



**PUTUSAN**  
Nomor 2744 K/Pdt/2013

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

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

**LIE YOE HIN selaku Direktur PT GALA BUMI PERKASA**, berkedudukan di Jalan Panglima Sudirman, Nomor 55, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Liliek Djaliyah MA Sururi, SH., MH., Advokat, berkantor di Perum Griya Mapan Sentosa Blok EA III-12 Desa Tambak Sawah, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dan Jalan Panglima Sudirman Nomor 55, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan

**RENNY SUSETYO WARDANI sebagai pribadi dan sebagai Direktur PT DIAN FORTUNA ERISINDO**, berkedudukan di Jalan Kanganin 12, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Benteng, Kota Madya Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Rakhmat Santoso, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat berkantor di Gedung Graha Rakhmat Jalan Prambanan Nomor 5, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa pada bulan Juli 2007, Renny Susetyo Wardani (Tergugat) mendatangi Direktur Utama PT Gala Bumi Perkasa di kantornya yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 55, Surabaya dengan maksud menawarkan untuk mengelola sebidang tanah negara dengan memberi ganti rugi senilai Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) dengan luas 248.912 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan

Hal. 1 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Selanjutnya Tergugat mengatakan setelah diajukan permohonan hak terhadap tanah tersebut, maka tanah tersebut akan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;

- 2 Bahwa menurut Tergugat tanah tersebut pada saat ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, hak pengelolaannya berada ditangan Tergugat. Dan untuk menyakinkan Penggugat, Tergugat menunjukkan Surat Pernyataan Nomor 590/557/404.5.5/2007, tertanggal 2 Juli 2007 yang menyatakan bahwa tanah yang ditawarkan tersebut benar-benar dikuasai oleh Tergugat dan tidak dalam sengketa atau dijaminan kepada pihak ketiga;
- 3 Bahwa karena adanya Surat Pernyataan Nomor 590/557/404.5.5/2007 tertanggal 2 Juli 2007 tersebut, maka Penggugat menjadi percaya dan tertarik untuk memberikan ganti rugi hak pengelolaan tanah yang ditawarkan tersebut. Kemudian antara Penggugat (yang saat itu diwakili oleh Direktornya yang bernama Drs. Raja Sirait) dengan Tergugat membuat perjanjian di hadapan Umi Chalsum, S.H., Notaris Pengganti dari Tuan Soeharto, S.H., Notaris di Sidoarjo dengan Akta Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat mengikatkan diri untuk melepaskan atau mengalihkan hak-hak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo kepada Penggugat.;

  - Bahwa dalam Pasal 1 dari Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 disebutkan bahwa pihak pertama (Renny Susetyo Wardani/Tergugat) dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual, melepaskan atau mengalihkan hak-hak atas tanah kepada pihak kedua (Penggugat) yang dengan ini berjanji pula untuk membeli, menerima pelepasan atau pengalihan hak dari pihak pertama atas:
  - Sebidang tanah seluas lebih kurang 248.912 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, yang setelah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan pada tahun 1997 diperoleh hasil ukur seluas 194.950 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi). Dan untuk selanjutnya sebidang tanah tersebut di atas mohon disebut sebagai Tanah Sengketa;

- 4 Bahwa harga atau ganti rugi tanah sengketa tersebut ditetapkan oleh para pihak seluruhnya sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) dan akan dibayar oleh pihak kedua secara bertahap, yaitu:

  - Tahap I : Rp1,5 miliar dibayar pada tanggal 20 Juli 2007;

#### Disclaimer

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



- Tahap II : Rp1,5 miliar di bayar pada tanggal 20 September 2007;
  - Tahap III : Rp12 miliar akan dibayar setelah sertifikat hak atas tanah tersebut telah terbit dari Kantor Pertanahan setempat atas nama pihak I;
- 5 Bahwa pada saat Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 ditandatangani pihak kedua telah menyerahkan dua buah surat berharga kepada pihak I, yaitu: BG Nomor SBY.J 290340-1 tertanggal 20/7/2007 (LippoBank) senilai 1,5 miliar dan BG Nomor SBY.J 290341-1, tertanggal 20/9/2007 (LippoBank) senilai: Rp1,5 miliar;
- 6 Bahwa kemudian sesuai dengan Pasal 6 dari perjanjian tersebut, maka pihak I (Tergugat) sanggup untuk menyelesaikan permohonan hak atas tanah sengketa dalam waktu 6 (enam) bulan dan dengan tenggang waktu selama 80 (delapan puluh) hari dihitung sejak pihak pertama menerima pembayaran tahap I dari pihak II. Apabila setelah tenggang waktu berakhir akan tetapi pihak pertama belum dapat menyelesaikan pengurusan sertipikat tersebut, maka pihak pertama akan menyerahkan pengurusan sertipikat tersebut kepada pihak kedua, akan tetapi atas beban dan biaya pihak pertama;
- 7 Bahwa selanjutnya dalam pasal 7 disebutkan segala ijin-ijin, surat/dokumen untuk kelengkapan atau syarat-syarat yang diperlukan untuk pengurusan permohonan hak atas tanah tersebut seluruhnya menjadi tanggung jawab dan resiko pihak pertama;
- 8 Bahwa untuk memastikan luas tanah sengketa, maka Penggugat melalui Tergugat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo agar mengukur ulang tanah sengketa tersebut;
- Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo mengabulkan permohonan pengukuran tersebut dengan cara pengukuran dibagi menjadi 2 (dua) peta bidang tanah dan diperoleh hasil pengukuran sebagai berikut:
- Peta Bidang Tanah yang pertama : Nomor 725/17.14/2008;  
NIB : 12.10.17.14.00557;  
Tgl/No.DI.302 : 01-04-2008/3442;  
Luas : 97.434 m<sup>2</sup>;
  - Peta Bidang Tanah yang kedua : Nomor 804/17.14/2008;  
NIB : 12.10.17.14.00559;  
Tgl/No.DI.302 : 11-04-2008/3883;  
Luas : 95.195 m<sup>2</sup>;

Hal. 3 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



Dengan demikian tanah sengketa tersebut pada saat ini dibagi menjadi 2 (dua) bidang dan luas seluruhnya adalah:  $97.434 \text{ m}^2 + 95.195 \text{ m}^2 = 192.629 \text{ m}^2$  (seratus sembilan puluh dua ribu enam ratus dua puluh sembilan meter persegi);

