 01/Sungai Payang masih terdapat tumpang tindih dengan HPL No. 03/Jonggon atas nama Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi.

13.4. Bahwa, pada tanggal **20 Oktober 2014**, Para Tergugat KONPENSI melalui kuasa hukumnya dari **Kantor Hukum Lubis Santosa & Maramis** mengirimkan **Surat Peringatan (Somasi) No. 225/LSM-TML-AC/L/X/14** kepada Penggugat KONPENSI, yang menyatakan bahwa Penggugat KONPENSI tidak memiliki itikad baik dalam memberikan dan/atau melaksanakan kewajibannya kepada Para Tergugat KONPENSI berdasarkan Akta Pengikatan No. 37/2011. Para Tergugat KONPENSI menilai bahwa Akta Pengikatan No. 37/2011 tidak layak lagi untuk diteruskan pelaksanaannya sehingga guna melindungi kepentingan hukumnya, Para Tergugat KONPENSI melalui Surat Peringatan (Somasi) No. 225/LSM-TML-AC/L/X/14 ini memperingatkan Penggugat KONPENSI untuk bertanggung jawab atas tindakannya yang telah memberikan jaminan yang tidak benar kepada Para Tergugat KONPENSI. Adapun bentuk pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh Penggugat KONPENSI adalah:

- a. **Memberikan persetujuan untuk membatalkan Akta Pengikatan No. 37/2011.** Adapun teknis pembatalan Akta No. 37/2011 nantinya akan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- b. **Mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Para Tergugat KONPENSI kepada Penggugat KONPENSI, ditambah**



**bunga dan ganti rugi sehubungan dengan pembuatan dan/atau pelaksanaan Akta Pengikatan No. 37/2011.**

Bahwa, melalui surat ini Para Tergugat KONPENSI juga memperingatkan agar Penggugat KONPENSI dapat melaksanakan seluruh hal-hal yang dimintakan tersebut diatas dalam jangka waktu **paling lambat tanggal 24 Oktober 2014.**

- 13.5. Bahwa setelah berselang selama lebih dari 1 tahun sejak diterbitkannya **Surat Peringatan (Somasi) No. 225/LSM-TML-AC/L/X/14 tanggal 20 Oktober 2014,** Penggugat KONPENSI mengirimkan surat kepada Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I pada tanggal 28 Desember 2015, yang menyatakan bahwa Izin Peralihan Hak atas Sebagian dari HGU No. 01/Sungai Payang telah selesai sebagaimana dinyatakan di dalam surat dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia tertanggal 17 Desember 2015, dan meminta Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I untuk segera melunasi pembayaran transaksi sebagaimana disepakati di dalam Akta Pengikatan No. 37/2011 dan sekaligus melakukan penandatanganan Akta Peralihan Hak dari Penggugat KONPENSI menjadi Turut Tergugat KONPENSII.

Bahwa hal tersebut di atas jelas **tidak wajar dan jauh dari rasa keadilan** dimana Penggugat KONPENSI baru menyelesaikan kewajibannya setelah lebih dari 4 (empat) tahun, terhitung sejak ditandatanganinya Akta Pengikatan No. 37/2011 tanggal 10 Juni 2011 sampai dengan keluarnya Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang tanggal 17 Desember 2015, sedangkan Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Pengikatan No. 37/2011 dengan melakukan pembayaran ganti rugi terhadap Pelepasan Hak atas Tanah dan Tanaman di atas Tanah tersebut ditambah dengan *goodwill* yang totalnya sebesar Rp. 266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah) pada bulan Agustus 2011.

- 13.6. Bahwa dengan demikian telah jelas dasar-dasar Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I menolak untuk menandatangani Akta Peralihan Hak tersebut, sehingga untuk itu dalil-dalil Penggugat KONPENSII yang menyatakan Para Tergugat



KONPENSI melakukan wanprestasi harus dikesampingkan atau ditolak dalam perkara *a quo*.

14. Bahwa Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I menyangkal dan menolak dalil-dalil Penggugat KONPENSI pada butir 21 yang menyatakan bahwa sebagai akibat hukum dari batalnya Akta Pengikatan No. 37/2011 karena Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I telah melakukan wanprestasi, maka seluruh uang pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I sebesar Rp. 266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah) menjadi hak dan milik Penggugat KONPENSI seutuhnya.
15. Bahwa dalil Penggugat KONPENSI tersebut diatas adalah dalil yang keliru dan mengada-ada, karena sesungguhnya yang melakukan wanprestasi terlebih dahulu adalah Penggugat KONPENSI seperti yang telah diuraikan oleh Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I diatas.
16. Bahwa Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I menyangkal dan menolak dalil Penggugat KONPENSI pada butir 23 dalam gugatan *a quo* yang menyatakan bahwa Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I patut dihukum untuk membayar ganti kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat KONPENSI sebesar Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah).
17. Bahwa permintaan Penggugat KONPENSI ganti kerugian immaterial sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah) adalah tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada. Hal ini dikarenakan Tanah yang menjadi obyek dalam Akta Pengikatan No.37/2011 dan uang pembayaran pengalihan Tanah yang sudah dibayarkan oleh Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I sebesar Rp.266.000.000.000,00 berikut bunga masih dikuasai dan dinikmati oleh Penggugat KONPENSI sampai dengan saat ini, bahkan Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I sampai dengan saat ini pun tidak pernah mendapatkan manfaat dari objek tanah *a quo*. Justru dalam hal ini Para Tergugat KONPENSI yang mengalami kerugian atas pelaksanaan Akta Pengikatan No.37/2011.
18. Bahwa Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I menolak dalil Penggugat KONPENSI pada butir 24 dalam gugatan *a quo* yang menyatakan bahwa Penggugat KONPENSI memohon putusan serta merta/terlebih dahulu

Hal. 37 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



meskipun ada upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar bij Voorraad) karena gugatan *a quo* dari Penggugat KONPENSI dilengkapi bukti-bukti yang kuat.

18.1. Bahwa permohonan putusan serta merta/terlebih dahulu bertentangan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pasal 191 (1) RBg atau pasal 180 HIR tentang *Uitvoerbaar bij Voorraad*.
- b. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tertanggal 1 Desember 1975 Nomor : 06 tahun 1975, Perihal : *Uitvoerbaar bij Voorraad*.
- c. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tertanggal 1 April 1978 Nomor : 03 tahun 1978, tentang *Uitvoerbaar bij Voorraad*.
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Juli 2000 Nomor : 03 tahun 2000, tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil.

18.2. Bahwa atas dasar ketentuan tersebut di atas, maka dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan segala yang telah dikemukakan tersebut di atas, Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSI I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil Penggugat KONPENSI atau setidaknya tidaknya dalil-dalil Penggugat KONPENSI dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Selanjutnya, perkenankan Para Penggugat REKONPENSI mengajukan gugatan REKONPENSI berikut ini dengan permohonan awal kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan membaca dan memeriksa gugatan REKONPENSI ini untuk menunjukkan bahwa sebetulnya Penggugat KONPENSI/Tergugat REKONPENSI-lah yang beriktikad tidak baik dan yang melakukan wanprestasi, setidaknya melanggar asas-asas kepatutan dan kepantasan dalam berbisnis.

#### IV. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa sebelumnya Para Penggugat REKONPENSI terlebih dahulu hendak menyatakan bahwa hal-hal yang diuraikan pada bagian KONPENSI gugatan *a quo* secara *mutatis-mutandis* mohon dianggap menjadi bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Gugatan REKONPENSI ini.

Hal. 38 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





2. Bahwa Gugatan REKONPENSI *aquo* diajukan terhadap Tergugat REKONPENSI/Penggugat KOMPENSI karena Tergugat REKONPENSI/Penggugat KOMPENSI melakukan wanprestasi sebagaimana dijelaskan secara rinci tersebut di bawah ini.
3. Bahwa Para Penggugat REKONPENSI dan Tergugat REKONPENSI terikat dalam suatu perjanjian sebagaimana yang dituangkan ke dalam Akta Pengikatan No. 37/2011, dimana Tergugat REKONPENSI berjanji akan melakukan Pelepasan Hak atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab yang totalnya seluas 2.961 Ha (dua ribu sembilan ratus enam puluh satu Hektar) kepada Para Penggugat REKONPENSI.
4. Bahwa Tergugat REKONPENSI memberikan jaminan kepada Para Penggugat REKONPENSI bahwa terhadap HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab tersebut tidak terdapat sengketa atau perkara, sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 2: Jaminan di dalam Akta Pengikatan No. 37/2011 yang berbunyi sebagai berikut:

*“Pihak Pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua atas hal-hal sebagai berikut:*

  - a. ....
  - b. ***Tanah tersebut tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain;.....”***
5. Bahwa faktanya di dalam Surat BPN RI No. 4489 dinyatakan sebagai berikut:

*“Menyusuli surat kami tanggal 22 September 2011 Nomor 3490/14.3-300/XI/2011 berkaitan dengan permohonan **Izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha dan Sebagian HGU No. 09/Desa Jahab, Loa Ipuh Darat, Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber seluas 1.657,85 Ha atas nama PT. Budiduta Agromakmur,** terletak di Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, bersama ini diberitahukan bahwa Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia menerima surat dari Dir Reskrimsus Polda Kaltim tanggal 23 September 2011 Nomor B/79/IX/2011/Ditreskrimsus (fotocopy terlampir), sehubungan dengan **adanya Laporan Polisi tanggal 22 September 2011 Nomor LP/188/IX/2011/Polda Kaltim/ KSPK tentang Perkara Pemalsuan, Penyalahgunaan Wewenang dan Perampasan Hak, yang diduga dilakukan oleh PT. Budiduta Agromakmur.**”*
6. Bahwa atas dasar Surat BPN RI No. 4489 tersebut terbukti bahwa terdapat suatu perkara atau sengketa terhadap HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab.
7. Bahwa dengan demikian, telah terbukti Tergugat REKONPENSI telah melakukan wanprestasi karena memberikan jaminan pernyataan yang tidak benar kepada Para Penggugat REKONPENSI.



8. Bahwa Pasal 1267 KUHPer menyatakan sebagai berikut:

*“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”*

Berdasarkan ketentuan di atas, maka Para Penggugat REKONPENSI meminta dibatalkannya Akta Pengikatan No. 37/2011, dan dengan dibatalkannya Akta Pengikatan No. 37/2011, maka pembatalan tersebut membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, sebagaimana yang diatur pada Pasal 1265 KUHPer, sehingga dengan demikian Para Penggugat REKONPENSI beralasan hukum untuk menuntut pengembalian uang sebesar Rp.266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat REKONPENSI kepada Tergugat REKONPENSI.

9. Bahwa sebagai akibat tindakan wanprestasi dari Tergugat REKONPENSI, Para Penggugat REKONPENSI telah mengalami kerugian secara materil sebesar **Rp.127.680.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah)**, dimana kerugian ini didasarkan pada biaya yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat REKONPENSI kepada bank untuk membayar bunga atas pinjaman sebesar Rp.266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah) yang ditujukan untuk pembayaran kepada Tergugat REKONPENSI berdasarkan kesepakatan pada Akta Pengikatan No. 37/2011 tersebut.

Adapun perincian perhitungan kerugian tersebut adalah:

$Rp.266.000.000.000,00 \times 12\% = Rp. 31.920.000.000 \times 4 \text{ tahun (2012, 2013, 2014, 2015)} = \text{Rp.127.680.000.000 (seratus dua puluh tujuh milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);}$

Bahwa kerugian Para Penggugat REKONPENSI masih terus bertambah sampai dengan saat ini. Untuk itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mempertimbangkan kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat REKONPENSI hingga putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Bahwa selain karena tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat REKONPENSI diatas, permintaan pembatalan Akta Pengikatan No.37/2011 oleh Para Penggugat Rekonvensi juga dikarenakan:



a. **Akta Pengikatan No.37/2011 tidak mencerminkan asas keseimbangan dalam kontrak**, sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini :

- **Mengenai Hak Dan Kewajiban.**

- Bahwa Para Penggugat REKONPENSI selaku Pihak Kedua dalam **pasal 1 Akta Pengikatan No. 37/2011** dibebankan untuk membayar ganti rugi pengalihan Hak Atas Tanah sebesar Rp.380.000.000.000,00. Kemudian Tergugat REKONPENSI memberikan Jaminan sesuai **pasal 2 huruf (g) Akta Pengikatan No.37/2011** yang menerangkan: *"Apabila ternyata selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan akta ini Izin Peralihan Hak belum terbit, maka Para Penggugat REKONPENSI diperbolehkan untuk melakukan penggalian batubara dan memanfaatkan hasil galian batubaranya."*
- Namun faktanya setelah lewat waktu 3 (tiga) bulan Izin Peralihan Hak tidak terbit dan Para Penggugat REKONPENSI hendak melaksanakan haknya melakukan penggalian batubara, ternyata di lapangan atau diareal yang hendak digali batubaranya ditemukan permasalahan dengan pihak ketiga yang mengklaim memiliki lahan tersebut, sehingga hal ini tidak bisa dilakukan oleh Para Penggugat REKONPENSI. Hal ini sudah disampaikan oleh Para Penggugat REKONPENSI kepada Tergugat REKONPENSI melalui Surat No.056 tanggal 22 Oktober 2013, namun tidak mendapatkan tanggapan yang baik.

- **Mengenai Sanksi Yang Dikenakan Kepada Para Penggugat REKONPENSI**

- Para Penggugat REKONPENSI(*in casu* Pihak Kedua) dalam Akta Pengikatan No.37/2011 dikenakan sanksi apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara teratur sesuai Pasal 1 ayat 1 Akta Pengikatan No. 37/2011. Sehingga Akta Pengikatan No. 37/2011 menjadi batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh Tergugat REKONPENSI (*in casu* Pihak Pertama) dari Para Penggugat REKONPENSI (Pihak Kedua) menjadi hak dan milik Tergugat REKONPENSI (Pihak Pertama) sepenuhnya;



- Sedangkan terhadap Tergugat REKONPENSI apabila tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan No.37/2011, tidak ada sanksinya.