- 9 Bahwa dalam perjanjian disepakati pula, setelah Penggugat melakukan pembayaran tahap pertama kepada Penggugat sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), maka Tergugat menyanggupi untuk menyelesaikan proses permohonan hak atas tanah sengketa hingga terbit sertifikat hak atas nama Tergugat. Selanjutnya Tergugat akan membantu proses balik nama sehingga tanah sengketa terbit sertipikat atas nama Penggugat. Untuk keperluan tersebut Penggugat juga telah membayar secara penuh biaya pengurusan sertipikat hingga terbit menjadi atas nama Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan biaya tersebut telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- 10 Bahwa telah nyata itikad baik Penggugat sebagai pembeli tanah *a quo* dan oleh karenanya sebagai pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum;
- 11 Bahwa namun demikian setelah Penggugat menyelesaikan pembayaran tahap pertama dan tahap kedua sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) ternyata sampai saat ini proses permohonan hak terhadap tanah sengketa tidak juga selesai dan bahkan Tergugat melalui pengacaranya berkirim surat kepada Penggugat yang pada intinya Tergugat bermaksud membatalkan perjanjian seperti yang terurai dalam Akta Perjanjian Nomor 01 tertanggal 04 Juli 2007 antara Tergugat dengan Penggugat.;
- 12 Bahwa selain ingin membatalkan perjanjian secara sepihak dengan Penggugat, pada tanggal 9 Agustus 2007 dengan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat, ternyata Tergugat membuat Perjanjian Nomor 05, tanggal 9 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak atau Mengalihkan Hak atas Obyek Yang Sama (tanah sengketa) dengan pihak lain, yaitu Edy Santosa (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat);
- 13 Bahwa bahkan perbuatan Tergugat tidak hanya sampai disitu. Tergugat juga telah melaporkan Penggugat ke kepolisian dengan tuduhan melanggar Pasal 167 Kitab Undang Undang Hukum Pidana jo. Pasal 385 Kitab Undang Undang Hukum Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana), yaitu masuk ke pekarangan tanpa ijin dan atau penyerobotan tanah. Namun akhirnya laporan dari Tergugat terhadap Penggugat dihentikan karena laporannya tidak cukup bukti dan masuk dalam ranah



hukum perdata (foto copy surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan/ SP2HP terlampir);

- 14 Bahwa perbuatan Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Apalagi sampai saat ini ternyata Tergugat tidak pernah menyelesaikan proses pengurusan tanah sengketa untuk menjadi hak guna bangunan. Padahal Penggugat telah berkali-kali memperingatkan Tergugat, baik secara tertulis maupun secara lisan agar Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya terhadap Penggugat. Namun Tergugat tak pernah menggubrisnya. Dan Penggugat juga akan membayar kekurangan sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) kepada Tergugat segera setelah sertipikat terbit atas nama Penggugat. Oleh karena itu tiada jalan lain bagi Penggugat kecuali menyerahkan permasalahan tersebut kepada Pengadilan untuk mendapatkan keadilan;
- 15 Bahwa perbuatan Tergugat yang berusaha membatalkan Akta Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 antara Tergugat dengan Penggugat secara sepihak dan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pengurusan hak atas tanah sengketa sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 16 Bahwa Akta Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 yang telah dibuat dan disepakati oleh Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) tidak bisa dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat dan oleh karena itu, maka Akta Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 mengikat antara Pihak Penggugat dan Tergugat;
- 17 Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 yang dibuat antara Tergugat dengan Penggugat, maka Penggugat adalah yang paling berhak terhadap pengelolaan tanah sengketa dan setelah tanah sengketa dimohonkan hak oleh Tergugat, maka Tergugat wajib membantu Penggugat untuk mengurus tanah sengketa menjadi atas nama Penggugat dengan disertai kewajiban bagi Penggugat untuk membayar sisa pembayaran yang belum dibayar kepada Tergugat sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) tersebut diatas, yang setiap waktu bisa dicairkan untuk kepentingan tersebut;
- 18 Bahwa perbuatan Tergugat pada tanggal 9 Agustus 2007 yang telah membuat Akta Perjanjian Nomor 05 tanggal 9 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak atau Mengalihkan Hak atas Obyek Yang Sama (tanah sengketa) Dengan Pihak Lain, yaitu Edy Santosa (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam

*Hal. 5 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sudrajat dengan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas tanah sengketa, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

- 19 Bahwa disamping itu perbuatan Tergugat yang telah menggunakan surat-surat tanah (yang seharusnya menjadi hak Penggugat dan dipakai untuk mengurus proses penerbitan hak terhadap tanah sengketa menjadi atas nama Penggugat) untuk melakukan perbuatan hukum yaitu membuat Akta Perjanjian Nomor 05 tanggal 9 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak atau Mengalihkan Hak atas Tanah Sengketa dengan Pihak Lain, dengan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 20 Bahwa oleh karena itu Akta Perjanjian Nomor 05 tanggal 9 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak atau Mengalihkan Hak atas Obyek Yang Sama (tanah sengketa) dengan Pihak Lain, yaitu Edy Santosa (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat) adalah mengandung cacat hukum dan batal demi hukum sehingga Akta Perjanjian Nomor 05 tanggal 9 Agustus 2007 haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
- 21 Bahwa saat ini pengurusan hak atas tanah sengketa menjadi hak milik atas nama Penggugat tidak kunjung selesai dan telah melebihi batas waktu 180 (seratus delapan puluh) hari;  
Oleh karena itu sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 Pasal 6, maka Tergugat haruslah dihukum untuk menyerahkan semua surat-surat yang berkaitan dengan kepengurusan sertifikat tersebut kepada Penggugat, akan tetapi atas beban dan biaya Tergugat;
- 22 Bahwa telah ternyata Tergugat beritikad tidak baik karena tidak mau memenuhi dan melaksanakan persetujuan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat, sehingga adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat pada setiap keterlambatan pemenuhan persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut terhitung sejak dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo atas perkara ini;
- 23 Bahwa Penggugat khawatir Tergugat akan mengalihkan hak pengelolaan tanah sengketa kepada orang lain;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu wajarlah apabila Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa, yaitu 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari:

- a Peta Bidang Tanah yang pertama : Nomor 725/17.14/2008;  
NIB : 12.10.17.14.00557;  
Tgl/No.DI.302 : 01-04-2008/3442;  
Luas : 97.434 m<sup>2</sup>;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara Sungai;
- sebelah Selatan Bandar Udara Juanda;
- sebelah Barat Tanah Negara;
- sebelah Timur Tanah Negara (yang pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat);

- b Peta Bidang Tanah yang kedua : Nomor 804/17.14/2008;  
NIB : 12.10.17.14.00559;  
Tgl/No.DI.302 : 11-04-2008/3883;  
Luas : 95.195 m<sup>2</sup>;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara Sungai;
- sebelah Selatan Bandar Udara Juanda;
- sebelah Barat Tanah Negara (yang pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat);
- sebelah Timur Tanah Negara;

Yang kedua bidang tanah tersebut diatas terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur;

- 24 Bahwa gugatan ini akan dibuktikan dengan bukti-bukti otentik dan saksi-saksi. Oleh karena itu patutlah apabila Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;

Hal. 7 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap: 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari:

- Peta Bidang Tanah yang pertama : Nomor 725/17.14/2008;  
NIB : 12.10.17.14.00557;  
Tgl/No. DI.302 : 01-04-2008/3442;  
Luas : 97.434 m<sup>2</sup>;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara Sungai;
  - sebelah Selatan Bandar Udara Juanda;
  - sebelah Barat Tanah Negara;
  - sebelah Timur Tanah Negara (yang pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat);
- Peta Bidang Tanah yang kedua : Nomor 804/17.14/2008;  
NIB : 12.10.17.14.00559;  
Tgl/No. DI.302 : 11-04-2008/3883;  
Luas : 95.195 m<sup>2</sup>;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara Sungai;
- sebelah Selatan Bandar Udara Juanda;
- sebelah Barat Tanah Negara (yang pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat);
- sebelah Timur Tanah Negara;

Yang kedua bidang tanah tersebut terletak didesa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur;

- 3 Menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara Tergugat (Renny Susetyo Wardani) dengan Penggugat (PT Gala Bumi Perkasa) dihadapan Umi Chalsum, S.H., Notaris Pengganti dari Tuan Soeharto, S.H., Notaris di Sidoarjo dengan Akta Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
- 4 Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang membatalkan Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 secara sepihak adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan proses permohonan terhadap tanah sengketa untuk menjadi hak guna bangunan atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Menyatakan bahwa Penggugat merupakan pihak yang paling berhak untuk memohon tanah sengketa untuk menjadi hak guna bangunan dengan disertai kewajiban membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) kepada Tergugat;
- 7 Menghukum Tergugat untuk tetap patuh dan melaksanakan isi Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007;
- 8 Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah membuat Akta Perjanjian Nomor 05 tanggal 9 Agustus 2007 di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak atau Mengalihkan Hak atas Obyek Yang Sama (tanah sengketa) dengan Pihak Lain, yaitu Edy Santosa (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat) dengan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas tanah sengketa, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 9 Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 05 tanggal 9 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak atau Mengalihkan Hak atas Obyek Yang Sama (tanah sengketa) dengan Pihak Lain, yaitu Edy Santosa (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat) adalah mengandung cacat hukum dan batal demi hukum sehingga Akta Perjanjian Nomor 05 tanggal 9 Agustus 2007 haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 10 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat seluruh surat- surat yang digunakan untuk proses permohonan hak atas tanah sengketa kepada Penggugat yang untuk selanjutnya akan diproses menjadi hak guna bangunan atas nama Penggugat dengan biaya dari Tergugat dengan kewajiban bagi Penggugat untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah), yang setiap waktu bisa dicairkan untuk kepentingan tersebut, segera setelah putusan atas perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
- 11 Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp2..500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hah terhitung sejak dijatuhkannya putusan perkara *a quo* untuk keterlambatan Tergugat memenuhi persetujuan yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat;
- 12 Menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 13 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 9 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida:

Mohon putusan lain yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Mengenai Perubahan Gugatan;

Bahwa Tergugat Keberatan atas perubahan yang disampaikan oleh Penggugat pada tanggal 10 Januari 2012 oleh karena Penggugat melakukan perubahan pada posita sekaligus petitum gugatan yang pada intinya Penggugat meminta "Majelis Hakim menghukum dirinya sendiri untuk membayar kekurangan biaya sebesar Rp12.000.000,000 (dua belas miliar rupiah) yang setiap waktu dapat dicairkan untuk kepentingan tersebut segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap", sehingga atas perubahan tersebut tentunya sangat merugikan kepentingan Tergugat, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 848 K/pdt/1983 perubahan gugatan yang dapat merugikan kepentingan Tergugat, maka sudah sepatutnya untuk ditolak hal tersebut diambil dari pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan terbitan Sinar Grafika halaman 98-100;

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Salah Pihak (*Error In Persona*):

- 1 Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya kepada Tergugat, karena Tergugat dianggap tidak memenuhi Akta Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Soeharto, S.H., yaitu tidak segera menyelesaikan proses pengurusan sertifikat atas tanah negara yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Bahwa mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa Perkara Perdata Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda., Pengadilan Negeri Sidoarjo ketahui, bahwa sebagaimana yang disebutkan pada perjanjian tersebut dihadapan Notaris Umi Chalsum, S.H., Notaris Pengganti dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Soeharto, S.H., para pihak yang melakukan Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah PT Dianfortuna Erisindo yang diwakili oleh Renny Susetyo Wardani (Tergugat) sebagai Direktur Utama yang anggaran dasarnya telah ditetapkan dalam Akta Pendirian tertanggal 8 Desember 1992 Nomor 61 di hadapan Notaris Mutia Haryani, anggaran dasar mana telah mendapat pengesahan dari yang berwajib tanggal 14 Juni 1993 Nomor 02-4668-HT.01.01.TH, dan perubahan Akta Anggaran Dasar Nomor 9 tanggal 28 Desember



2006, Direksi telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan berdasarkan Akta tertanggal 13 Februari 2007, sebagai pihak kesatu dengan PT Gala Bumi Perkasa. Tbk (Penggugat) yang diwakili oleh Doktorandus Raja Sirait sebagaimana dalam Akta tertanggal 27 Mei 1997 Nomor 53, dibuat oleh Notaris Julia Sejadi, S.H., dan diubah dengan Akta tertanggal 21 Juli 1997 Nomor 86, dibuat oleh Modfir Hadi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diumumkan di Berita Negara Republik Indonesia tanggal 7 November 1997 Nomor 89, Lembaran Tambahan Nomor 5249 dan terakhir diubah dengan Akta tertanggal 31 Juli 2002 Nomor 14 sebagai pihak kedua;

- 2 Bahwa dari perjanjian tersebut dapat diketahui terdapat dua badan hukum yang terlibat dan melakukan perjanjian yakni PT Dian Fortuna Erisindo dengan PT Gala Bumi Perkasa (Penggugat). sehingga masing-masing pihak yakni Penggugat dengan PT Dian Fortuna Erisindo terikat dan terdapat hubungan hukum dari Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007, dan apabila salah satu pihak baik itu Penggugat maupun PT Dian Fortuna Erisindo tidak memenuhi isi perjanjian *a quo*, maka pihak tersebut dapat dinyatakan melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat, maka Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena gugatan kabur (*obscuur libel*);
- 3 Bahwa mencermati gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, halaman satu menyatakan "Lie Yoe Hin selaku Direktur Utama PT Gala Bumi Perkasa beralamat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 55 Surabaya untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat dengan ini mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Renny Susetyo Wardani, selaku Pribadi dan Direktur Utama PT Dian Fortuna Erisindo beralamat di Jalan Kanganin 12 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Benteng, Kotamadya Surabaya untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat" bahwa dengan dimasukkannya Renny Susetyo Wardani selaku Pribadi dan Direktur Utama PT Dian Fortuna Erasindo adalah 2 (dua) subyek hukum yang berbeda sementara jika dalam dalil gugatannya Penggugat mendasarkan gugatannya pada Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 maka Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena gugatan Penggugat *Error in Persona*;

Gugatan Penggugat Prematur;

- 4 Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim Yang Mulia bahwa Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 yang menjadi dasar gugatan Penggugat, bukan merupakan

Hal. 11 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



perjanjian jual beli karena sebagaimana disebutkan dalam perjanjian tersebut, para pihak berjanji dan saling meningkatkan diri, yang berarti perjanjian tersebut masih bersifat pengikatan dan terdapat syarat-syarat yang wajib dipenuhi, kepada Penggugat diwajibkan untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) atas pengalihan pengurusan sertifikat atas tanah negara yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, yang saat ini belum pernah dibayarkan oleh Penggugat kepada PT Dian Fortuna Erisindo, sedangkan dipihak lain proses pengurusan pengajuan sertifikat masih diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo;