- **Terdapat Kesalahan Dalam Penulisan Objek Pengikatan Sehingga Menimbulkan Kerancuan.**

- Bahwa terdapat kata-kata yang salah seperti “**Pembayaran Saham**” dan “**Perjanjian Pengikatan Saham**” dalam halaman 13 Akta Pengikatan No.37/2011, yang mana seharusnya Akta Pengikatan No. 37/2011 ini merupakan pengikatan antara Para Penggugat REKONPENSI dan Tergugat REKONPENSI untuk melakukan Pengalihan Hak Atas Sebagian **Tanah** HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No.09/Jahab;

Bahwa dengan demikian beralasan hukum Para Penggugat REKONPENSI untuk meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk membatalkan Akta Pengikatan No. 37/2011.

11. Bahwa oleh karena gugatan *a quo* didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka beralasan hukum bila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus menyatakan putusan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij Voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya.

**V. DALAM PROVISI**

1. Bahwa melihat itikad tidak baik Tergugat REKONPENSI yang telah melakukan wanprestasi terhadap Para Penggugat REKONPENSI serta tidak mau menyerahkan uang pembayaran yang ditujukan untuk Peralihan Hak atas Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat REKONPENSI kepada Tergugat REKONPENSI sebesar Rp.266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah), maka untuk menjamin pelaksanaan putusan *a quo* agar tidak menjadi *illusionir* sehingga diperlukan penetapan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab yang terletak di Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur dan aset-aset lainnya yang akan diajukan dalam permohonan tersendiri;

Hal. 42 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



2. Bahwa untuk itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap Sertifikat HGU No. 01/Sungai Payang tertanggal 19 Oktober 1992 terdaftar atas nama PT. Budiduta Agromakmur dan Sertifikat HGU No. 09/Jahab Loa Ipuh Darat dan Jembayang Tengah, Margahayu, Loa Sumber tertanggal 8 Mei 2009, terletak di Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur dan aset-aset lainnya yang akan diajukan dalam permohonan tersendiri;

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, maka Para Penggugat REKONPENSI mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

- a. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat KONPENSI dan Turut Tergugat KONPENSII untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Gugatan Penggugat KONPENSI tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**B. DALAM POKOK PERKARA**

Menyatakan Gugatan Penggugat KONPENSI tidak dapat diterima, atau dalam hal Eksepsi tidak diterima, maka menolak gugatan Penggugat KONPENSI untuk seluruhnya.

**DALAM REKONPENSI**

**A. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan REKONPENSI dari Para Penggugat REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat REKONPENSI telah melakukan wanprestasi terhadap Para Penggugat REKONPENSI dalam pelaksanaan Akta Pengikatan No. 37/2011;
3. Membatalkan Akta Pengikatan No. 37/2011;
4. Menyatakan Uang Pelepasan Hak Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan Sebagian HGU No. 09/Jahab yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat REKONPENSI kepada Tergugat REKONPENSI sebesar Rp.

Hal. 43 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah) adalah hak dan milik Para Penggugat REKONPENSI sepenuhnya;

5. Menghukum Tergugat REKONPENSI untuk mengembalikan secara penuh dan sekaligus kepada Para Penggugat REKONPENSI, uang pelepasan hak sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan sebagian HGU No. 09/Jahab yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat REKONPENSI sebesar Rp.266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat REKONPENSI untuk membayar ganti rugi materil kepada Para Penggugat REKONPENSI sebesar **Rp. 127.680.000.000,00 (seratus dua puluh tujuh milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah)** dan akan terus diperhitungkan/disesuaikan sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij Vooraad*);
8. Menghukum Tergugat REKONPENSI untuk membayar biaya perkara;

**B. DALAM PROVISI**

1. Mengabulkan Gugatan Provisi dari Penggugat REKONPENSI;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap Sertifikat HGU No. 01/Sungai Payang dan Sertifikat HGU No. 09/Jahab, dan aset-aset lainnya yang akan diajukan dalam permohonan tersendiri;

Atau; apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai dengan kebenaran dan keadilan (*ex aequo et bono*).

**JAWABAN TERGUGAT – III.**

**Dalam Eksepsi.**

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas diakui oleh Tergugat III.

**A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN SECARA RELATIF TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA AQUO**

Bahwa untuk mengajukan suatu gugatan, Penggugat seharusnya mengikuti ketentuan hukum secara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR tentang kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri (*distributie van rechtsmacht*). Untuk menentukan Pengadilan Negeri yang mana yang berwenang untuk memeriksa,

Hal. 44 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



mengadili dan memutus perkara, harus dilihat mengenai obyek dan subyek perkara. Dalam perkara ini karena obyek sengketa berkaitan dengan barang tetap maka gugatan perkara ini harus mengikuti kompetensi dimana barang tetap berada;

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo terkait dengan **kewenangan relatif pengadilan**, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang sama sekali untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo karena obyek sengketa yang dipertanyakan Penggugat adalah hak atas tanah yang tidak berada di yuridiksi wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yakni tanah seluas 2.961 Ha (dua ribu sembilan ratus enam puluh satu hektar) dari kedua bidang hak atas tanah HGU No. 01/ Sungai Payang dan Tanah HGU No.09/Jahab (selanjutnya disebut "**Tanah**") yang jelas berada di Provinsi Kalimantan Timur bukan di DKI Jakarta.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas telah nyata bahwa secara relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo;

## **B. EKSEPSI LAINNYA**

Selanjutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan eksepsi kewenangan/kompetensi relatif yang telah diajukan dan diuraikan oleh Tergugat III di atas, maka pada kesempatan ini pula Tergugat III menggunakan hak sebagai Tergugat untuk mengajukan eksepsi lainnya yakni:

### **B.1 Eksepsi; Gugatan Salah Pihak (Error In Persona)**

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat III adalah gugatan yang salah pihak (error in persona) dikarenakan Tergugat III tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan Penggugat karena bukan lagi sebagai pihak yang diakui secara hukum dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 37 Tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (selanjutnya disebut sebagai Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah).

Bahwa Gugatan Penggugat tidak sepatutnya diajukan kepada Tergugat III dikarenakan yang dipertanyakan oleh Penggugat adalah dugaan wanprestasi yang terjadi sejak 2014 sampai sekarang terhadap Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Penggugat pada angka 12

Hal. 45 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



sampai dengan angka 20, yang mana pada saat itu Tergugat III telah melepaskan hak dan kewajibannya terhadap Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah kepada Kiki Hamidjaya/Tergugat VIII pada tanggal 5 Maret 2012 berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham No. 07 yang dibuat di depan Notaris FiFi Wangsadiputra, S.H. Sehingga secara hukum hak dan kewajiban Tergugat III yang diatur dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah telah berakhir.

Bahwa sangat jelas gugatan Penggugat salah pihak atau keliru pihak, seharusnya secara hukum Penggugat hanya menggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yang masih menjadi para pihak di dalam Akta Pengikatan Hak Atas Tanah.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1260/K/Sip/1980 Tanggal 31 Maret 1982 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Gugatan yang salah pihak tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat adalah salahpihak atau keliru pihak karena hubungan hukum antara Tergugat III dengan PENGUGAT telah berakhir, sehingga tidak ada hubungan hukum baik langsung maupun tidak langsung antara Penggugat dan Tergugat III. Maka oleh karena itu, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima.

## **B.2 Eksepsi; Gugatan Kurang Pihak (Exeption Plurium Litis Consortium)**

Bahwa gugatan penggugat kurang pihak dikarenakan dalam posita gugatannya Penggugat hanya menempatkan Tergugat III yakni Lanny Landrawati, Aries Trijaya, Ade Kuwartana Jaya dan Darwin Tamajaya selaku ahli waris dari Putu Eka Jaya.

Bahwa perkara aquo adalah perkara yang menyangkut hak dan kewajiban perdata Almarhum Putu Eka Jaya sebagai pewaris, maka sudah seharusnya seluruh ahli waris harus diikutsertakan sebagai para pihak.

Bahwa Penggugat telah ceroboh dan tidak berhati-hati sehingga tidak memasukkan anak dari Putu Eka Jaya lainnya yakni Nady Wijaya yang juga adalah Ahli waris dari Putu Eka Jaya sebagaimana dibuktikan dengan Keterangan Hak Waris Nomor 041/HL/06/13 Tanggal 26 Juni 2013 yang dibuat di depan Notaris Hema Loka,

Hal. 46 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



S.H. sehingga sudah terang dan jelas bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sehingga gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil;

Bahwa Tergugat III memohon Majelis Hakim mempertimbangkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa Gugatan Kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, putusan tersebut yakni:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1972 Tanggal 11 November 1975 Yang menyatakan bahwa “Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan bahwa “Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”.
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 2438 K/Sip/1980 yang menyatakan bahwa “Seluruh ahli waris harus diikutsertakan di dalam perkara yang berkaitan dengan waris”.
- d. Putusan Mahkamah Agung No.186/R/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa gugatan yang tidak memenuhi syarat formil patut dinyatakan tidak dapat diterima.

Oleh karena telah terbukti bahwa Gugatan Penggugat terbukti kurang pihak maka dalam uraian dalam eksepsi ini, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilip perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima(Niet Onvankelijke verklaard).

### **B.3 Eksepsi; Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel)**

Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel), dimana ketidakjelasan dan kekaburan tersebut terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut:

Penggugat dalam Gugatannya kabur dalam menentukan para pihak

Bahwa Penggugat seringkali ceroboh dan mengaburkan dalam melihat peranan Para Tergugat, seperti menggunakan frasa “dan Kawan-kawan” sebagaimana uraian Gugatan pada angka 18 yang mana tidak jelas siapa yang dimaksud dengan “kawan-kawan” tersebut.



Bahwa Penggugat seringkali mengaburkan peranan Para Tergugat dengan menggunakan frasa “Para Tergugat” sebagaimana uraian gugatan pada angka 12.3, 12.4, 13, 14, 15, 15.3, 16, 19, 20, 21, 22 dan 23 tanpa menjelaskan peranan masing-masing Tergugat pada setiap kronologis peristiwa hukum, dimana Para Tergugat memiliki peranan masing-masing yang tidak sama.

Oleh karena telah terbukti bahwa Gugatan Penggugat terbukti kabur maka dalam uraian dalam eksepsi ini, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadil perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

#### **B.4 Eksepsi Gugatan Prematur (exception dilatoria)**

Bahwa untuk dapat jatuhnya wanprestasi menurut Pasal 1238 KUH Perdata dan 1243 KUH Perdata harus terlebih dahulu ada somasi yang berisi teguran untuk melaksanakan prestasi, disertai tenggat waktu untuk melaksanakan prestasi, sementara dalam Perkara aquo, Penggugat tidak pernah memberikan teguran kepada Tergugat III untuk melaksanakan prestasi dan memberikan tenggat waktu untuk melaksanakan prestasi yang dimaksud oleh karenanya gugatan penggugat adalah premature. Sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Yahya Harahap dalam, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan hal 457 yang menyatakan gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih premature, dalam arti terlalu dini.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 852 K/Sip/1972 tanggal 12 September 1973 dalam perkara Hutasoit (Mardjohan) lawan 1. PT. International Countru Hotel Cooperation Indonesia, 2. S.B. abas, 3. M.L. Pohan, dkk sebagaimana dirangkum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI 1993 hal. 135, untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus sudah melakukan penagihan secara resmi oleh juru sita: Somasi. Oleh karena dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum Para Tergugat/Pembanding telah melakukan melakukan wanprestasi, oleh sebab itu, Gugatan Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Oleh karena telah terbukti bahwa Gugatan Penggugat adalah premature, maka uraian dalam eksepsi ini, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadil perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima (Niet Onvankelijke verklaard)

Hal. 48 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa benar telah terjadi Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah antara Penggugat selaku pihak pertama terhadap Pihak Kedua yakni, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII terhadap tanah aquo;
2. Bahwa benar pengikatan tersebut dituangkan dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Turut Tergugat II.
3. Bahwa secara individu Para Tergugat tidak memenuhi persyaratan untuk menerima pelepasan hak atas kedua tanah aquo karena tanah aquo lebih dari batas maksimum yang diperbolehkan oleh hukum untuk dikelola oleh Para Tergugat secara individu, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 5 Ayat (2) yang menyatakan;

**Pasal 5**

Luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar.

Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdaya guna di bidang yang bersangkutan.

4. Bahwa dikarenakan Para Tergugat tidak memenuhi persyaratan sebagai individu untuk dapat menerima pelepasan tanah aquo maka pada 12 Agustus 2011 Para Tergugat sepakat mendirikan PT. Bumi Andalan Lestari/Turut Tergugat I berdasarkan akta No. 17 Perihal Akta Pendirian Perseroan Terbatas, PT. Bumi Andalan Lestari di depan Notaris Fifi Wangsadiputra, S.H.
5. Bahwa pendirian PT. Bumi Andalan Lestari ditujukan untuk menggantikan kedudukan Para Tergugat sebagai individu dalam menjalankan hak dan kewajibannya pada Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah.
6. Bahwa Tergugat III kemudian berkontribusi dalam pendirian Turut Tergugat I dalam bentuk 12.000 saham yang senilai dengan Rp.12.000.000 (Dua Belas

Hal. 49 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



Milyar Rupiah) dari keseluruhan saham sejumlah 200.000 (dua ratus ribu) saham.

7. Bahwa pengalihan hak dan kewajiban pada Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah dari individu Para Tergugat kepada Turut Tergugat I juga telah diketahui, diakui, dan disetujui oleh Penggugat baik secara tegas atau setidaknya diam-diam membuktikan telah terjadi peralihan pengikatan dari antara Penggugat (PT. BumiDuta Agro Makmur) dengan Para Tergugat (secara individu) menjadi pengikatan antara Penggugat (PT. BumiDuta AgroMakmur) dengan Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari).

8. Bahwa pengakuan Penggugat terhadap peralihan perikatan dari para Tergugat secara individu kepada Turut Tergugat I diuraikan pada angka 9-10 dalam Gugatannya yakni: “ ...Para Tergugat juga telah memutuskan dan meminta kepada Penggugat bahwa hak-hak Para Tergugat selaku pihak penerima atas pengalihan/pelepasan hak atas sebagian dari kedua tanah aquo sebagaimana telah diuraikan dalam angka 5 di atas untuk digantikan atau diatasnamakan ke Pihak Turut Tergugat I”.