- 5 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah Prematur, terlalu dini dan terburu-buru. Bahwa sebagaimana yang ditegaskan dalam Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 pada halaman 2 paragraf kedua, terdapat klausula dan telah diketahui serta disetujui oleh Penggugat dan Tergugat yang menyatakan "Bahwa oleh karena atas tanah tersebut saat ini masih dalam proses permohonan hak oleh dan atas nama pihak pertama (Tergugat), maka peralihan haknya dihadapan pejabat yang berwenang belum dapat dilaksanakan". Bahwa pejabat yang berwenang yang terkait dalam perjanjian tersebut adalah Pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo yang memiliki kewenangan dalam mengurus dan memproses dokumen-dokumen/surat-surat yang berkaitan dengan pengajuan sertifikat yang diajukan oleh PT Dian Fortuna Erisindo atas tanah yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo yang hingga saat ini proses pengajuan sertifikat atas tanah tersebut masih berjalan dan sedang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo dan atas hal tersebut Penggugat pada saat perjanjian telah mengetahuinya bahkan PT Dian Fortuna Erisindo yang diwakili oleh Tergugat juga seringkali memberikan laporan perkembangan atas pengajuan sertifikat atas tanah tersebut kepada Penggugat, namun Penggugat sepertinya tidak sabar bahkan berusaha menguasai tanah negara yang masih secara sah dikuasai oleh PT Dian Fortuna Erisindo seperti memberikan pagar pembatas dan papan yang bertuliskan dalam penguasaan Penggugat, padahal belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa tanah negara tersebut adalah milik dan dalam penguasaan Penggugat, dengan demikian semakin kelihatan bahwa Penggugat adalah pihak yang beritikad buruk karena menguasai tanah tersebut tanpa hak;
- 6 Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan,



halaman 457 menyatakan "gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini, sifat atau keadaan prematur melekat pada: batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian, belum sampai atau batas waktu menggugat, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur". Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007, Penggugat juga dibebani dan diwajibkan untuk melunasi sisa pembayaran atas pengalihan tanah tersebut sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah), yang sampai saat ini belum pernah dibayarkan oleh Penggugat, sedangkan pengalihan hak atas tanah tersebut baru bisa dialihkan oleh PT Dian Fortuna Erisindo, perusahaan tempat bekerjanya Tergugat kepada Penggugat apabila proses penyelesaian pengurusan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo selesai, sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007. Sehingga dalam perkara ini belum terjadi perbuatan *wanprestasi*, karena masing-masing pihak baik Penggugat maupun PT Dian Fortuna Erisindo belum memenuhi prestasi masing-masing, oleh sebab itulah gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* patut dinyatakan prematur dan terlalu dini;

- 7 Bahwa Penggugat, dalam gugatannya halaman 1-2 nomor 2 dan 3, menyatakan "Bahwa tanah tersebut ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, hak pengelolaannya berada ditangan Tergugat. Dan untuk meyakinkan Penggugat, Tergugat menunjukkan Surat Pernyataan Nomor 590/557/404.5.5/2007 tertanggal 2 Juli 2007 yang menyatakan bahwa tanah yang ditawarkan tersebut benar-benar dikuasai oleh Tergugat dan tidak dalam sengketa atau dijamin kepada pihak ketiga, bahwa karena adanya Surat Pernyataan Nomor 590/557/404.5.5/2007 tertanggal 2 Juli 2007 tersebut, maka Penggugat menjadi percaya dan tertarik untuk memberikan ganti rugi hak pengelolaan tanah yang ditawarkan tersebut. Kemudian antara Penggugat (yang saat itu diwakili oleh Direkturnya yang bernama Drs. Raja Sirait) dengan Tergugat membuat perjanjian dihadapan Umi Chalsum, S.H., Notaris Pengganti dari Tuan Soeharto, S.H., Notaris di Sidoarjo dengan Akte Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2001 yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat meningkatkan diri untuk melepaskan atau mengalihkan hak-hak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo kepada Penggugat". Bahwa jika mengacu terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh

*Hal. 13 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013*





Penggugat tersebut diatas adalah tersebut tidak sepenuhnya benar, karena surat pernyataan tersebut tidak pernah ada dan tidak pernah dibuat atau dinyatakan oleh Tergugat;

- 8 Bahwa Tergugat yang pada waktu itu bertindak untuk dan atas nama PT Dian Fortuna Erisindo hanya memiliki Surat Keterangan Resmi yang dikeluarkan dan dibuat oleh Camat Sedati, Kabupaten Sidoarjo, H. Moro Setyono, M.M., dengan Surat Keterangan Nomor 590/557/404.5.5/2007 tanggal 2 Juli 2007 yang menerangkan bahwa tanah yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo tidak sedang dalam sengketa/tidak sedang dipindahtangankan kepada orang lain, dan tanah tersebut dalam penguasaan PT Dian Fortuna Erisindo, perusahaan Tergugat bekerja, bukan surat pernyataan sebagaimana yang dimaksud oleh Peggugat dalam gugatannya;
- 9 Bahwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan Keterangan adalah uraian untuk menerangkan sesuatu, memberikan penjelasan, sesuatu yang menjadi petunjuk, tanda, segala sesuatu yang sudah diketahui atau yang menyebabkan tabu, kata yang menerangkan (menentukan) kata, sedangkan yang dimaksud dengan pernyataan adalah hal yang menyatakan, tindakan yang menyatakan. Bahwa jika membaca apa yang didalilkan oleh Peggugat dalam gugatannya, maka penyebutan "surat pernyataan" yang dimaksud oleh Peggugat, lebih memaknakan dan seolah-olah mengarahkan bahwa surat tersebut dibuat dan dinyatakan oleh Tergugat. Bahwa entah Peggugat yang keliru dalam menyebutkan surat pernyataan yang seharusnya surat keterangan, atau memang Peggugat tetap bersikukuh dan yakin bahwa surat pernyataan tersebut memang benar ada dan ditunjukkan oleh Tergugat sebagaimana yang didalilkan Peggugat dalam gugatannya;
- 10 Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, apa yang telah didalilkan oleh Peggugat dalam gugatannya adalah tidak memberikan fakta hukum yang sebenarnya, keliru, tidak konkrit dan tidak jelas sehingga gugatan tersebut menjadi kabur (*obscuur libel*) dan menyesatkan, maka dari itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Peggugat kabur dan tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan ditolak;
- 11 Bahwa mengingat Peggugat selama awal persidangan hingga jawaban yang disampaikan oleh Tergugat ini tidak melakukan perbaikan atau perubahan gugatan dan tetap pada gugatannya, maka apa yang disampaikan dan didalilkan oleh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya adalah bukti tulis yang menjadi bagian dalam fakta/peristiwa hukum dalam persidangan;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat adalah pihak yang beritikad baik, dalam melaksanakan tugasnya untuk mengajukan permohonan dan mengurus sertifikat atas tanah negara yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo seluas 248.912 m<sup>2</sup>, dan pihak BPN Sidoarjo sebagai aparatur negara telah melakukan tugasnya untuk memproses pengajuan sertifikat atas tanah negara tersebut;
- 2 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tidak hanya disitu, Tergugat Rekonvensi/Penggugat juga melaporkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat ke Kepolisian. hal ini jelas sangat-sangat merugikan Tergugat sebagai pihak yang beritikad baik untuk mengurus pengajuan sertifikat dan laporan polisi Tergugat Rekonvensi/Penggugat ini sangat mempengaruhi proses penyelesaian di BPN Kabupaten Sidoarjo karena semakin terhambat dan tidak kunjung-kunjung selesai sehingga Tergugat mengalami kerugian;
- 3 Bahwa fakta yang terjadi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat telah memberikan pagar pembatas disekitar tanah negara sebagaimana yang disebutkan di atas serta papan nama atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat, padahal belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut. Dan tidak adanya proses pengalihan hak secara sah antara Penggugat dan Tergugat terhadap obyek tanah *a quo* kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;
- 4 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat baik secara materiil dan immateriil dan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 BW;
- 5 Bahwa Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat telah mengetahui bahwasanya perjanjian yang tersebut dibuat secara tidak proposionalitas, karena Tergugat Rekonvensi mengetahui bahwa proses penyelesaian pengajuan sertifikat yang diajukan PT Dian Fortuna Erisindo pasti melebihi waktu yang ditentukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat seperti yang disebutkan dalam pasal 6 Perjanjian *a quo*, yakni 6 bulan dengan tenggang waktu 80 hari dan hal tersebut sangat bertentangan dengan asas proposionalitas dalam suatu perjanjian yang seharusnya dilakukan dengan itikad baik;
- 6 Bahwa jika memang Tergugat Rekonvensi/Penggugat menganggap Penggugat Rekonvensi/Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum maka

Hal. 15 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum apa yang dilanggar?, kenapa tidak mengajukan gugatannya setelah waktu yang ditentukan oleh perjanjian berakhir? Bukankah ini semakin menunjukkan bahwa ada itikad buruk yang ditunjukkan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat untuk mengambil alih sertifikat atas tanah negara secara melawan hukum;

- 7 Bahwa jika memang Tergugat Rekonvensi/Penggugat adalah pihak yang beritikad baik, maka tidak perlulah melaporkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat kepada kepolisian dan mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- 8 Bahwa perbuatan-perbuatan tersebut diatas semakin menunjukkan karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat ingin berusaha mengambil alih surat-surat yang berkaitan dengan tanah negara yang saat ini masih diproses di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidorarjo dengan cara yang menurut kami tidak wajar;
- 9 Bahwa mengingat telah timbul kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat baik secara materiil maupun dan immateriil akibat perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk mengambil alih pengurusan pengajuan sertifikat dengan cara apapun termasuk melaporkannya ke Kepolisian sebagaimana disebutkan di atas padahal Tergugat Rekonvensi/ Penggugat belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp12.000.000.000.00 (dua belas miliar rupiah), maka dari itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata *a quo* untuk menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya atas Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007;
- 10 Bahwa mengingat Tergugat Rekonvensi/Penggugat telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat untuk membayar segala biaya yang telah timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat adalah pihak yang beritikad buruk;
- 3 Menyatakan bahwa Perjanjian Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 batal dan tidak mengikat para pihak;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Memerintahkan Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) terhadap Tergugat Rekonvensi;
- 5 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya bantahan, banding, perlawanan dan kasasi;
- 6 Menghukum Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk membayar yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda., tanggal 27 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2 Menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara Tergugat (Renny Susetyo Wardani) dengan Penggugat (PT Gala Bumi Perkasa) dihadapan Umi Chalsum, S.H., Notaris Pengganti dari Tuan Soeharto, S.H., Notaris di Sidoarjo, dengan Akta Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 adalah sah dan mengikat kedua-belah pihak;
- 3 Menyatakan bahwa, Penggugat merupakan pihak yang berhak untuk memohon tanah sengketa untuk menjadi hak guna bangunan dengan disertai kewajiban, membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) kepada Tergugat;
- 4 Menghukum Tergugat untuk tetap patuh dan melaksanakan isi perjanjian dalam Akta Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007;
- 5 Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah membuat Akta Perjanjian Nomor 05 tertanggal 9 Agustus 2007 di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang perjanjian perikatan jual beli dan pelepasan hak atau mengalihkan hak atas objek yang sama (tanah sengketa) dengan pihak lain, yaitu Edy Santoso (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat) dengan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 6 Menyatakan, bahwa akta perjanjian nomor 5 tertanggal 9 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang perjanjian Perikatan Jual-Beli dan pelepasan hak atau mengalihkan Hak atas Objek yang sama (tanah sengketa) dengan pihak lain, yaitu Edy Santoso (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan

Hal. 17 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Haji Imam Sudrajat) adalah mengandung cacat hukum dan batal demi hukum, sehingga Akta Perjanjian Nomor 5 tertanggal 9 Agustus 2007 haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 7 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat seluruh surat-surat yang digunakan untuk proses permohonan hak atas tanah sengketa kepada Penggugat yang selanjutnya akan diproses menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat, dengan kewajiban bagi Penggugat untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) sebagaimana dimaksud dan tersebut dalam amar putusan nomor 3 di atas, yang setiap waktu bisa dicairkan untuk kepentingan tersebut, segera setelah putusan atas perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 8 Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap untuk keterlambatan Tergugat memenuhi persetujuan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat;
- 9 Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp430.900,00 (empat ratus tiga puluh ribu Sembilan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 35/PDT/2013/PT SBY., tanggal 4 Maret 2013 dengan amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda., tanggal 27 Juni 2012, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda., tanggal 27 Juni 2012;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007 antara Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 

Memerintahkan kepada Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak tahun 2007 sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang dikonversikan dengan kenaikan harga satuan emas per gram sejak tahun 2007 hingga dibayar seluruhnya dengan perhitungan sebagai berikut:

Pada tahun 2007 uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut setara dengan berapa gram emas, maka uang yang harus dikembalikan oleh Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Terbanding/ Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sejumlah emas pada tahun 2007 dikonversikan dengan harga emas pada saat pembayaran;

- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 29 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut diikuti oleh

Hal. 19 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut pada tanggal 24 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 27 Juni 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 8 Juli 2013;

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

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

A Bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 35/PDT/2013/PT SBY., tertanggal 4 Maret 2013 bunyinya adalah sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 152/Pdt.G/ 2011/PN Sda., tanggal 27 Juni 2012, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 152/Pdt.G/ 2011/PN.Sda., tanggal 27 Juni 2012;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Perjanjian Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007 antara Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Memerintahkan kepada Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Terbanding/Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak tahun 2007 sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang dikonversikan dengan kenaikan harga satuan emas per gram sejak tahun 2007 hingga dibayar seluruhnya dengan perhitungan sebagai berikut:
- Pada tahun 2007 uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut setara dengan beberapa gram emas, maka uang yang harus dikembalikan oleh Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sejumlah emas pada tahun 2007 dikonversikan dengan harga emas pada saat pembayaran;
- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

B Bahwa Amar Putusan Perkara 152/Pdt.G/2011/PN.Sda adalah sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat.