“...Atas sebagian dari Tanah HGU No.09/Jahab seluas 1657,85Ha dari luas total seluas 9.630,34 Ha dari atas nama Penggugat (PT. Bumi Duta Agro Makmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari) kepada Badan Pertanahan Nasional melalui kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur sesuai surat permohonan Penggugat dibawah Surat Nomor 12/VIII/Leg/2011 tertanggal 11 Agustus 2011...”.

“...Atas sebagian dari Tanah HGU No.01/Sungai Payang seluas 1.026.95Ha dari luas total seluruhnya seluas 3.215,40 Ha dari atas nama Penggugat (PT. Bumi Duta Agro Makmur) ke atas nama Turut Tergugat I) PT. Bumi Andalan Lestari kepada BPN RI, melalui melalui kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur sesuai surat permohonan Penggugat dibawah Surat Nomor 11/VIII/Leg/2011 tertanggal 11 Agustus 2011...”.

9. Bahwa Penggugat secara konsisten mengakui Turut Tergugat I sebagai badan hukum yang menggantikan kedudukan Para Tergugat sebagai individu, terbukti Penggugat mengirimkan seluruh surat menyurat terkait peringatan pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah kepada Turut Tergugat I.



10. Bahwa berdasarkan uraian angka 1 sampai 9, semenjak Turut Tergugat I didirikan, Perjanjian pengikatan Hak Atas Tanah aquo tidak lagi terjadi antara Para Tergugat sebagai individu dengan Penggugat akan tetapi telah berubah menjadi antara Turut Tergugat I dengan Penggugat.
11. Bahwa kemudian Tergugat III menjual seluruh saham yang dimilikinya pada PT. Bumi Andalan Lestari/Turut Tergugat I kepada Kiki Hamidjaya/Tergugat VIII pada tanggal 5 Maret 2012 berdasarkan akta No.07 Perihal Jual Beli saham di depan Notaris Fifi Wangsadiputra, S.H. yang telah pula disetujui oleh para pemegang saham lainnya yakni Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Heru Djuanto Tjokrosaputro.
12. Bahwa penjualan saham sebagaimana diuraikan dalam angka 11 di atas dilatarbelakangi adanya perbedaan visi dan strategi bisnis antara Tergugat III dengan Para Tergugat lainnya.
13. Bahwa dalam klasula jual beli saham antara Tergugat III dan Tergugat VIII pada halaman 3 Pasal 1 disebutkan bahwa segala keuntungan atau kerugian yang didapat atau diderita dengan saham-saham aquo menjadi milik dan dipikul oleh Pihak Kedua.
14. Bahwa dikarenakan telah terjadi pengalihan saham maka berdasarkan Pasal 52 jo Pasal 60 Undang-Undang No. 40 Tentang Perseroan Terbatas maka beralih pula hak menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS, menerima pembayaran dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, menjalankan hak lainnya yang terdapat pada Akta Pendirian PT. Bumi Andalan Lestari dari Tergugat III kepada Tergugat VIII.
15. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian angka 11 sampai 14, sejak jual beli saham tanggal 5 Maret 2012, Tergugat III telah melepaskan hak dan kewajibannya pada Turut Tergugat I kepada Tergugat VIII, sehingga tidak ada lagi hubungan hukum antara Tergugat III dengan Turut Tergugat I.
16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang dikemukakan dalam uraian angka 5 sampai 15 membuktikan bahwa Tergugat III bukanlah Pihak yang tepat secara hukum dimasukan sebagai tergugat, oleh karenanya Tergugat III harus dikeluarkan/dihapus dalam perkara No.40/Pdt.G/2016/PN-Jkt Sel.



17. Bahwa sejak 5 Maret 2012, Tergugat III tidak mengetahui lagi perkembangan pelaksanaan akta Pelepasan Hak Atas Tanah antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang masih terikat dalam Akta tersebut.
18. Bahwa Wanprestasi yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah peristiwa yang terjadi sejak 2014 hingga saat ini, sebagaimana dijelaskan oleh Penggugat dalam uraian angka 11 sampai 20 di dalam gugatan, sehingga jelas dan terang benderang bahwa Tergugat III tidak lagi terlibat sebagai para pihak yang bersengketa.
19. Bahwa ketidakterlibatan Tergugat III, diakui oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII secara tegas atau setidak-tidaknya pengakuan diam-diam pada saat pengiriman Surat Peringatan Somasi tertanggal 20 Oktober 2014 dibawah Ref No.:225/LSM-TML-AC/L/X/14 yang dikirimkan kepada Penggugat tanpa melibatkan Tergugat III.
20. Bahwa penggunaan frasa Para Tergugat oleh Penggugat pada gugatan angka 12.3 adalah tidak benar karena Tergugat III sama sekali tidak pernah diberitahukan ataupun diingatkan oleh Penggugat terkait pelaksanaan Akta Pelepasan Hak atas Tanah dan tidak pernah menerima Surat Penggugat tanggal 4 April 2014, tanggal 23 Mei 2014, Tanggal 11 Juni 2014 dan Tanggal 17 Juni 2014.
21. Bahwa penggunaan frasa Para Tergugat oleh Penggugat pada gugatan angka 12.4 adalah tidak benar karena Tergugat III bukan lagi sebagai para pihak dalam pelaksanaan Akta Pelepasan Hak atas tanah sehingga tidak melakukan kesalahan apapun sebagaimana tuduhan Penggugat.
22. Bahwa penggunaan frasa Para Tergugat oleh Penggugat pada gugatan angka 13, 14, 15 adalah tidak benar karena Tergugat III tidak pernah menanggapi surat penggugat tertanggal 17 Juni 2014 terlebih melalui surat No. BAL/030/VI/2014 Tertanggal 23 Juni 2014 sehingga Tergugat III tidak pula berpendapat sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat pada angka 14 dan 15.
23. Bahwa penggunaan frasa Para Tergugat oleh Penggugat pada gugatan angka 15.3 adalah tidak benar karena dalam pengikatan pelepasan hak atas tanah sepenuhnya dilakukan dari Penggugat kepada Turut Tergugat I.



24. Bahwa penggunaan frasa Para Tergugat oleh Penggugat pada gugatan angka 16 adalah tidak benar karena Tergugat III tidak pernah menerima Surat tertanggal 28 Desember 2015.

25. Bahwa perlu ditegaskan pula bahwa Tergugat III tidak pula memberikan tanggapan melalui firm Sayed & Partners dibawah Surat No.32/SP/XII/2015 tertanggal 30 Desember 2015.

26. Bahwa penggunaan frasa Para Tergugat oleh Penggugat pada gugatan angka 19, 20, 21, 22, 23 adalah tidak benar karena Tergugat III tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah aquo sehingga tidak memiliki hak dan kewajiban lagi untuk menindaklanjuti izin peralihan hak atas sebagian HGU No.09/Jahab dan Hak atas sebagian HGU No.01/Sungai Payang.

Oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat III tidak lagi sebagai Para Pihak yang terikat hak dan kewajibannya pada Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 37 tahun 2011, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

**Dalam Eksepsi,**

Mengabulkan Eksepsi Tergugat III/ AHLI WARIS PUTU EKA JAYA; LANNY LANDRAWATI, ARIES TRIJAYA, ADE KUWARTANA JAYA, DARWIN TAMAJAYA untuk seluruhnya.

**Dalam Pokok Perkara,**

1. Menolak gugatan Penggugat/PT. BUDIDUTA AGROMAKMUR untuk seluruhnya atau setidak- tidaknya tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menyatakan Tergugat III/ AHLI WARIS PUTU EKA JAYA; LANNY LANDRAWATI, ARIES TRIJAYA, ADE KUWARTANA JAYA, DARWIN TAMAJAYA tidak melakukan Wanprestasi terhadap Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, Tanggal 10 Juni 2011;
3. Menyatakan Tergugat III/ AHLI WARIS PUTU EKA JAYA; LANNY LANDRAWATI, ARIES TRIJAYA, ADE KUWARTANA JAYA, DARWIN TAMAJAYA bukan lagi sebagai para pihak pada Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat oleh Penggugat/

Hal. 53 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





PT. BUDIDUTA AGROMAKMUR dan Tergugat I/Anton Sulaeman, Tergugat II/Soesanto Amidjadja, Tergugat III/ AHLI WARIS PUTU EKA JAYA; LANNY LANDRAWATI, ARIES TRIJAYA, ADE KUWARTANA JAYA, Tergugat IV/DRS. TIMOTY EKNA MARNANDUS, Tergugat V/DJOEWADI, Tergugat VI/IWAN HERMAWAN SANTOSA, Tergugat VII/DJOKO ANDRYAS DJUNAEDI, Tergugat VIII/KIKI HAMIDJAJA yang dibuat di depan Turut Tergugat II/NOTARIS INGGRAINI YAMIN, S.H.;

4. Mengeluarkan/menghapus Tergugat III sebagai pihak dalam perkara No. 40/Pdt.G/2016/PN-Jkt.Sel;
5. Menghukum Penggugat/PT. BUDI DUTA AGRO MAKMUR untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono).

**JAWABAN TERGUGAT VI.**

1. Bahwa tergugat VI dengan tegas menolak semua dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat VI;
2. Bahwa Tergugat VI mengakui salah satu pihak yang telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37 tertanggal 10 Juni 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Inggraini Yanin, SH selaku Turut Tergugat II, atas sebagian dari Tanah HGU No.09/Jahab dengan total luas tanah yang dilepaskan adalah seluas 2.961 Ha (dua ribu sembilan ratus enam puluh satu hektar) dari kedua bidang hak atas tanah milik Penggugat;
3. Bahwa, Penggugat mengakui sebagai tindak lanjut atas Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut, maka pengajuan permohonan izin Peralihan Hak Atas Tanah atas sebagian atau bagian Tanah yang dilepaskan atau dialihkan Penggugat kepada Para Tergugat, akan dilakukan dari atas nama Penggugat (PT. Budiduta Agromakmur) ke atas nama Turut Tergugat I (PT. Bumi Andalan Lestari); seperti tertera pada point 10 halaman 7 dari Gugatan Penggugat tersebut;
4. Bahwa atas dasar Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor: 17 tertanggal 12 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Fifi Wangsadiputra, SH, Pihak

Hal. 54 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



kami / Tergugat VI telah melepaskan Hak kepemilikan dalam bentuk Saham yang dimilikinya dalam PT. Bumi Andalan Lestari tersebut kepada Pihak Pemegang Saham yang lain, yang terdiri dari 2 (dua) akta, yaitu: Akta Jual Beli Saham No.08 tertanggal 5 Maret 2012 antara Tergugat VI (Iwan Hermawan Santosa) dengan Tergugat VIII (Kiki Hamidjaja) serta Akta Jual Beli Saham No.84 tertanggal 25 Juni 2012 antara Tergugat VI (Iwan Hermawan Santosa) dengan Tergugat II (Soesanto Amidjaja); yang kesemuanya dilakukan dihadapan Notaris FIFI Wangsadiputra, SH;

5. Bahwa menurut pendapat kami, sejak terakhir Pihak kami / Tergugat VI telah melepaskan seluruh Hak Kepemilikan Saham nya dari PT. Bumi Andalan Lestari pertanggal 12 Juni 2012, maka secara otomatis segala sesuatu masalah yang masih terjadi diantara pihak Penggugat dengan pihak Para Tergugat yang lain serta Pihak Para Turut Tergugat sudah bukan menjadi tanggung-jawab Pihak kami / Tergugat VI lagi;
6. Bahwa seperti yang tertera dalam Gugatan Penggugat di halaman 17 angka 20, dimana Penggugat menyatakan telah menerima Surat Peringatan (Somasi) tertanggal 20 Oktober 2014 dibawah Ref. No:225/LSM-TML-AC/L/X/14 yang dikirimkan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII; sehingga terlihat sangat jelas kalau Pihak kami / Tergugat VI sudah tidak terlibat lagi dalam permasalahan yang terjadi diantara Pihak Penggugat dengan Pihak Para Tergugat yang lain serta Pihak Para Turut Tergugat;
7. Bahwa, oleh karena kedudukan Pihak kami / Tergugat VI dalam Perkara ini bukan lagi sebagai Pihak yang terlibat langsung dikarenakan yang bersengketa sebenarnya adalah Pihak Penggugat dengan Pihak Para Tergugat yang lain serta Pihak Para Turut Tergugat saja, maka sudah selayaknya untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan akan memutus Perkara ini, agar dapat melepaskan / menghapuskan Pihak kami / Tergugat VI dari Pihak yang terlibat dalam Perkara No.40/PDT.G/2016/PN.Jkt.Sel. tersebut;
8. Bahwa, hanya sedikit tambahan pendapat dari Pihak kami / Tergugat VI saja, kalau semua Pihak bersungguh-sungguh dalam melaksanakan perjanjian yang tertera dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37 tertanggal 10 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II tersebut, maka permasalahan ini tidak akan terjadi, dikarenakan apabila salah satu Pihak sudah melaksanakan kewajibannya seperti yang tertera di dalam Akta tersebut tapi

Hal. 55 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



tidak dapat menikmati manfaatnya secara maksimal, maka hal tersebut bukanlah suatu yang seimbang dan adil;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana dikemukakan tersebut diatas, selanjutnya Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Mengeluarkan / Menghapus Tergugat VI sebagai Pihak dalam Perkara No.40/PDT.G/2016/PN.Jkt.Sel. ini;
3. Biaya Perkara menurut hukum;

#### **JAWABAN TURUT TERGUGAT II**

1. Bahwa benar dalil angka 1 Gugatan Penggugat yang menyatakan berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yang disebutkan dibawah ini yaitu :
  - a. Sebidang tanah sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01/Sungai Payang, terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kecamatan Loa Kulu, Desa Sungai Payang, dengan luas keseluruhan seluas 32.154.000 M2 (tigapuluh dua juta seratus lima puluh empat ribu meter persegi) atau sama dengan 3.215,40 Ha (tiga ribu dua ratus lima belas koma empat puluh hektar), menurut Surat Ukur/ Gambar Situasi tertanggal 5 Nopember 1989 Nomor 32/PLL-89/PS-PT/89, lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh yang berwajib di Tenggarong tertanggal 19 Oktober 1992, tertulis atas nama PT. Budiduta Agromakmur atau Penggugat; dan
  - b. Sebidang tanah sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 09/Jahab Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Tenggarong & Loa Kulu, Desa/Kelurahan Sungai Payang, dengan luas keseluruhan seluas 96.303.400 M2 (sembilan puluh enam juta tiga ratus tiga ribu empat ratus meter persegi) atau sama dengan 9.630,34 Ha (sembilan ribu enam ratus tiga puluh koma tigapuluh empat hektar), menurut Surat Ukur tertanggal 27 April 2009 Nomor 293/01-HGU/2009, lebih lanjut diuraikan dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh yang berwajib di Tenggarong,

Hal. 56 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 8 Mei 2009, tertulis atas nama PT. Budiduta Agromakmur atau Penggugat.

2. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat angka 5 yang menyatakan Penggugat (selaku pemilik atas 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas) dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII (selanjutnya disebut "**Para Tergugat**") telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37 tertanggal 10 Juni 2011 dihadapan Turut Tergugat II (selanjutnya disebut "**Akta**"), yang mana Penggugat selaku pemilik atas 2 (dua) bidang tanah tersebut telah sepakat untuk melepaskan sebagian bidang tanah atau seluas 2.916 Ha (dua ribu sembilan ratus enam puluh satu hektar) kepada Para Tergugat dan Para Tergugat telah sepakat untuk menerima pelepasan hak tersebut dari Penggugat.
3. Bahwa benar dalil Penggugat butir 6 di dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak atas Tanah tersebut terdapat ketentuan Pasal 1 ayat 1, Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 5 yang mengatur hal-hal sebagai berikut :

*Pasal 1 : UANG GANTI RUGI. -----*

1. Untuk pelepasan hak atas Tanah berikut tanaman yang berdiri diatasnya tersebut dengan ini Pihak Kedua membayar uang ganti rugi kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 380.000.000.000,00 (tigaratus delapan puluh milyar rupiah), dengan perincian sebagai berikut : -----

- Pelepasan Hak Atas Tanah dan tanaman diatas Tanah tersebut sebesar Rp. 14.000.000,00 (empatbelas juta rupiah) per hektar atau sama dengan Rp. 41.454.000.000,00 (empat puluh satu milyar empatratus limapuluh empat juta rupiah); -----
- Pembayaran goodwill atas pelepasan hak atas Tanah sebesar Rp. 338.546.000.000 (tigaratus tigapuluh delapan milyar limaratus empat puluh enam juta rupiah). -----

*Jumlah uang mana akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan cara bertahap, yaitu sebagai berikut : -----*

- pembayaran pertama sebesar 10% (sepuluh persen) atau sama dengan Rp. 38.000.000.000,00 (tigapuluh delapan milyar rupiah), dibayar dengan cara mentransfer ke rekening PT. BUDIDUTA

Hal. 57 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



*AGROMAKMUR pada tanggal tigabelas Juni duaribu sebelas (13-06-2011); apabila uang sebesar Rp. 38.000.000.000,00 (tigapuluh delapan milyar rupiah) tersebut telah masuk ke dalam rekening bank PT. BUDIDUTA AGROMAKMUR, maka akta ini dinyatakan sebagai bukti penerimaan (kwitansi) yang sah; -----*

- *pembayaran kedua sebesar 30% (tigapuluh persen) atau sama dengan Rp. 114.000.000.000,00 (seratus empatbelas milyar rupiah), dibayar 1 (satu) bulan setelah pembayaran pertama, yang akan ditransfer oleh Pihak Kedua ke dalam rekening yang akan ditunjuk dan diberitahukan oleh Pihak Pertama, dengan surat tersendiri; -----*
- *pembayaran ketiga sebesar 30% (tigapuluh persen) atau sama dengan Rp. 114.000.000.000,00 (seratus empatbelas milyar rupiah), dibayar 1 (satu) bulan setelah pembayaran kedua, yang akan ditransfer oleh Pihak Kedua ke dalam rekening yang ditunjuk dan diberitahukan oleh Pihak Pertama, dengan surat tersendiri; -----*
- *pembayaran keempat sebesar 30% (tigapuluh persen) atau sama dengan Rp. 114.000.000.000,00 (seratus empatbelas milyar rupiah) atau dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat Pihak Pertama menyerahkan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bersamaan dengan penandatanganan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dihadapan Notaris yang berwenang; yang akan ditransfer oleh Pihak Kedua ke dalam rekening yang akan ditunjuk dan diberitahukan oleh Pihak Pertama, dengan surat tersendiri. -----*
- *Apabila ternyata luas Tanah berubah maka untuk kelebihan/kekurangan akan diperhitungkan sebesar Rp. 135.089.500,00 (seratus tigapuluh lima juta delapanpuluh sembilan ribu limaratus rupiah) per hektar yang akan diperhitungkan di tahap pembayaran ke-empat. -----*
- *Pihak Kedua wajib membayar tahap-tahap pembayaran tersebut secara tepat waktu atau selambat-lambatnya 5 (lima) hari kalender ditambah 5 (lima) hari kerja dengan kewajiban ganti rugi yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp.*

Hal. 58 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari setelah jatuh tempo sejak tahap pembayaran. -----

- Apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara teratur sesuai dengan tahap-tahap pembayaran maupun melunasi pembayaran pelepasan hak atas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 ini, maka Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah menjadi batal dengan sendirinya, dan seluruh uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya.-----

Untuk pengertian batal ini maka kedua belas pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.-----

*Pasal 3 : LAIN- LAIN.*

1. Selama pembayaran uang ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diatas belum terbayar lunas, maka Pihak Kedua belum diperbolehkan mengerjakan galian batubara diatas Tanah tersebut kecuali diperbolehkan untuk pek drilling dan design tambang dan persiapan yang diperlukan untuk penggalian batubara. Pihak Kedua wajib segera mengukur Tanah tersebut agar kedua belah pihak dapat mengetahui dengan jelas batas batas tanah yang dimaksud; yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor/Badan Pertanahan Nasional dan pihak yang terkait serta Pihak Kedua harus memberikan patok-patok tanda batas yang jelas; -----

biaya pengukuran dan pematokan tersebut ditanggung dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua masing-masing untuk ½ (setengah) bagian yang sama besarnya. -----

Pihak Pertama wajib mengurus Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan biaya keseluruhan (termasuk biaya yang diperlukan di Kantor Pertanahan setempat, Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kalimantan Timur, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) ditanggung dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua masing-masing untuk ½ (setengah) bagian yang sama besarnya.-----

Hal. 59 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



*Pasal 5 : DOMISILI.*

*Untuk akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kotamadya Jakarta Selatan di Jakarta. -----*

4. Bahwa atas permintaan Penggugat dan Para Tergugat perbuatan hukum tersebut dibuatkan aktanya dihadapan Turut Tergugat II sesuai kewenangan Turut Tergugat II yang diberikan oleh Undang-undang untuk membuat akta perbuatan hukum para penghadap seperti perbuatan hukum Perjanjian sebagaimana yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat sesuai ketentuan Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut “UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris”), yang menyatakan :

*“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”*

5. Bahwa selaku Notaris maka dalam pembuatan Akta tersebut pihak Turut Tergugat II hanya menuangkan kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan ke dalam Akta tersebut, dan bahkan Akta tersebut sebelumnya juga telah dibacakan oleh Turut Tergugat II kepada Penggugat dan Para Tergugat dan selanjutnya segerasetelah dibacakan oleh Turut Tergugat II maka Penggugat dan Para Tergugat menandatangani Akta tersebut sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 40 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris untuk selengkapnya berbunyi :

- Pasal 40 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris :

*“ Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.”*

- Pasal 44 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris :

*“Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang*

Hal. 60 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



*tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.”*

6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di muka maka Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37 tertanggal 10 Juni 2011 telah dibuat oleh pihak yang sah bertindak menurut hukum dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Akta tersebut merupakan Akte Otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, sehingga Akta tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat pihak Penggugat dan Para Tergugat selaku pihak yang membuat dan menandatangani Akta tersebut.

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 30 Juni 2016 dan atas replik tersebut Tergugat-I,II,IV,V,VII,VIII dan Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 18 Juli 2016, Tergugat III, tertanggal 17 Juli 2016, Tergugat VI, tanggal; 15 Juli 2016 Turut Tergugat II tertanggal 18 Juli 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat surat yang telah diberi materai cukup dan diberi tanda P-1 s/d P- 37 dan bukti mana telah disesuaikan dengan aslinya ternyata bukti P- 1, P-2, P-3, P-21,P-29, P-30,P-31 s/d P-33, dan P-37 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti lainnya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 01/Sungai Payang, tertanggal 19 Oktober 1992, menurut Surat Ukur/Gambar Situasi tertanggal 5 Nopember 1989 Nomor 32/PLL-89/PS-PT/89, atas sebidang tanah yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai, Kecamatan Loa Kulu, Desa Sungai Payang, dengan luas keseluruhan seluas 32.154.000 M<sup>2</sup> atau 3.215,40 Ha, tertulis atas nama Penggugat atau PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 09/Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, tertanggal 8 Mei 2009, menurut Surat Ukur tertanggal 27 April 2009, Nomor 293/01-HGU/2009, atas sebidang tanah yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Tenggarong & Loa Kulu, Desa/Kelurahan Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, dengan luas keseluruhan seluas 96.303.400 M<sup>2</sup> atau 9.630,34 Ha, tertulis atas nama Penggugat atau PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara diiberi tanda P-2 ;

Hal. 61 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37 Tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Inggiraini Yamin, SH (Turut Tergugat II), diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Surat dari Penggugat kepada Kepala BPN Prop. Kalimantan Timur, melalui Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kutai Kartanegara, Nomor 12/VIII/Leg/2011 tertanggal 11 Agustus 2011 perihal Permohonan Izin Peralihan Hak, terkait dengan sebagian dari Tanah HGU No. 09/Jahab, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy surat dari Penggugat kepada Kepala BPN Prop. Kalimantan Timur, melalui Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kutai Kartanegara, Nomor 11/VIII/Leg/2011 tertanggal 11 Agustus 2011 dengan perihal Permohonan Izin Peralihan Hak, terkait dengan sebagian dari Tanah HGU No. 01/Sungai Payang, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy surat BPN RI Nomor 1038/14.3-300/III/2014, tertanggal 18 Maret 2014, dengan perihal Permohonan Izin Peralihan Sebagian Hak Guna Usaha Nomor 01/Desa Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha dan sebagian Hak Guna Usaha Nomor 09/Desa Jahab, Loa Ipuh Darat, Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber seluas 1.657,85 Ha Atas Nama PT. Budiduta Agromakmur kepada PT. Bumi Andalan Lestari, terletak di Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, yang ditujukan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur, atas nama Kepala BPN RI, Deputy Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur di Samarinda, berikut kepada 2 (dua) eksemplar lampiran, yaitu : Nomor 1036/14.3-300/III/2014 tertanggal 18 Maret 2014; dan Nomor 1037/14.3-300/ III/2014, tanpa tanggal. diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Surat Penggugat tanggal 4 April 2014 kepada Turut Tergugat I dan/atau Tergugat I. diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Penggugat tanggal 23 Mei 2014 kepada Turut Tergugat I dan/atau Tergugat I dengan perihal Penandatanganan Akta Peralihan Hak. diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Surat Penggugat tanggal 11 Juni 2014 kepada Turut Tergugat I dan/atau Tergugat I dengan perihal Permohonan Pertemuan, berikut lampiran, yaitu asli Surat dari Kepala BPN RI, Deputy Bidang Hak Tanah, Pendaftaran Tanah dan Pemberdayaan Masyarakat dibawah Surat No. 2042/14.3.-300/VI/2014 tertanggal 10 Juni 2014. diberi tanda P-9
10. Foto copy surat Penggugat tanggal 17 Juni 2014 kepada Turut Tergugat I dan Tergugat I dengan perihal Pemberitahuan Terakhir Perihal Penandatanganan Akta Peralihan Hak. diberi tanda P-10 ;
11. Foto copy Surat Turut Tergugat I, Tergugat I dan/atau Tergugat II dibawah No.: BAL/030/VI/2014 tertanggal 23 Juni 2014 kepada Penggugat. diberi tanda P-11
12. Foto copy Surat Penggugat tanggal 16 Juli 2014 kepada Turut Tergugat I, Tergugat I dan Tergugat II, diberi tanda P-12 ;

Hal. 62 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy surat Turut Tergugat I, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat VIII tertanggal 1 September 2014 dengan perihal Permintaan Pertanggung Jawaban ditujukan kepada Penggugat diberi tanda P-13;
14. Foto copy Surat Penggugat tertanggal 4 September 2014 dengan perihal Tanggapan atas Surat dari PT. Bumi Andalan Lestari Tanggal 1 September 2014 yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat VIII. diberi tanda P-14 ;
15. Foto copy Surat Peringatan (Somasi) tertanggal 20 Oktober 2014 dibawah Ref. No.: 225/LSM-TML-AC/L/X/14 yang dikirimkan kepada Penggugat melalui Lubis, Santosa & Maramis, selaku kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat VIII. diberi tanda P-15 ;
16. Foto copy surat Tanggapan atas Surat Peringatan (Somasi) tertanggal 24 Oktober 2014 dibawah Surat No. 698/LSM/X/14/5792/WS yang dikirimkan melalui Iman Sjahputra & Partner, kuasa hukum Penggugat, kepada kuasa hukum Turut Tergugat I, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat VIII. diberi tanda P-16
17. Foto copy Surat Penggugat Nomor 04006/BDAM-O/VI/09 tertanggal 4 Juni 2009 yang ditujukan kepada Kepala Kanwil BPN Prop. Kalimantan Timur dengan perihal Status Kepemilikan Tanah. diberi tanda P-17;
18. Foto copy surat Kepala Kanwil BPN Propinsi Kalimantan Timur Nomor 550.2/332/BPN-44/2009 tertanggal 17 Juni 2009 dengan perihal Status Kepemilikan Tanah. diberi tanda P-18;
19. Foto copy surat Kepala BPN RI Nomor 1068/25.2/111/2013 tanggal 18 Maret 2013 dengan perihal Permintaan Penegasan Status Penguasaan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Menakertrans Sertipikat Nomor 03/Jonggon, yang ditujukan kepada Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi RI. diberi tanda P-19;
20. Foto copy Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11/Pbt/BPN RI/2014 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 03/Jonggon (Sisa), Tercatat Atas Nama Departemen Transmigrasi, Seluas 6.866,5 Hektar, Terletak di Desa Jonggon, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara (D/H Kutai), Provinsi Kalimantan Timur tertanggal 21 Oktober 2014. diberi tanda P-20 ;
21. Foto copy Pengumuman (Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah) Nomor : 387/7-64.02/XI/2014, yang diumumkan pada di koran Kaltim Post pada tanggal 4 November 2014 yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara. diberi tanda P-21 ;
22. Foto copy surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 469/64.02/XII/2014 tertanggal 23 Desember 2014 dengan perihal Permohonan Ijin Peralihan Hak Guna Usaha Nomor 01/Desa Sungai Payang seluas 1.026,95 Ha daru luas seluruhnya 3.215,40 Ha. diberi tanda P-22 ;