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2 Menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara Tergugat (Renny Susetyo Wardani) dengan Penggugat PT Gala Bumi Perkasa di hadapan Umi Chalsum, S.H., Notaris Pengganti dari Tuan Soeharto, S.H., Notaris di Sidoarjo dengan Akta nomor 01 Juli 2007 adalah sah dan mengikat kedua belah pihak.
- 3 Menyatakan bahwa, Penggugat merupakan pihak yang berhak untuk memohon tanah sengketa untuk menjadi hak guna bangunan dengan disertai kewajiban,

Hal. 21 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp12.000.000.000 (dua belas miliar rupiah) kepada Tergugat;

- 4 Menghukum Tergugat untuk tetap patuh dan melaksanakan isi perjanjian dalam Akta Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007;
  - 5 Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah membuat Akta Perjanjian Nomor 05 tertanggal 9 Agustus 2007 di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang perjanjian perikatan jual beli dan pelepasan hak atau pengalihan hak atas obyek yang sama (tanah sengketa) dengan pihak lain, yaitu Edy Santoso (yang dalam perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat) dengan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
  - 6 Menyatakan, bahwa Akta Perjanjian Nomor 5 tanggal 9 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang perjanjian perikatan jual beli dan pelepasan hak atau mengalihkan hak atas obyek yang sama (tanah sengketa) dengan pihak lain, yaitu Edy Santoso (yang dalam perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat) adalah mengandung cacat hukum dan batal demi Hukum, sehingga Akta perjanjian Nomor 5 tertanggal 9 Agustus 2007 haruslah dinyatakan batal demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  - 7 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat seluruh surat-surat yang digunakan untuk proses permohonan hak atas tanah sengketa kepada Penggugat yang selanjutnya akan diproses menjadi hak guna bangunan atas nama Penggugat dengan kewajiban bagi Penggugat untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) sebagaimana dimaksud dan tersebut dalam amar putusan nomor 3 di atas, yang setiap waktu bisa dicairkan untuk kepentingan tersebut, segera setelah putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - 8 Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap untuk keterlambatan Tergugat memenuhi persetujuan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat;
  - 9 Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;



Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp430.900,00 (empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus rupiah);

**C Materi Perkara:**

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 35/PDT/2013/PT SBY., tanggal 4 Maret 2013 jo. Putusan Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda., tanggal 27 Juni 2012 yang amarnya telah kami sebutkan pada bab alasan kasasi Point 1 dan 2 tersebut diatas;
- 2 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam mengambil keputusan, baik dalam menilai fakta maupun dalam pertimbangan hukumnya serta Hakim tidak menggunakan kewenangannya untuk memutus yang seadil-adilnya tentang perkara *a quo*;
- 3 Bahwa alasan-alasan keberatan Pemohon Kasasi adalah dikarenakan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) telah kilaf/salah dalam Penerapan Hukum;

Dasar dan alasan-alasan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 39 alenia (2), (3), (4), (5), (6); halaman 40:
  - Menimbang, bahwa Pasal 45 ayat(2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara menyatakan: Pemindahan tanganan barang milik Negara/Daerah dilakukan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan atau disertakan sebagai modal Pemerintah setelah mendapat persetujuan DPR/DPRD;
  - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/ Penggugat obyeknya adalah tanah negara maka harus melalui mekanisme yang ditentukan dalam undang-undang yaitu harus mendapat persetujuan DPR;
  - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/ Penggugat obyeknya adalah tanah negara maka harus melalui mekanisme yang ditentukan dalam undang-undang, yaitu harus mendapat persetujuan DPR;
  - Menimbang, bahwa pada bagian lain sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu:

Hal. 23 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - b Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - c Suatu hal tertentu;
  - d Suatu sebab yang halal;
- Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007 tidak sesuai aturan yang ditentukan dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004, maka perjanjian yang demikian adalah cacat hukum oleh karena dilarang oleh undang-undang sehingga tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu suatu sebab yang halal *in casu* obyek yang dijual adalah tanah negara seluas 248.912 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, maka perjanjian yang demikian tidak mempunyai kekuatan hukum (*vide* Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);
  - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka perjanjian Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007 sebagai surat bukti P-1 adalah tidak sah dan tidak mengikat Tergugat/Pembanding sebagai penjual;
  - Menimbang, bahwa oleh karena petitum atau tuntutan gugatan Penggugat Terbanding *a quo* berkaitan erat dengan sah tidaknya perjanjian Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007, sedangkan perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka semua petitum atau tuntutan Penggugat Terbanding harus dinyatakan ditolak pula;
- 2 Bahwa semua pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang tersebut di atas adalah pertimbangan yang Salah dan Tidak Berdasarkan Hukum, karena:
- a Bahwa isi Perjanjian Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007 pada halaman 4 alenia (2) dan (3), dalam Pasal 6 dan Pasal 9, adalah sebagai berikut: Isi halaman 4:
    - Bahwa pihak pertama bermaksud untuk menjual, melepas atau mengalihkan hak tanah tersebut kepada pihak kedua yang bermaksud membeli atau menerima pelepasan dari pihak pertama;
    - Bahwa oleh karena atas tanah tersebut saat ini masih dalam proses permohonan hak oleh dan atas nama pihak pertama, maka peralihan haknya di hadapan pejabat yang berwenang belum dapat dilaksanakan;Isi Pasal 6:

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak pertama sanggup untuk menyelesaikan permohonan hak atas tanah tersebut hingga terbit sertifikat hak atas nama pihak pertama, dalam waktu 6 (enam) bulan... dan seterusnya;

Isi Pasal 9:

- Apabila sertifikat hak atas tanah tersebut telah terbit atas nama pihak pertama dan pihak kedua telah melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap pihak pertama, maka pihak pertama akan memberi kuasa kepada pihak kedua, untuk melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut baik kepada pihak kedua sendiri maupun pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua;
- b Bahwa dalam Akta Perikatan Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007 tersebut dengan jelas ditegaskan belum terjadi peralihan hak, peralihan hak kepada pihak kedua masih menunggu permohonan hak dari pihak pertama diproses di Kantor Badan Pertanahan Nasional, hingga terlebih dahulu terbit sertifikat menjadi atas nama pihak pertama, kemudian baru dibuat akta peralihan hak dari pihak pertama menjadi atas nama pihak kedua;
- c Bahwa dari argumentasi hukum pada angka (a) dan (b) tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa:
- Belum terjadi peralihan hak dari Termohon Kasasi kepada Pemohon kasasi;
  - Bahwa akta di atas bukanlah akta jual beli melainkan baru dalam bentuk perikatan yang dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata dikategorikan sebagai perjanjian bersyarat;
  - Bahwa syarat dalam akta tersebut adalah peralihan hak dilakukan jika tanah/obyek perikatan menjadi sertifikat atas nama Termohon terlebih dahulu, sehingga obyek tanah bukanlah Tanah Negara murni yang dikuasai negara;
- d Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) yang pada intinya menyatakan peralihan obyek sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah tanah negara dan harus melalui mekanisme sesuai Pasal 45 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004, tidak memenuhi syarat Pasal 1320 dan Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu pertimbangan yang salah dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