Hal. 63 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Foto copy surat dari Penggugat kepada Kepala BPN Prop. Kalimantan Timur, melalui Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kutai Kartanegara, Nomor 19/XII/Leg/2014 tertanggal 19 Desember 2014, terkait dengan kembali dajukannya Permohonan Izin Peralihan Hak, terkait dengan Permohonan Pengalihan Hak Atas Sebagian Tanah HGU No. 01/Sungai Payang seluas 1.026.95 Ha dari luas total seluruhnya seluas 3.215,40 Ha. diberi tanda P-23 ;
24. Foto copy Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5382/14.3/XII/2015 tertanggal 17 Desember 2015 dengan perihal Izin Peralihan Sebagian Hak Guna Usaha Nomor 01/Desa Sungai Payang, seluas 1.026,95 Ha tercatat atas nama PT. Budiduta Agromakmur, terletak di Desa Sungai Payang, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur. diberi tanda P-24 ;
25. Foto copy Surat Penggugat tanggal 28 Desember 2015 yang ditujukan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I diberi tanda P-25 ;
26. Foto copy surat dari law firm Sayed & Partners dibawah Surat No. 32/SP/XII/2015 tertanggal 30 Desember 2015, selaku kuasa hukum Tergugat I dan kawan-kawan, dengan perihal Tanggapan Atas Surat PT. Budiduta Agromakmur. diberi tanda P-26;
27. Foto copy surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor 540/125/KP-PU/DPE-IV/IX/2008 Pemberian Kuasa Pertambangan Penyelidikan Umum (KW. KTN 2008125 PU) Bupati Kutai Kartanegara tgl 22 September 2008. diberi tanda P-27;
28. Foto copy Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor 540/026/KP-Er/DPE-IV/IV/2009 tentang Pemberian Kuasa Pertambangan Eksplorasi (KW. KTN 2009 026 Er) Bupati Kutai Kartanegara tanggal 14 April 2009 diberi tanda P-28
29. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Saham Nomor 36 Tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Inggraini Yamin, SH (Turut Tergugat II). diberi tanda P-29;
30. Foto copy Perjanjian Kerjasama Penambangan Antara PT. Budiduta Agromakmur Dengan PT. Satria Lestari No. 001/BA-SL/2012 tanggal 20 Juli 2012 diberi tanda P-30;
31. Foto copy surat Ketetapan Nomor S.Tap/91.a/VI/2015/Dittipidum tentang Penghentian Penyidikan tertanggal 11 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Badan Reserse Kriminal POLRI, Direktorat Tindak Pidana Umum. diberi tanda P-31 ;
32. Foto copy Salinan Akta Risalah Rapat PT. Budiduta Agromakmur Nomor 114 Tanggal 29 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Inggraini Yamin, SH (Turut Tergugat II), berikut Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Budiduta Agromakmur, Nomor AHU-AH.01.10-42510, Tanggal 17 Oktober 2013, yang dikeluarkan oleh Kemenkumham RI, Dirjen Administrasi Hukum Umum. diberi tanda P-32;
33. Foto copy Salinan Akta Risalah Rapat PT. Budiduta Agromakmur Nomor 36 Tanggal 23 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Inggraini Yamin, SH (Turut Tergugat II), berikut Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan

Hal. 64 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Budiduta Agromakmur, Nomor AHU-AH.01.03-0062755, Tanggal 30 Juni 2016, yang dikeluarkan oleh Kemenkumham RI, Dirjen Administrasi Hukum Umum. diberi tanda P-33;

34. Foto copy Pertimbangan Teknis Pertanahan Untuk Izin Lokasi Nomor : 400/01/BPN-44.3/P&PP-IX/2010 tanggal 3 September 2010 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara. diberi tanda P-34;
35. Peta Situasi Batas Konsesi PKP2B PT. Multi Harapan Utama Yang Overlap Dengan PT. Budiduta Agromakmur, Nomor Peta 020-13.03-2009, dibuat oleh Kepala Sub Direktorat Batas Bidang Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tanggal 27 Maret 2009, dengan penambahan warna hijau dan kuning oleh Penggugat untuk memudahkan dalam membaca lokasi tanah Kuasa Pertambangan PT. Satria Lestari (Tanah *aquo* yang akan dijual kepada Para Tergugat). diberi tanda P-35;
36. Tanda terima atas penyerahan Ijin-Ijin Pertambangan tertanggal 10 Juni 2011, Yang Menyerahkan Santoso Winata (Penggugat) dan Yang Menerima Putu Eka Jaya (Tergugat III). diberi tanda P-36;
37. Tanda terima atas dokumen-dokumen yang ditujukan ke Bp. Willy Widjaya yang diterima oleh Hendry tertanggal 30 Januari 2012 diberi tanda P-37;

Menimbang, bahwa selain dari pada bukti tertulis tersebut Penggugat telah mengajukan saksi saksi dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Saksi: Saptanto Puguh Wardoyo. (tidak disumpah).

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat II, dan tidak kenal dengan para Tergugat lainnya saksi terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 1984;
- Bahwa saksi mengetahui PT.Andalan Bumi Lestari mempunyai tanah di Kutai Karta Negara masing-masing tanah tanah Hak Guna Usaha Nomor 01 luasnya 3000 Ha dan dan Hak Guna Usaha Nomor 09 luasnya 9000 Ha.
- Bahwa kurang lebih 5 tahun yang lalu tanah tersebut dibeli/ diambil alih oleh Pak Eka dan kawan kawan.
- Bahwa benar pak Eka pernah melakukan survey kurang lebih satu bulan, kemudian melakukan pengukuran dan pengeboran pada waktu itu saksi yang mengawalinya.
- Bahwa kemudian kepada saksi ditunjukkan bukti P-35 berupa Peta Situasi Batas Konsesi PKP2B PT. Multi Harapan Utama Yang Overlap Dengan PT. Budiduta Agromakmur, Nomor Peta 020-13.03-2009, dibuat oleh Kepala Sub Direktorat Batas Bidang Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tanggal 27

Hal. 65 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



Maret 2009, dengan penambahan warna hijau dan kuning oleh Penggugat untuk memudahkan dalam membaca lokasi tanah Kuasa Pertambangan PT. Satria Lestari kemudian ditanyakan kepada saksi apakah tahu posisi HGB 01 dan HGB 09, dijawab tahu yang Warna hijau dan kuning, dibeli oleh pak Eka.

- Bahwa benar sejak tahun 1984 diatas tanah tersebut telah tumbuh /ditanam pohon karet dan coklat milik orang lain.
- Bahwa saksi tidak tahu ada Hak Penggunaan Lahan (HPL) diatas tanah tersebut, tapi kalau KP (Kuasa Penambangan) saksi tahu.
- Bahwa saksi pernah mendengar proses perpanjangan HGU 09 ada kasus pemalsuan, tapi lupa kapan terjadinya.
- Bahwa saksi tahu pernah terjadi ribut ribut disana yang dimulai pada tahun 2000
- Bahwa saksi tidak tau ada akta pengikatan pelepasan Hak No.36 dan 37
- Bahwa pihak pembeli sudah melakukan eksploitasi di tanah HGU 03 dan 09.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pihak lain yang sudah menikmati hasilnya selain dari PT Bumiduta Agromakmur (Penggugat)

2. **Saksi: GUNAWAN.** memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan para Tergugat lainnya tidak ada hubungan keluarga, saksi tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di PT Budiduta Agromakmur Penggugat Tapi saksi kenal dengan Direksinya atau Pengurusnya ?
- Bahwa saksi bekerja di PT Budiduta Agromakmur mulai tahun 2013, dan sebelumnya kerja di PT Astram mulai tahun 1988, bekerja sebagai Kepala Divisi di Penanaman PT Astram, tahun 1997 keluar dari PT Astram lalu 2013 masuk lagi di PT Budiduta Agromakmur;
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik PT Astram diambil alih oleh PT Budiduta Agromakmur sejak tahun 2000, dan sampai sekarang tidak ada kegiatan apa apa diatas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dari teman teman bahwa ada rencana PT Satria Lestari untuk menambang diatas tanah tersebut kemudian Pak Wanto orang PT Lestari berusaha melobi masyarakat disana tapi tidak ada realisasinya sampai sekarang;
- Bahwa PT. Satria Lestari belum melakukan kegiatan karena sampai sekarang masih hutan belukar, mungkin tidak jadi menambang karena sekarang

Hal. 66 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



mengetahui kalau nilai tambang lagi turun sedangkan nilai operasional lebih besar ketimbang pendapatannya jadi tidak jadi penambangan;

- Bahwa kegiatan tambang batubara diarah sana sebagian sudah tutup, dan HGU nya sudah tutup, dan yang sampai saat ini masih operasi adalah PT MPP dan Mahakam;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar PT Budiduta Agromakmur pernah menjual lahan HGU 01 dan 09 kepada pihak ketiga
- Bahwa saksi belum pernah mendengar adanya tumpang tindih lahan diareal PT Budiduta Agro Makmur dengan HPL ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar terkait ada 2 (dua) anggota BPN yang di Pidana dan juga tidak tahu PT Bumiduta Agromakmur pernah melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa tidak ada yang mengambil hasil tambang atau melakukan kegiatan eksplorasi atau eksploitasi disana, bahkan kondisi lahan dari ditahun 2013 hingga sekarang tidak terjadi apa apa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kejadian yang terjadi sebelum tahun 2013, waktu pertama kali masuk di PT Budi Duta ;
- Bahwa atas keterangan saksi akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan sangkalannya Tergugat – I,II,IV,V,VII,VIII, dan Turut tergugat I telah mengajukan bukti berupa foto copy surat surat yang telah diberi materai cukup dan diberi tanda PT&TT1/PPR-1 s/d PT&TT1/PPR-15 dan bukti mana telah disesuaikan dengan aslinya ternyata bukti PT&TT1/PPR-3, PT&TT1/PPR-8, sama dengan aslinya PT&TT1/PPR-14 dan PT&TT1/PPR-15 berupa print uot sedangkan bukti lainnya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sebagai berikut :

1. Copy Salinan Putusan Putusan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 13/G/2011/PTUN-JKT Tanggal 16 Juni 2011, dalam perkara antara PT. BUDIDUTA AGROMAKMUR melawan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Republik Indonesia, dan PT. Multi Harapan Utama. diberi tanda PT&TT1/PPR-1
2. Copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor: 23/PID/2013/PT.KT.Smd dalam perkara Pidana dengan Terdakwa H. DJAUHARI, SH.M.Hum. diberi tanda PT&TT1/PPR-2
3. Fotocopy Salinan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 37 Tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Inggraini Yamin, S.H. diberi tanda PT&TT1/PPR-3

Hal. 67 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 4489/14.3-300/XI/2011 tanggal 30 November 2011. diberi tanda PT&TT1/PPR-4
5. Fotocopy Surat Nomor: BAL/033/V/2013 tanggal 16 Mei 2013. diberi tanda PT&TT1/PPR-5. ( depending ).
6. Fotocopy Surat No. BAL/046/IX/2013 tanggal 18 September 2013. diberi tanda PT&TT1/PPR-6
7. Fotocopy Surat No. BAL/056/X/2013 tanggal 22 Oktober 2013 diberi tanda PT&TT1/PPR-7.
8. Fotocopy Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1038/14.3-300/III/2014 tanggal 18 Maret 2014. diberi tanda PT&TT1/PPR-8
9. Fotocopy Surat PT. Buni Andalan Lestari tertanggal 1 September 2014 kepada PT. Budiduta Agromakmur perihal Permintaan Pertanggung Jawaban. diberi tanda PT&TT1/PPR-9
10. Fotocopy Surat Peringatan (Somasi) dari Kantor Hukum Lubis Santosa & Maramis No.: 225/LSM-TML-AC/L/X/14 tanggal 20 Oktober 2014. diberi tanda PT&TT1/PPR-10
11. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Usaha No. 09 Desa Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, Kecamatan Tenggarong & Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur atas nama PT. Budiduta Agromakmur. diberi tanda PT&TT1/PPR-11
12. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Usaha No. 01 Desa Sungai Payang, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur atas nama PT. Budiduta Agromakmur. diberi tanda PT&TT1/PPR-12
13. Foto copy keputusan Bupati Kutai kartanegara tentang persetujuan ijin usaha Tambang kepada PT.Satria Lestari No.540/1097/IUP-OP/MB-PBAT/V/2010 tanggal 17 Mei 2010 diberi tanda PT&TT1/PPR-13
14. Salinan peta informasi wilayah Pertambangan PT.Satria Lestari seluas 2,961 Hektar di Kecamatan Loa Kulu, Kab Kutai Katanegara, diberi tanda PT&TT1/PPR-14
15. Copy foto foto tanah dan tanaman milik H Zainuddin yang telah digusur oleh PT.Budiduta Agromakmur diberi tanda PT&TT1/PPR-15;

Menimbang, bahwa selain dari pada bukti tertulis tersebut Tergugat-I.II.IV,V,VII,VIII dan Turut Tergugat -I telah mengajukan tiga orang saksi dan ahli dipersidangan memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi **Suwanto**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. 68 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