Hal. 25 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



- e Bahwa Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 bukanlah akta yang dimaksudkan untuk jual beli tanah milik negara sebagaimana yang dimaksud dalam pertimbangan *Judex Facti*. Akta tersebut adalah Akta Perikatan antara PT Dian Fortuna Erisindo (pihak pertama) dengan PT Gala Bumi Perkasa (Pihak Kedua) untuk sama-sama mengikatkan diri untuk mengalihkan terhadap obyek sebagaimana dimaksud dalam akta, dengan syarat obyek perikatan terlebih dahulu menjadi atas nama pihak pertama kemudian barulah dibuat akta jual beli untuk mengalihkan obyek yang sudah menjadi atas nama pihak pertama menjadi atas nama pihak kedua;
- f Bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah hanya sah apa bila dilakukan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, hal tersebut di atas diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, kemudian diubah dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1);  
“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, sedangkan Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 ditandatangani oleh seorang Notaris dan dicap dengan stempel Notaris, sehingga akta tersebut bukanlah merupakan akta untuk pengalihan hak atas tanah apa lagi pengalihan tanah negara“;
- g Bahwa Akta Nomor 1 Tanggal 4 Juli 2007 dibuat dan ditandatangani oleh Notaris dan bukan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian akta tersebut bukan akta jual beli untuk mengalihkan hak atas tanah negara sehingga tidak terikat oleh Pasal 45 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004;  
Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah Akta Perjanjian Bersyarat, dan perjanjian bersyarat tersebut adalah sah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1253 (perikatan bersyarat):  
“Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara





menangguhkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadinya peristiwa itu”;

- h Bahwa salah satu dari syarat dalam perjanjian tersebut Pasal 9 adalah ”pengalihan hak atas tanah dilakukan jika sertifikat hak atas tanah telah terbit atas nama pihak pertama”;

Bahwa syarat yang tersebut di atas tidaklah bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1254 dan 1257 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dan karena Obyek yang ada dalam akta terikat dalam syarat-syarat yang telah disepakati para pihak (pengalihan hak atas tanah dilakukan jika sertifikat hak atas tanah telah terbit atas nama pihak pertama), maka obyek tersebut bukanlah dalam Kategori tanah Negara, sehingga tidak melanggar Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan tidak pula terikat oleh Pasal 45 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004;

- i Bahwa semua obyek dalam Perikatan Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007 berasal dari pembebasan tanah milik Petani yang berasal dari tanah milik dan bekas tanah gogol;

Bahwa berdasarkan bukti Tergugat Nomor 1 (T-1) berupa Akta Nomor 09 tanggal 28 Desember 2006 (RUPS Luar Biasa PT Dian Fortuna Erisindo) adalah sebuah perusahaan berbadan Hukum. Karena Termohon adalah perusahaan berbadan hukum/pengembang perumahan/developer maka dalam hal kepemilikan tanah terikat oleh perundang-undangan pertanahan, dimana perusahaan berbadan hukum dilarang memiliki tanah dengan status hak milik. Negara memberikan hak atas tanah kepada perusahaan berbadan hukum, yaitu berupa Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Sehingga Termohon yang merupakan perusahaan yang berbadan hukum (pengembang perumahan/developer), jika akan memiliki tanah dari hak milik dari warga harus ada proses pelepasan hak kembali kepada negara kemudian memohon kembali sesuatu hak atas Tanah. Termohon sebagai suatu Perseroan Terbatas maka hanya mungkin diberikan hak guna bangunan (induk) yang kemudian dipecah-pecah menjadi hak guna bangunan yang kelak akan menjadi hak dari masing-masing pembeli;

Hal. 27 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengenai hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pasal 2 ayat (1):

“Dengan mengingat bidang usaha, keperluan dan persyaratannya yang ditentukan dalam peraturan perundangan yang bersangkutan, kepada perusahaan dapat diberikan sesuatu hak atas tanah negara sebagai berikut:

- a Jika perusahaan berbadan hukum: hak pengelolaan, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b Jika perusahaannya merupakan usaha perseorangan dan pengusaha berkewarganegaraan Indonesia: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;

Bahwa dalam proses pelepasan Hak ke Negara kemudian proses pengajuan permohonan hak kembali untuk menjadi atas nama PT Dian Fortuna itulah kemudian PT Dian Fortuna Erisindo mengadakan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007, sehingga obyek dalam akta tersebut bukanlah tanah negara/barang milik negara/barang milik daerah yang seperti apa yang dimaksud:

- Dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (10), (11); Pasal 45 ayat (2);
- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, Bab I, Pasal 1 huruf (a): Tanah Negara;
- Penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953: penjelasan tentang arti Istilah Tanah Negara;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (3) tentang kategori tanah Negara;

Bahwa demikian pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) yang pada intinya menyatakan peralihan obyek sebagaimana dimaksud dalam akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah Tanah Negara dan harus melalui mekanisme sesuai Pasal 45 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004; tidak memenuhi syarat Pasal 1320 dan Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu pertimbangan yang salah dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

### Disclaimer

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



j Dalam Akta Perikatan Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 pada halaman 3, Pihak Pertama/Termohon Kasasi/PT Dian Fortuna Erisindo adalah pihak yang menguasai sebidang tanah negara seluas  $\pm 248.912 \text{ m}^2$ , terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, demikian sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah masing-masing tertanggal 11 November 1996, dibuat di hadapan Camat Sedati dan telah dilegalisasi berturut-turut dengan register:

Nomor 11/SDT/PH/1996;

Nomor 12/SDT/PH/1996;

Nomor 13/SDT/PH/1996;

Nomor 14/SDT/PH/1996;

Nomor 15/SDT/PH/1996;

Nomor 10/SDT/PH/1996, tertanggal 16 Februari 1996;

Bahwa Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara berlaku sejak tanggal diundangkan, yaitu pada tanggal 14 Januari 2004. Dengan demikian Undang Undang ini hanya mengikat setelah mulai diundangkan;

Bahwa karena pelepasan hak dilakukan pada tahun 1996, maka terhadap ke enam obyek dalam akta perikatan tersebut tidak terikat oleh Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 Pasal 45 ayat (2);

Bahwa setelah PT Dian Fortuna Erisindo (Termohon Kasasi) memberikan ganti rugi terhadap keenam obyek tersebut di atas kepada para pemilik asal kemudian menguasainya;

Dikarenakan Termohon Kasasi adalah sebuah Perseroan Terbatas yang berbadan hukum, maka sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Pasal 2 (tidak dimungkinkan perusahaan memiliki tanah dengan status tanah hak milik) maka, tanah- tanah tersebut harus dilepaskan kembali kepada negara, kemudian PT Dian Fortuna mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dilepaskan tersebut untuk dimohon kembali menjadi atas nama PT Dian Fortuna Erisindo dengan status HGB;

Bahwa pada tahun 2007, Termohon Kasasi bermaksud menjual obyek tersebut kepada PT Gala Bumi Perkasa (Pemohon Kasasi), dikarenakan obyek yang akan diperjual belikan masih dalam proses permohonan hak di Kantor Pertanahan kota Sidoarjo maka dibuatlah Akta Ikatan Nomor 01 tertanggal 2007 yang merupakan perjanjian bersyarat yang salah satu

*Hal. 29 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013*



syaratnya adalah akan dilakukan peralihan hak jika obyek sebagaimana dimaksud dalam perikatan tersebut sudah menjadi atas nama Pihak Pertama/ Penjual/PT Dian Fortuna Erisindo/Termohon Kasasi;