- Bahwa saksi bekerja di PT Satria Lestari sejak tahun 2010 s/d sekarang sebagai orang lapangan.
- Bahwa saksi hadir disini untuk memberikan keterangan masalah lahan yang yang dikelola dalam HGU di PT.Satria Lestari. Yang mempunyai ijin seluas 2900 Ha dan masih berlaku sampai tahun 2018 SIUPnya.
- Bahwa benar didalam area tersebut terdapat tanaman pohon durian, pohon sawit dan karet, yang usianya kira-kira 5 tahun bahkan ada yang 10.
- Bahwa benar dalam lahan tersebut ada yang tumpang tindih dengan lahan masyarakat, oleh karena ada klaim dari masyarakat
- Bahwa diperlihatkan peta kepada saksi ditanyakan apakah disini terdapat ijin PT. Satria Lestari dijawab benar dan disana juga termasuk termasuk HGU PT.Budiduta Agromakmur yang dan didalam HGU tersebut terdapat areal pertambangan PT.Satria Lestri.
- Bahwa benar saksi sebagai karyawan PT Satria Lestari, yang bergerak dalam ijin tambang pada tahun 2012 pernah melakukan survey diareal tersebut namun mendapatkan klaim dari masyarakat kemudian setelah klarifikasi diberi ijin untuk mengebor dengan syarat membayar ditempat/titik pengeboran.
- Bahwa permasalahan antara perusahaan PT.Satria Lestari dengan warga setempat karena didalam HPL terdapat tanah warga kurang lebih 500 Ha
- Bahwa benar saksi pernah disuruh Bapak Eka untuk menentukan titik koordinat untuk melakukan pengeboran tapi saksi tidak tahu siapa pemborongnya ;
- Bahwa benar masyarakat klaim karena merasa memiliki lahan yang ada dalam PT.Satria Lestari, pada waktu itu saksi yang menghadapi masyarakat berbicara dengan mereka, alasan masyarakat sudah memiliki lahan sejak dari dulu, bukti kepemilikan hanya ada surat garapan dari Desa/kelurahan tapi tidak tahu namanya, tidak menunjukkan sertifikat tanah mereka mengaku punya 6 Ha, 10 Ha, kurang lebih semua 500 Ha.
- Bahwa masalah surat garapan milik masyarakat saksi tidak pernah mengecek/memeriksa ke kantor kelurahan ?
- Bahwa benar tanah tersebut mau ditanami oleh PT Budiduta Agromakmur tapi disetop oleh masyarakat.

2. Saksi: **M. Zaenuddin Arief**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. 69 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



- Bahwa tidak kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan para Tergugat lainnya tidak ada hubungan keluarga, saksi tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi asli warga Sukaraya dan lahir disana dan tinggal disana sejak lahir ;
  - Bahwa saksi punya lahan 10 Hektar tanah didaerah Sukaraya didalam tanah tersebut ada bermacam-macam kebon buah yang saya tanami sejak tahun 1952.
  - Bahwa saksi pernah dengar PT Budiduta Agromakmur, kemudian saksi memperlihatkan peta lokasi dan menunjukkan daerah Sukaraya menerangkan bahwa tanah saksi digarap oleh PT Budiduta Agromakmur.
  - Bahwa kondisi lahan sekarang digarap oleh PT Budiduta Agromakmur pertengahan bulan puasa tahun 2016 tanah dan tanaman saya didorong oleh perusahaan.
  - Bahwa selain saksi ada orang lain yang punya tanah disana kurang lebih 32 orang.
  - Bahwa saksi punya bukti memiliki tanah yaitu berupa surat dan tanaman tumbuh yang tersisa didalamnya.
  - Bahwa oleh karena tanah saksi didorong/dibuldoseer oleh Perusahaan maka saksi lapor polisi dan sekarang ditangani oleh Polisi dan alat alat berat sudah tidak masuk lagi.
  - Bahwa saksi punya foto foto tanaman kemudian menunjukkan foto foto tanaman tapi sekarang didorong dan hilang termasuk kuburan ;
  - Bahwa saksi tidak siapa yang menggusur tanah saksi ;
3. Saksi **Helmi Sarpidi**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya ebagai berikut :
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan para Tergugat lainnya tidak ada hubungan keluarga, saksi tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi bekerja di dinas Perkebunan dan Kehutanan tahun 2002 membidangi agro Bisnis seksi usaha pembinaan dan perjinan Tupoksi saksi sebagai pengenalisa peta yang menggunakan aplikasi Arjis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan PT Budiduta Agromakmur karena termasuk dalam wilayah perusahaan yang kami bina dan ia mempunyai ijin untuk komoditas kelapa sawit dan karet.
- Bahwa dalam rangka pembinaan pada tahun 2005 saksi pernah turun kelapangan melakukan penilaian kepada PT Budiduta Agromakmur;
- Bahwa syarat untuk memberikan ijin kepada suatu Perusahaan pemegang ijin usaha perkebunan, usaha perkebunan Budidaya dan pengolahan, ia wajib memiliki sarana dan prasarana tentang pengendalian hama terpadu dan memiliki sumber daya manusia yang mampu melakukan usaha perkebunan dan berkewajiban untuk menjalin kemitraan dengan masyarakat sekitar dengan program kemitraan dan memberikan laporan persemester 6 bulan sekali kepada pemberi ijin.
- Bahwa PT Budiduta Agromakmur pernah memberikan laporannya terahir laporan semester satu Januari s/d juni 2016, dan saksi baca dalam laporan tentang perijinannya juga hambatan dan kendala perusahaan, berupa adanya klaim dari masyarakat.
- Bahwa masyarakat pernah mengklaim tanahnya digusur kemudian saya cek berdasarkan titik kordinat ternyata klaim tersebut berada didalam areal PT Budiduta Agromakmur.
- Bahwa saksi tidak pernah mengecek kelapangan tapi memasukkan ketitik koordinat yang dilaporkan masyarakat, dengan menggunakan aplikasi arjis.
- Bahwa berdasarkan titik koordiat yang diserahkan masyarakat kurang lebih luasnya 24 Ha, atas nama tiga orang yang membawa titik koordinat dan mengklaim lahan bapak Alfianto Tami, florensus sudah meninggal dan satunya namanya saksi lupa tapi ia sebagai tim pengukur.
- Bahwa Ijin usaha Budidaya untuk PT. Budiduta Agromakmur terbit tahun 2007 kemudian direvisi 2009, perubahan terakhir 2015 dengan perluasan 12 ribu Ha lebih, sedangkan laporan terakhir tahun 2016.

Keterangan Ahli : DR.GUNAWAN WIDJAJA,SH.MH,MKN.MARS.MM. dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Ahli menerangkan tidak kenal dengan Penggugat maupun Para Tergugat sebelum memberikan keterangannya ahli disumpah menurut tatacara agamanya

Hal. 71 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



bahwa ia akan memberikan pendapat terhadap soal soal yang diajukan sesuai dengan keahliannya”

- Bahwa Wanprestasi secara harfiah adalah prestasi yang buruk artinya pertama tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya kedua melaksanakan hanya sebagian ketiga tidak melaksanakan tepat pada waktunya melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melaksanakan sesuatu yang tidak diperjanjikan.
- Bahwa akibat dari wanprestasi tersebut sesuai pasal 1266 kalau ada wanprestasi kalau bisa dan masih dimungkinkan perjanjian tetap dilaksanakan dengan segala akibatnya bisa dimintakan pembatalan serta ganti rugi biaya dan bunga dalam paktek perjanjian bisa diakhiri.
- Bahwa yang dimaksud dengan pembatalan perjanjian pasal 1265 KUHPerdata mengatakan pembatalan berarti mengembalikan segala sesuatu pada keadaan semula berarti kalau pembelian barang, barangnya harus dikembalikan kalau ada pembayaran uang, maka uangnya harus dikembalikan
- Bahwa Goodwil sebenarnya benda yang tidak berwujud benda yang tidak memiliki nilai berdiri sendiri kalau tanah terdiri beberapa bidang tanah dan dijadikan satu dalam satu kesatuan sertifikatnya satu, maka disana ada goodwill. Kalau suatu perusahaan sekian lama mendapatkan keuntungan berarti ada goowil didalamnya, jadi harga akan dibayarkan kalau semua transaksi sudah selesai dilaksanakan ;
- Bahwa dalam suatu perjanjian jual beli tanah disebutkan harga tanah adalah A sedangkan harga goodwill adalah B dan pembeli sudah bayar harga tanah berarti sudah terjadi jual beli, sedangkan goodwillnya belum.
- Bahwa konsekwensi dari pelanggaran perjanjian dari salah satu pihak Perjanjian bisa batal.
- Bahwa yang dimaksud dengan Internal Perusahaan adalah aturan bagaimana mereka mengelola suatu perusahaan secara internal berdasarkan kepada anggaran dasarnya .
- Bahwa apabila seseorang telah meninggal dunia maka warisannya terbuka dan menjadi hak dari pada para ahli warisnya, kalau ahli warisnya 4 orang tapi yang digugat adalah tiga orang berarti ia menggugat tiga perempat dari hak warisannya ;

Hal. 72 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



- Bahwa apabila seseorang yang pernah menjadi pemegang saham di PT X dan menjual sahamnya di PT X, kemudian PT diwakili oleh Pengacara maka ia tidak termasuk diwakili oleh Pengacara tersebut ;
- Bahwa Jika dalam suatu perjanjian pembayaran dilakukan bertahap selama empat kali, didalam pebayaran ketiga disebut apabila tidak tepat waktu maka perjanjian batal sebenarnya keliru bukan perjanjian batal yang tepat adalah perjanjian berakhir. Kalau pembatalan harus dilakukan di Pengadilan,
- Bahwa dalam suatu perjanjian sepanjang perjanjian tidak dirubah dan sepanjang memenuhi pasal 1320 KUHPerdara maka ia mengikat.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan sangkalannya Tergugat –III telah mengajukan bukti berupa foto copy surat surat yang telah diberi materai cukup dan diberi tanda T.III-I s/d T.III-9 dan bukti mana telah disesuaikan dengan aslinya ternyata T.III-1, T.III-9, sesuai dengan aslinya T.III-2, sesuai dengan legalisir, sedangkan bukti lainnya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Jual Beli Saham 05 Maret 2012 No. 07 PT. Bumi Andalan Lestari, diberi tanda T.III-1;
2. Foto copy surat Keterangan Hak Waris No.041/HL/06/13 Tanggal 26 Juni 2013, diberi tanda T.III-2;
3. Foto copy Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 5 Ayat (2) (berdasarkan website [www. setneg.go.id](http://www.setneg.go.id) yang diakses pada tanggal 11 Juni 2016), diberi tanda T.III-3;
4. Foto copy Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas Pasal 52 jo. Pasal 60 (berdasarkan website [www. setneg.go.id](http://www. setneg.go.id) yang diakses pada tanggal 11 Juni 2016), diberi tanda T.III-4;
5. Fot copy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar PT. Bumi Andalan Lestari/ Turut Tergugat I, diberi tanda T.III-5;
6. Foto copy Akta Pendirian PT. Bumi Andalan Lestari/Turut Tergugat I, diberi tanda T.III-6;
7. Foto copy Putusan Mahkamah Agung No. 3050/K/Pdt/2013 (berdasarkan website [putusan. mahkamahagung.go.id](http://putusan. mahkamahagung.go.id) yang diakses pada tanggal 11 Juni 2016) diberi tanda T.III-7;
8. Putusan Mahkamah Agung Tgl 8-5-1984 No. 597 K/Sip/1983 antara Ny. Sardjiman selaku Penggugat melawan Subardi selaku Tergugat I dan PT. Sapta Manggala Tunggal selaku Tergugat II (berdasarkan website [putusan.mahkamahagung. go.id](http://putusan.mahkamahagung. go.id) yang diakses pada tanggal 11 Juni 2016) diberi tanda T.III-8;

Hal. 73 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Surat Keterangan Nomor: 400/492/Dmi tertanggal 9 Agustus 2016 dari Pemerintah Kota Balikpapan Kecamatan Balikpapan Kota Kelurahan Damai, diberi tanda T.III-9;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan sangkalannya Tergugat – VI telah mengajukan bukti berupa foto copy surat surat yang telah diberi materai cukup dan diberi tanda T.VI-I s/d T.VI-2 dan bukti mana telah disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Jual beli saham No.08 tanggal 05 Maret 2012 yang dikeluarkan oleh Notaris Fifi Wangsadiputra,SH., diberitanda T.VI-1 ;
2. Foto copy Akta Jual beli saham No.08 tanggal 25 Juni 2012 yang dikeluarkan oleh Notaris Fifi Wangsadiputra,SH., diberitanda T.VI-2 ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti bukti ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat mengajukan Kesimpulan masing masing tertanggal 08 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak yang berperkara tidak mengajukan sesuatu lagi dan langsung mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut pada pokoknya sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat I, II, IV, V, VII, VIII Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi:

- A. Penggugat Konvensi telah lebih dahulu melakukan Wanprestasi karena jaminan yang diberikan mengandung unsur ketidakbenaran (Exemptio Non Adimpleti Contractus);

Bahwa pada tanggal 10 Juni 2011, Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi melakukan pengikatan untuk melepaskan sebagian hak atas tanah No.37 tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Inggraini Yamin,

Hal. 74 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



SH., Notaris berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut Akta Pengikatan 37/2011). Dalam Akta Pengikatan No. 37/2011 terdapat 2(dua) bidang tanah yang akan dilakukan pengalihan/pelepasan hak sebagian, yakni sebidang tanah berikut yang ada di atasnya sesuai dengan Hak Guna Usaha No.1/Sungai Payang, tanggal 19 Oktober 1992 atas nama PT. Budiduta Agromakmur dan sebidang tanah berikut sesuatu yang ada diatasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Usaha No.09/Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, tanggal 8 Maret 2009 atas nama PT. Budiduta Agromakmur. Bahwa dalam Akta Pengikatan No.37/2011 tersebut Penggugat Konvensi memberikan jaminan bahwa tanah tersebut adalah benar-benar hak dan miliknya sendiri sehingga berhak dan berwenang penuh untuk melepaskan hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua dan tanah tersebut tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan hutang atau dijual kepada pihak lain. Bahwa terhadap permohonan izin peralihan sebagian HGU No.01/Sungai Payang tersebut Badan Pertanahan Nasional RI telah mengembalikannya karena ada laporan polisi terhadap PT.Budiduta Agromakmur dan permohonan izin tersebut ditolak oleh BPN RI karena tanah HGU No. 01/Sungai Payang masih terdapat Hak Pengelolaan No. 3/Jonggon atas nama Departemen Transmigrasi. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, Penggugat Konvensi telah secara nyata terbukti tidak benar dengan memberikan jaminan bahwa HGU No.01/Sungai Payang dan HGU No.09/Jahab tidak tersangkut sengketa, seharusnya pada saat penandatanganan Akta Pengikatan No.37/2011 terhadap HGU No.01/Sungai Payang dan HGU No.09/Jahab sudah clean and clear dan tidak memiliki permasalahan hukum atau sengketa atau tidak tumpang tindih lagi dengan pihak lain. Sehingga sangat tidak patut apabila Penggugat Konvensi menyatakan Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi I telah melakukan wanprestasi, sedangkan Penggugat Konvensi sendiri juga telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu kepada Para Tergugat Konvensi, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

- B. Batas waktu untuk mengurus izin Peralihan Sebagian HGU No. 01/Sungai Payang dan HGU No. 09/Jahab telah lewat/Habis (Exceptio Non Adimpleti Contractus):

Bahwa dalam Pasal 2 huruf (g) Akta Pengikatan No.37/2011 menerangkan bahwa apabila ternyata selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan akta ini, Izin Peralihan Hak belum terbit, maka pihak kedua

Hal. 75 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



diperbolehkan untuk melakukan penggalian batu bara dan memanfaatkan hasil batubaranya, bahwa penandatanganan Akta tersebut pada tanggal 10 Juni 2011 maka izin peralihan harusnya terbit pada September 2011, tetapi kenyataannya tidak terbit, sehingga Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi I mengirim surat kepada Penggugat Konvensi agar segera menyelesaikan pengurusan izin tersebut paling lambat tanggal 31 Desember 2013, tetapi baru pada tanggal 18 Maret 2014 izin tersebut terbit. Bahwa dengan tidak terbitnya Izin Peralihan Hak Sebagian HGU No.01/Sungai Payang dan sebagian HGU No. 09/Jahab dalam waktu 3(tiga) bulan sejak penandatanganan akta pada tanggal 10 Juni 2011 atau selambat-lambatnya harus selesai pada tanggal 31 Desember 2013 maka dengan demikian Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi dan oleh karena Penggugat Konvensi lebih dahulu telah melakukan wanprestasi sehingga Penggugat Konvensi tidak patut menuntut Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi I telah melakukan wanprestasi, untuk itu mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan a quo ditolak atau tidak dapat diterima;

C. Gugatan Tidak Jelas / Kabur (Obscur Libel):

Bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan adanya kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) tetapi tidak dijelaskan dasar penentuan kerugian tersebut dan juga tidak diperinci sehingga menyebabkan gugatan ini menjadi tidak jelas (kabur), lagi pula ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan (Putusan Perkara Peninjauan Kembali MARI No. 650/PK/Pdt/1994), sehingga dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi Tidak Jelas/Kabur, dan harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Eksepsi Tergugat III Konvensi:

A. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara relatif tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo:

Bahwa obyek sengketa yang dipermasalahkan Penggugat adalah hak atas tanah yang tidak berada di yuridiksi wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tetapi berada di Provinsi Kalimantan Timur, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;

B. 1. Gugatan salah pihak:

Bahwa gugatan Penggugat tidak sepatutnya diajukan kepada Tergugat III karena Tergugat III telah melepaskan hak dan kewajiban terhadap Akta Pengikatan



Pelepasan Hak Atas Tanah kepada Tergugat VIII pada tanggal 5 Maret 2012, sehingga gugatan yang salah pihak harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

**B. 2. Gugatan Kurang Pihak:**

Bahwa perkara aquo adalah perkara yang menyangkut hak dan kewajiban perdata Almarhum Putu Eka Jaya sebagai Pewaris maka sudah seharusnya seluruh ahli waris harus diikutsertakan sebagai para pihak, gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**B. 3. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel):**

Bahwa Penggugat seringkali ceroboh dan mengaburkan dalam melihat peranan Para Tergugat seperti menggunakan frasa “dan kawan-kawan” tanpa menjelaskan peranan masing-masing Tergugat pada setiap kronologis peristiwa hukum, dimana Para Tergugat memiliki peranan masing-masing yang tidak sama, oleh karena gugatan Penggugat kabur maka harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

**B. 4. Gugatan Prematur ( expection dilatoria ):**

Bahwa untuk dapat jatuhnya wanprestasi menurut Pasal 1238 KUHPerdara dan 1243 KUHPerdara harus terlebih dahulu ada somasi yang berisi tegoran untuk melaksanakan prestasi, disertai tenggat waktu untuk melaksanakan prestasi, sementara dalam perkara aquo Penggugat tidak pernah memberikan teguran kepada Tergugat III, oleh karenanya gugatan Penggugat Premature, dan harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi telah memberikan tanggapannya sebagaimana dituangkan di dalam Replik Penggugat Konvensi tersebut yang pada pokoknya Penggugat Konvensi menolak dalil-dalil eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa berkenaan adanya eksepsi-eksepsi tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:  
Eksepsi Tergugat I,II,IV,V,VII,VIII dan Turut Tergugat I Konvensi:

Ad.A Penggugat telah lebih dahulu melakukan wanprestasi karena jaminan yang diberikan mengandung unsur ketidakbenaran (Exceptio Non Adimpleti Contractus);



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah eksepsi pada huruf A tersebut di atas, ternyata eksepsi ini telah memasuki materi pokok sengketa yaitu mengenai adanya perbuatan wanprestasi, sehingga dengan demikian eksepsi a quo haruslah ditolak;

Ad.B Batas waktu untuk mengurus izin peralihan sebagian HGU No.01/Sungai Payang dan HGU No.09/Jahab telah lewat/habis (Exceptio Non Adimpleti Contractus):

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi pada huruf B tersebut, menurut hemat Majelis eksepsi tersebut telah pula memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan pada saat mempertimbangkan pokok sengketa, adapun hal pengurusan izin tersebut sangat berkaitan dengan pokok perkara yaitu siapa yang melakukan wanprestasi dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian eksepsi pada huruf B tersebut haruslah ditolak;

Ad. C Gugatan tidak jelas/kabur (Obscur Libel):

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada huruf C ini, mengenai tuntutan ganti rugi immaterial, menurut hemat Majelis sangat berkaitan dengan pembuktian pokok sengketa, bilamana tuntutan ganti rugi immaterial tersebut tidak berdasar hukum atau tidak dapat dibuktikan di persidangan maka tuntutan ganti rugi immaterial tersebut dapat ditolak, namun hal tersebut tidak mengakibatkan seluruh gugatan Penggugat Konvensi menjadi kabur/tidak jelas (Obscur Libel), sehingga dengan demikian eksepsi pada huruf C inipun haruslah ditolak;

Eksepsi Tergugat III Konvensi:

Ad.A Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara relatif tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III Konvensi selain mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relatif tetapi Tergugat III Konvensi telah pula mengemukakan suatu pembelaan diri atau telah pula mengajukan jawaban atas pokok perkara maka berdasarkan ketentuan Pasal 133 HIR maka eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relatif tersebut tidak dihiraukan lagi, lagi pula perkara aquo bukanlah sengketa fisik tanah yang terletak di Kalimantan, tetapi perkara wanprestasi karena adanya Akta Perikatan Pelepasan atas Hak Tanah yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, yang dalam Akta tersebut telah dipilih Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengadili perkara yang berkaitan dengan Akta Perikatan Pelepasan atas Hak Tanah dimaksud, sehingga dengan demikian eksepsi pada huruf A ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Hal. 78 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1





**Ad. B.1. Gugatan salah pihak (Error in Persona):**

Menimbang, bahwa ada tidaknya hubungan hukum antara Tergugat III Konvensi dengan Penggugat Konvensi menurut Majelis Hakim telah memasuki materi pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi pada huruf B.1 ini haruslah ditolak;

**Ad. B.2. Gugatan kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Cosortium):**

Menimbang, bahwa mengenai siapa-siapa yang akan digugat, hal tersebut merupakan kewenangan Penggugat, apalagi dalam praktek peradilan dalam hal gugatan berkaitan dengan pewaris yang telah meninggal kemudian gugatan diajukan kepada ahliwarisnya maka gugatan tidak mengandung cacat plurium litis consortium meskipun tidak semua ahli waris digugat (Vide: Putusan MARI No.1218 K/Pdt/1983), sehingga dengan demikian eksepsi pada huruf B.2 ini haruslah ditolak;

**Ad. B.3. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel):**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat Konvensi yang menggunakan frase dan kawan-kawan, hal tersebut ternyata hanya penggambaran dari surat No.32/SP/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 yang menggunakan frase Tergugat I dan kawan-kawan, demikian pula penggunaan frase Para Tergugat, menurut Majelis tidak menyebabkan gugatan Penggugat Konvensi Kabur, bilamana Tergugat III Konvensi merasa tidak turut bertanggungjawab atas peristiwa yang dijadikan dasar gugatan kepada Para Tergugat, Tergugat III Konvensi tinggal membuktikan dalam pokok perkaranya di persidangan, sehingga dengan demikian eksepsi pada huruf B.3 tidak beralasan dan haruslah ditolak;

**Ad. B.4. Gugatan Prematur (exceptio dilatoria):**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi mendalilkan dalam posita angka 9 bahwa pelepasan hak atas tanah aquo diminta oleh Para Tergugat agar diatasmakan Turut Terguat I Konvensi, maka dengan telah dikirimnya Turut Tergugat I Konvensi surat oleh Penggugat Konvensi untuk memenuhi Akta 37/2011 tersebut dapat dikatakan somasi telah dilayangkan, apalagi dengan diajukan gugatan maka surat gugatan tersebut dapatlah dikatakan pula sebagai suatu somasi kepada Tergugat, sehingga gugatan Penggugat Konvensi tidak prematur maka eksepsi pada huruf B.4 tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I,II,IV,V,VII,VIII, Turut Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;



**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki 2 (dua) bidang tanah HGU yaitu Tanah HGU No.01/Sungai Payang dan HGU No.09/Jahab, antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi tersebut telah sepakat dan berjanji untuk melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan/pelepasan hak atas sebagian dari dua bidang tanah tersebut yang akan digunakan oleh Para Tergugat untuk kegiatan kuasa pertambangan, hal tersebut dituangkan dalam Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37 tanggal 10 Juni 2011, dengan luas tanah yang akan dilepaskan seluas 2.961 Ha, dengan harga ganti rugi pelepasan hak atas tanah berikut tanaman sejumlah Rp.380.000.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh miliar) dengan perincian pelepasan hak atas tanah dan tanaman di atas tanah tersebut sebesar Rp. 41.454.000.000,00 (empat puluh satu milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah), pembayaran goodwill sejumlah Rp. 338.546.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh delapan milyar lima ratus empat puluh enam juta rupiah), jumlah mana akan dibayar secara bertahap yaitu tahap pertama sejumlah Rp.38.000.000.000,00 (tiga puluh delapan milyar rupiah), tahap kedua sejumlah Rp. 114.000.000.000,00 (seratus empat belas milyar rupiah), tahap ketiga sejumlah Rp.114.000.000.000,00 (seratus empat belas milyar rupiah) dan tahap keempat sejumlah Rp.114.000.000.000,00 (seratus empat belas milyar rupiah), pembayaran pertama sampai ketiga sudah diterima oleh Penggugat Konvensi dengan total Rp.266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah), adapun pembayaran keempat sebagai pembayaran lunas pada saat pihak pertama(Penggugat Konvensi) menyerahkan Izin Peralihan Hak atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional RI bersamaan dengan penandatanganan Akta Pelepasan Hak atas Tanah dihadapan Notaris, namun ketika izin sudah diperoleh ternyata Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I Konvensi tidak bersedia menindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Pelepasan Hak atas sebagian HGU No.09/Jahab dan sebagian HGU No.01/Sungai Payang tersebut, hal itu menunjukkan adanya kelalaian dari Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I Konvensi untuk memenuhi kewajibannya dan hal ini adalah merupakan tindakan wanprestasi terhadap PenggugatKonvensi atas Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37 tanggal 10 Juni 2011 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi telah menandatangani Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagian HGU

Hal. 80 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.01/Sungai Payang dan sebagian HGU No.09/Jahab yang dituangkan dalam Akta No.37 tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat Notaris Inggaini Yamin,SH. (Turut Tergugat II);

- Bahwa ganti rugi pelepasan tanah tersebut dibayar secara bertahap sampai 4 (empat) kali, pembayaran yang keempat sekaligus sebagai pelunasan bersamaan dengan Penggugat Konvensi menyerahkan izin pelepasan hak yang diterbitkan oleh pihak BPN RI kemudian dilakukan penandatanganan pelepasan hak pada Notaris;
- Bahwa Penggugat Konvensi telah menerima pembayaran dari Para Tergugat Konvensi untuk pembayaran tahap I, II dan III total keseluruhannya berjumlah Rp. 266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah), sedangkan pembayaran yang keempat belum dilaksanakan oleh Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Para Tergugat Konvensi dan/atau Turut Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dibantah oleh Tergugat I,II,IV,V,VII,VIII dan Turut Tergugat I Konvensi yang menyatakan Penggugat Konvensilah yang melakukan wanprestasi lebih dahulu, dan Tergugat III dan Tergugat VI Konvensi membantah dengan alasan sudah tidak ada hubungan hukum lagi berkaitan dengan Akta No.37/2011 tersebut karena sahamnya pada Turut Tergugat I Konvensi telah dijual, sedangkan Turut Tergugat II Konvensi menyatakan Akta No.37 tanggal 10 Juni 2011 sah menurut hukum dan mengikat pihak yang membuat dan menandatangani Akta tersebut, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya yang dibantah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-37 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I,II,IV,V,VII,VIII Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa PT&TT1/PPR-1 sampai dengan PT&TT1/PPR-15, 3 (tiga) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat III Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T.III-1 sampai dengan T.III-9, sedangkan Tergugat VI Konvensi mengajukan bukti berupa T.VI-1 sampai dengan T.VI-2, sedangkan Turut Tergugat II Konvensi tidak mengajukan bukti-bukti;