Oleh karena itu obyek dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah bukan tanah negara murni yang dikuasai langsung oleh negara dan bukan tanah bebas yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, Bab I, Pasal 1 huruf (a), Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, Penjelasan tentang arti Istilah Tanah Negara; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat(3);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) yang pada intinya menyatakan peralihan obyek sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah Tanah Negara harus melalui mekanisme sesuai Pasal 45 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004, tidak memenuhi syarat Pasal 1320 dan Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu pertimbangan yang salah dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

- k Bahwa Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 ayat (10): barang milik negara adalah semua barang yang di beli/diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;

Ayat (11), barang milik daerah adalah semua barang yang di beli/ diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;

Bahwa mengenai tanah Negara dijelaskan dalam perundang-undangan:

- Peraturan pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;

Bab I, pasal 1 huruf (a): Tanah Negara, adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara;

- Penjelasan umum peraturan pemerintah Nomor 8 Tahun 1953:

Menurut “*domein verklaring*” yang antara lain dinyatakan dalam Pasal 1 “*Agrarisch Besluit*”, semua tanah yang bebas sama sekali dari pada hak-hak seseorang (baik yang berdasarkan atas hukum adat asli Indonesia, maupun yang berdasarkan hukum barat) dianggap menjadi “*vrij lands domein*”, yaitu tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara.



Tanah-tanah demikian itulah yang di dalam peraturan pemerintah disebut “tanah negara”;

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat(3): Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah;

Bahwa dari isi perundang-undangan yang berlaku, telah jelas bahwa apa yang dimaksud dengan Tanah Negara adalah tanah-tanah yang dikuasai langsung dan penuh oleh Negara yang bebas sama sekali dari pada hak-hak seseorang;

Bahwa obyek dalam Akta Perikatan Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah hasil pelepasan hak kepada Negara dari PT Dian Fortuna Erisindo dikarenakan perseroan terbatas yang berbadan hukum dalam hal kepemilikan hak atas tanah terikat oleh perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, oleh karenanya setelah adanya pelepasan hak kepada Negara kemudian PT Dian Fortuna Erisindo memohon kembali sesuatu hak atas tanah kepada BPN. Dalam permohonan hak baru tersebut BPN memproses menjadi atas nama PT Dian Fortuna Erisindo tanpa harus ada persetujuan dari lembaga legislatif/DPR;

Dari uraian tersebut di atas maka obyek dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 bukanlah tanah negara atau barang milik negara/daerah sebagaimana dalam dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) yang pada intinya menyatakan peralihan obyek sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah Tanah Negara dan harus melalui mekanisme sesuai Pasal 45 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004; tidak memenuhi syarat Pasal 1320 dan Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu pertimbangan yang salah dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan argumen Hukum Pemohon Kasasi di atas, maka telah jelas bahwa Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 tidak melanggar Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004, Pasal 1320 dan Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara *a quo* adalah salah/keliru dalam penerapan Hukum dan tidak

*Hal. 31 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum yang berlaku, oleh karena itu Putusan Perkara *a quo* (Putusan Nomor 35/PDT/2013/PT SBY) harus dibatalkan;

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi dalam hal ini Penggugat dapat dibenarkan, dengan pertimbangan:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) salah membatalkan putusan Pengadilan Negeri karena alasan Perjanjian Nomor 1, tanggal 4 Juli 2007 cacat, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, karena alasan tanah negara sehingga tidak dapat diperjual belikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah keliru karena mendudukkan objek sengketa sebagai tanah milik negara, padahal secara faktuil terbukti tanah *a quo* adalah tanah hak garap kepunyaan masyarakat yang dibebaskan dengan pembayaran ganti kerugian oleh PT Dian Fortuna Erisindo, kemudian dialihkan kepada PT Gala Bumi Perkasa, yang pada saat ini atas bidang tanah tersebut sudah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dalam proses sertifikasi, artinya objek sengketa termasuk kategori tanah negara bebas, bukan milik negara, sehingga dapat dijadikan objek pengalihan hak;

Bahwa dari fakta yang ditemukan, tidak menemukan alasan pembatalan yang diperkenankan oleh undang-undang (tidak ada *dwang*, *dwaling*, *bedrog* dan ataupun MvO) sehingga perjanjian adalah sah;

Bahwa untuk selanjutnya pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) diterima dan dibenarkan serta diambil-alih ke dalam pendapat Majelis Hakim tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi LIE YOE HIN selaku Direktur PT GALA BUMI PERKASA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 35/PDT/2013/PT SBY., tanggal 4 Maret 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda., tanggal 27 Juni 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIE YOE HIN SELAKU DIREKTUR PT GALA BUMI PERKASA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 35/PDT/2013/PT SBY., tanggal 4 Maret 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda., tanggal 27 Juni 2012;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2 Menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara Tergugat (Renny Susetyo Wardani) dengan Penggugat (PT Gala Bumi Perkasa) di hadapan Umi Chalsum, S.H., Notaris Pengganti dari Tuan Soeharto, S.H., Notaris di Sidoarjo, dengan Akta Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 adalah sah dan mengikat kedua-belah pihak;
- 3 Menyatakan bahwa, Penggugat merupakan pihak yang berhak untuk memohon tanah sengketa untuk menjadi Hak Guna Bangunan dengan disertai kewajiban, membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) kepada Tergugat;
- 4 Menghukum Tergugat untuk tetap patuh dan melaksanakan isi perjanjian dalam Akta Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007;
- 5 Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah membuat Akta Perjanjian Nomor 05 tertanggal 9 Agustus 2007 di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak atau

Hal. 33 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013



Mengalihkan Hak Atas Objek Yang Sama (tanah sengketa) dengan Pihak Lain, yaitu Edy Santoso (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat) dengan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

- 6 Menyatakan, bahwa Akta Perjanjian Nomor 5 tertanggal 9 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan Soeharto, S.H., (Notaris Sidoarjo) tentang Perjanjian Perikatan Jual-Beli dan Pelepasan Hak atau Mengalihkan Hak Atas Objek Yang Sama (tanah sengketa) dengan Pihak Lain, yaitu Edy Santoso (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat) adalah mengandung cacat hukum dan batal demi Hukum, sehingga Akta Perjanjian Nomor 5 tertanggal 9 Agustus 2007 haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 7 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat seluruh surat-surat yang digunakan untuk proses permohonan hak atas tanah sengketa kepada Penggugat yang selanjutnya akan diproses menjadi hak guna bangunan atas nama Penggugat, dengan kewajiban bagi Penggugat untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) sebagaimana dimaksud dan tersebut dalam amar putusan nomor 3 di atas, yang setiap waktu bisa dicairkan untuk kepentingan tersebut, segera setelah putusan atas perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 8 Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap untuk keterlambatan Tergugat memenuhi persetujuan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat;

10 Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat**, tanggal **21 Februari 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd.

ttd.

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

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah..... Rp500.000,00

ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan

Mahkamah Agung Republik Indonesia

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

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

NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 35 dari 35 hal. Put. No. 2744 K/Pdt/2013