Hal. 81 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3=PT&TT1/PPR-3 berupa Salinan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah No.37 tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Inggiraini Yamin,SH., terbukti Penggugat Konvensi akan melepaskan haknya atas sebagian HGU No.01/Sungai Payang dan sebagian HGU No.09/Jahab kepada Para Tergugat Konvensi dan/atau Turut Tergugat I Konvensi dengan pembayaran uang ganti rugi yang dilakukan secara bertahap yaitu sebanyak 4 (empat) tahap, adapun pembayaran ganti rugi tahap I sampai dengan tahap III diakui telah diterima oleh Penggugat Konvensi sejumlah Rp.266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah), sedangkan pembayaran tahap IV dilakukan sebagai pelunasan bersamaan dengan penyerahan Izin Pelepasan Hak dari BPN RI oleh Penggugat Konvensi kepada Para Tergugat Konvensi dan/atau Turut Tergugat –I Konvensi, dan Penggugat Konvensi diwajibkan untuk mengurus izin pelepasan hak tersebut kepada BPN RI;

Menimbang, bahwa setelah izin pelepasan hak diperoleh oleh Penggugat Konvensi, Tergugat I, II, IV, V, VII, VIII Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi menolak untuk menanda tangani Akta Peralihan Hak karena tidak wajar dan jauh dari rasa keadilan dimana Penggugat Konvensi baru menyelesaikan kewajibannya setelah lebih dari 4 (empat) tahun, dan pengalihan hak atas tanah sebagian HGU No.01/Sungai Payang dan sebagian HGU No.09/Jahab harus dilakukan sekaligus dalam keadaan clean and clear;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti-bukti yang diajukan para pihak ternyata tidak ada diperjanjikan secara tegas kapan Penggugat Konvensi harus menyerahkan izin pelepasan hak kepada Para Tergugat Konvensi, sedangkan di dalam Akta No.37 tanggal 10 Juni 2011 tersebut hanya ditentukan di dalam Pasal 2 huruf g bahwa apabila ternyata selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan akta, Izin Peralihan Hak belum terbit, maka Pihak Kedua diperbolehkan untuk melakukan penggalian batubara dan memanfaatkan hasil galian batubaranya, jadi tidak ada ditentukan batas waktu kapan Penggugat Konvensi harus menyerahkan Izin Peralihan Hak tersebut, sehingga walaupun Penggugat Konvensi baru bisa menyerahkan Izin tersebut setelah 4 (empat) tahun, hal tersebut bukan merupakan wanprestasi karena tidak ada ketentuan perjanjian yang dilanggar oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa mengenai peralihan hak atas tanah sebagian HGU No.01/Sungai Payang dan sebagian HGU No.09/Jahab harus dilakukan sekaligus, setelah juga Majelis Hakim meneliti bukti-bukti yang diajukan Para Pihak ternyata tidak

Hal. 82 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



ada diperjanjikan secara tegas bahwa peralihan hak tersebut harus dilakukan secara sekaligus, lagi pula Para Tergugat telah diperbolehkan melakukan penggalian batubara dan memanfaatkan hasil galian batubaranya tersebut, sehingga kurang relevan lagi mempermasalahkan apakah peralihan hak tersebut dilakukan sekaligus ataupun terpisah;

Menimbang, bahwa mengenai jaminan dari Penggugat Konvensi bahwa sebagian dari HGU No.01/Sungai Payang dan sebagian HGU No.09/Jahab adalah milik Penggugat Konvensi tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa (clean and clear), yaitu berdasarkan bukti P-1 dan P-2 terbukti bahwa tanah tersebut memang milik Penggugat Konvensi sehingga Penggugat Konvensi berhak untuk melakukan peralihan atas haknya tersebut, sedangkan mengenai tidak tersangkut perkara atau sengketa, ternyata pada saat Akta No.37 tanggal 10 Juni 2011 tersebut ditandatangani memang tidak terbukti tanah obyek perjanjian sedang dalam keadaan sengketa atau perkara, apabila sebelum atau pada saat penandatanganan Akta No.37 tersebut ada sengketa atau perkara tetapi hal itu disembunyikan, barulah dapat dikatakan bahwa Penggugat Konvensi telah memberikan jaminan yang tidak benar, namun oleh karena pada saat penandatanganan Akta No.37 tersebut tidak ada sengketa maka jaminan yang diberikan oleh Penggugat Konvensi bahwa tanah obyek perjanjian tidak sedang dalam sengketa atau perkara adalah sudah benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengenai sangkalan Tergugat III Konvensi dan Tergugat VI Konvensi bahwa yang bersangkutan harus dikeluarkan dari gugatan aquo karena sahamnya yang berada pada Turut Tergugat I telah dijual;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III dan VI Konvensi ada kaitannya dengan Akta No.37 tanggal 10 Juni 2011 maka menurut Majelis Hakim adalah relevan Tergugat III dan VI Konvensi menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim dengan tidak bersedianya Para Tergugat Konvensi untuk menandatangani peralihan hak setelah izin peralihan diperoleh dari BPN RI merupakan wanprestasi sehingga petitum angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 agar dibatalkan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II, oleh karena Para Tergugat tidak melakukan penandatanganan Akta Pelepasan Hak setelah izin Pelepasan Hak diperoleh dari BPN RI dan Para Tergugat telah dinyatakan wanprestasi maka petitum angka 4 dapat untuk dikabulkan;





Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 yaitu agar dinyatakan uang pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat atas pembayaran pertama, pembayaran kedua dan pembayaran ketiga dengan jumlah keseluruhannya sebesar Rp.266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah) atas pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II, menjadi hak dan milik Penggugat sepenuhnya;

Menimbang, bahwa menurut Ahli DR. Gunawan Widjaja, SH.MKn.MARS.MM., bahwa yang dimaksud dengan pembatalan perjanjian Pasal 1265 KUHPdata berarti mengembalikan segala sesuatu pada keadaan semula berarti kalau pembelian barang, barangnya harus dikembalikan kalau ada pembayaran uang maka uangnya harus dikembalikan;

Menimbang, bahwa mengenai pembayaran dalam perkara a quo, telah diperjanjikan dalam Akta No.37 tanggal 10 Juni 2011 tersebut bahwa apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara teratur sesuai dengan tahap-tahap pembayaran maupun melunasi pembayaran pelepasan hak atas tanah tersebut maka Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah ini menjadi batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya, sehingga dengan demikian petitum angka 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 adalah berkaitan erat dengan petitum angka 5 dan dengan dikabulkan petitum angka 5 maka petitum angka 6 relevan juga untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yaitu agar Para Tergugat dihukum untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi immateriil pada dasarnya dapat dimintakan dalam perkara perbuatan melawan hukum, sedangkan perkara ini adalah didasarkan atas dalil wanprestasi maka tuntutan ganti rugi immateriil tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 agar Penggugat Konvensi dinyatakan sebagai Pemilik yang sah dan sesuai hukum atas 2 (dua) bidang tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya yaitu sebidang tanah yang terletak di Propinsi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai, Kecamatan Loa Kulu, Desa Sungai Payang, dengan luas keseluruhan seluas 3.215,40 Ha (tiga ribu dua ratus lima belas koma empat puluh hektar), sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01/Sungai Payang, tertanggal 19 Oktober 1992, menurut Surat Ukur/Gambar Situasi tertanggal 5 Nopember 1989 Nomor 32/PLL-89/PS-PT/89, tertulis atas nama PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara dan sebidang tanah yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Tengarong & Loa Kulu, Desa /Kelurahan Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, dengan luas keseluruhan seluas 9.630,34 Ha (sembilan ribu enam ratus tiga puluh koma tiga puluh empat hektar), sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 09/Jahab, tertanggal 8 Mei 2009, menurut Surat Ukur tertanggal 27 April 2009, Nomor 293/01-HGU/2009, tertulis atas nama PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara, karena petitum angka 4 dikabulkan yaitu Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah No.37 tanggal 10 Juni 2011 dibatalkan dan sesuai bukti P-1 dan P-2 bahwa tanah-tanah dimaksud adalah hak Penggugat maka petitum angka 2 dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 yaitu memerintahkan kepada TurutTergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan tunduk pada putusan perkara ini adalah sesuai dengan hukum yang berlaku maka petitum angka 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng, karena Para Tergugat berada padapihak yang kalah maka petitum angka 9 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 yaitu menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta/terlebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (Uitvoer baar bij voorraad), karena petitum ini tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku maka petitum angka 10 harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, ternyata petitum angka 1 hanya dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti bukti yang tidak relevan tidak dipertimbangkan lagi

### DALAM REKONVENSI

Dalam Pokok Perkara :

Hal. 85 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



Menimbang, bahwa Tergugat I,II, IV,V,VII dan VIII Konvensi serta turut Tergugat I Konvensi telah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonsensi seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonsensi mendalilkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Para Penggugat Rekonsensi dalam pelaksanaan Akta Pengikatan No.37/2011;

Menimbang, bahwa dali-dalil gugatan rekonsensi pada pokoknya dibantah oleh Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa karena gugatan dibantah maka menjadi kewajiban Para Penggugat Rekonsensi untuk membuktikan dalilnya;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan Para Pihak digunakan pula dalam gugatan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonsensi dalam perkara ini sangat berkaitan, yaitu sama-sama menyatakan lawannya telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak melakukan wanprestasi dan sebaliknya Majelis Hakim berpendapat bahwa yang melakukan wanprestasi adalah Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonsensi, maka dengan mengambil alih pertimbangan gugatan konvensi secara mutatis mutandis menjadi pertimbangan gugatan rekonsensi ini maka dengan demikian petitum angka 2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yaitu membatalkan Akta Pengikatan No.37/2011 telah dikabulkan dalam gugatan konvensi maka dengan demikian petitum angka 3 berkaitan dengan hal yang sama patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 4, 5, 6, 7 tergantung pada petitum angka 2, dengan ditolaknya petitum angka 2 maka petitum angka 4, 5, 6, 7 tersebut harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 yaitu menghukum Tergugat Rekonsensi membayar biaya perkara, oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat Rekonsensi dihukum membayar biaya perkara sebesar Nihil;

Hal. 86 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas gugatan Para Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi mengajukan provisi berupa peletakan sita jaminan, oleh karena Majelis Hakim tidak meletakan sita jaminan dalam perkara ini maka Provisi Para Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap bukti bukti yang tidak relevan tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dikabulkan sebagian maka Para Tergugat Konvensi harus dihukum membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp. 5.771.000.- (lima juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah), dan oleh karena gugatan rekonvensi dikabulkan juga sebagian maka Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara sejumlah Nihil;

Memperhatika Pasal Undang-undang serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM KONVENSI.**

##### **Dalam Eksepsi**

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, II, IV, VII, VIII, Turut Tergugat I dan eksepsi Tergugat III;

##### **Dalam Pokok Perkara.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan sesuai hukum atas 2 (dua) bidang tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya, yaitu :
  - a. Sebidang tanah yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai, Kecamatan Loa Kulu, Desa Sungai Payang, dengan luas keseluruhan seluas 3.215,40 Ha (tiga ribu dua ratus lima belas koma empat puluh hektar), sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01/Sungai Payang, tertanggal 19 Oktober 1992, menurut Surat Ukur/Gambar Situasi tertanggal 5 Nopember 1989 Nomor 32/PLL-89/PS-PT/89, tertulis atas nama PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara; dan

Hal. 87 dari 90. Hal Putusan No.40/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Se1



- b. Sebidang tanah yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Tengarong & Loa Kulu, Desa/Kelurahan Jahab, Loa Ipuh Darat & Jembayan Dalam, Jembayan Tengah, Margahayu, Loa Sumber, dengan luas keseluruhan seluas 9.630,34 Ha (sembilan ribu enam ratus tiga puluh koma tiga puluh empat hektar), sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 09/Jahab, tertanggal 8 Mei 2009, tertulis atas nama PT. Budiduta Agromakmur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kutai Kartanegara;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat dalam pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II;
4. Membatalkan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II;
5. Menyatakan uang pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat atas pembayaran pertama, pembayaran kedua dan pembayaran ketiga dengan jumlah keseluruhannya sebesar Rp.266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah) atas pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II, menjadi hak dan milik Penggugat sepenuhnya;
6. Menyatakan Para Tergugat tidak berhak menuntut pengembalian atas uang pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Tergugat atas pembayaran pertama, pembayaran kedua, dan pembayaran ketiga dengan jumlah keseluruhannya sebesar Rp. 266.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh enam milyar rupiah) atas pelaksanaan Akta Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 37, tanggal 10 Juni 2011, yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat II;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan tunduk pada putusan perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;





**DALAM REKONVENSI**

**Dalam Provisi :**

- Menolak Provisi Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian
2. Membatalkan Akta Pengikatan N0. 37/2011;
3. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.**

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat I,II,III,IV,V,VI Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.771.000.- (lima juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)., dan Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya perkara sejumlah Nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Selasa, tanggal 15 Nopember 2016, oleh kami, I Ketut Tirta,SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Cepi Iskandar, SH.MH., dan Achmad Rivai,SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 22 Nopember 2016 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sakir Baco,SH.MH., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I, II,IV,V,VII,VIII Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Kuasa Tergugat VI Konvensi/Turut tergugat Rekonvensi III, kuasa Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi VII, Kuasa Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi.

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua.

CEPY ISKANDAR,SH.MH.

I KETUT TIRTA,SH.MH.,

Hakim Anggota II,

Panitera Pengganti,

ACHMAD RIVAL,SH.SH.

SAKIR BACO,SH.SH.



**Biaya-biaya :**

Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000.-
Biaya Proses	Rp. 75.000.-
Biaya Panggilan	Rp. 5.600.000.-
PNBP	Rp. 55.000.-
Materai	Rp. 6.000.-
Redaksi	Rp. 5.000.-

-----+  
**Jumlah** **Rp.5.771.000.-**