



PUTUSAN

Nomor 368 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

RENNY SUSETYO WARDANI sebagai pribadi dan sebagai Direktur PT DIAN FORTUNA ERISINDO, berkedudukan di Jalan Kanginan 12, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Benteng, Kota Madya Surabaya;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

L a w a n

LIE YOE HIN selaku Direktur PT GALA BUMI PERKASA, berkedudukan di Jalan Panglima Sudirman, Nomor 55, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Liliek Djaliyah MA Sururi, S.H., M.H., dan Eko Hadi Purnomo, S.H., Para Advokat, beralamat di Perum Griya Mapan Sentosa Blok EA III-12, Desa Tambaksawah, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dan Jalan Panglima Sudirman Nomor 55 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2015;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2744 K/Pdt/2013 tanggal 21 Februari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

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 m² (dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua

Hal. 1 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



belas meter persegi) yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan 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 di tangan 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 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;
4. 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 m² (dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, yang setelah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan pada tahun 1997 diperoleh hasil ukur seluas 194.950 m² (seratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi). Dan untuk selanjutnya sebidang tanah tersebut di atas mohon disebut sebagai Tanah Sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. 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;
Tahap II : Rp1,5 miliar dibayar 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;
6. 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 (Lippo Bank) senilai Rp1,5 miliar dan BG Nomor SBY.J 290341-1, tertanggal 20/9/2007 (Lippo Bank) senilai: Rp1,5 miliar;
7. 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 terhitung 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;
8. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 7 disebutkan segala izin-izin, surat/dokumen untuk kelengkapan atau syarat-syarat yang diperlukan untuk pengurusan permohonan hak atas tanah tersebut seluruhnya menjadi tanggung jawab dan resiko pihak pertama;
9. 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 m²;
 - Peta bidang tanah yang kedua : Nomor 804/17.14/2008;

Hal. 3 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



NIB : 12.10.17.14.00559;
Tgl/No.DI.302 : 11-04-2008/3883;
Luas : 95.195 m²;

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);

10. 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 sertifikat 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;
11. Bahwa telah nyata iktikad baik Penggugat sebagai pembeli tanah *a quo* dan oleh karenanya sebagai pembeli tanah yang beriktikad baik harus dilindungi secara hukum;
12. 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 4 Juli 2007 antara Tergugat dengan Penggugat;
13. 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 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 Santosa (yang dalam hal perjanjian bertindak untuk dan atas nama Haji Imam Sudrajat);
14. Bahwa bahkan perbuatan Tergugat tidak hanya sampai di situ. Tergugat juga telah melaporkan Penggugat ke kepolisian dengan tuduhan melanggar



Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana *juncto* Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana), yaitu masuk ke pekarangan tanpa izin dan atau penyerobotan tanah. Namun akhirnya laporan dari Tergugat terhadap Penggugat dihentikan karena laporannya tidak cukup bukti dan masuk dalam ranah hukum perdata (foto kopi surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan/ SP2HP terlampir);

15. 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;
16. 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;
17. 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;
18. 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 di atas, yang setiap waktu bisa dicairkan untuk kepentingan tersebut;

Hal. 5 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



19. 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 Objek 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;
20. 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;
21. 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 Objek 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;
22. 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 pengurusan sertifikat tersebut kepada Penggugat, akan tetapi atas beban dan biaya Tergugat;
23. Bahwa telah ternyata Tergugat beriktikad 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

Hal. 6 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemenuhan persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut terhitung sejak dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo atas perkara ini;

24. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat akan mengalihkan hak pengelolaan tanah sengketa kepada orang lain;

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 m²;

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 m²;

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 di atas terletak di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;

25. 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*);

Hal. 7 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
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/Nomor DI.302 : 01-04-2008/3442;

Luas : 97.434 m²;

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/Nomor DI.302 : 11-04-2008/3883;

Luas : 95.195 m²;

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 di Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;

3. 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;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang membatalkan Perjanjian Nomor 01 tertanggal 4 Juli 2007 secara sepihak adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal. 8 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



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;
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 Objek 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 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 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 gewijsde*);
11. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak dijatuhkannya putusan perkara *a quo* untuk

Hal. 9 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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; 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 rekonvensi pada pokoknya atas dalil-dalil 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

Hal. 10 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



tersebut di hadapan 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

Hal. 11 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



dimasukkannya Renny Susetyo Wardani selaku pribadi dan Direktur Utama PT Dian Fortuna Erasindo adalah 2 (dua) subjek 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 perjanjian jual beli karena sebagaimana disebutkan dalam perjanjian tersebut, para pihak berjanji dan saling mengikat 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 di pihak lain proses pengurusan pengajuan sertifikat masih diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo;
5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah *prematuur*, 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 di hadapan 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

Hal. 12 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



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 beriktikad 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 di tangan 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

Hal. 13 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



dalam sengketa atau dijaminakan 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 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 2001 yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat mengingatkan 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 Penggugat tersebut di atas 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 Penggugat 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 Penggugat dalam gugatannya, maka penyebutan "surat pernyataan" yang dimaksud oleh Penggugat, lebih memaknakan dan seolah-olah mengarahkan bahwa surat tersebut dibuat dan dinyatakan oleh Tergugat. Bahwa entah Penggugat yang keliru dalam menyebutkan surat pernyataan yang seharusnya surat keterangan, atau memang Penggugat tetap bersikukuh dan yakin bahwa surat pernyataan tersebut memang benar



ada dan ditunjukkan oleh Tergugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

10. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas, apa yang telah didalilkan oleh Penggugat 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 Penggugat kabur dan tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan ditolak;
11. Bahwa mengingat Penggugat 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 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 beriktikad 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 m² (dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) , dan pihak BPN Sidoarjo sebagai aparaturnegara telah melakukan tugasnya untuk memproses pengajuan sertifikat atas tanah negara tersebut;
2. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tidak hanya di situ, Tergugat Rekonvensi/Penggugat juga melaporkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat ke kepolisian. hal ini jelas sangat-sangat merugikan Tergugat sebagai pihak yang beriktikad 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 di sekitar 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 objek tanah *a quo* kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Hal. 15 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas merugikan Peggugat 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/Peggugat telah mengetahui bahwasanya perjanjian yang tersebut dibuat secara tidak proporsionalitas, karena Tergugat Rekonvensi mengetahui bahwa proses penyelesaian pengajuan sertifikat yang diajukan PT Dian Fortuna Erisindo pasti melebihi waktu yang ditentukan oleh Tergugat Rekonvensi/Peggugat seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 Perjanjian *a quo*, yakni 6 bulan dengan tenggang waktu 80 hari dan hal tersebut sangat bertentangan dengan asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian yang seharusnya dilakukan dengan iktikad baik;
6. Bahwa jika memang Tergugat Rekonvensi/Peggugat menganggap Peggugat Rekonvensi/Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum maka perbuatan hukum apa yang dilanggar?, Kenapa tidak mengajukan gugatannya setelah waktu yang ditentukan oleh perjanjian berakhir? Bukankah ini semakin menunjukkan bahwa ada iktikad buruk yang ditunjukkan oleh Tergugat Rekonvensi/Peggugat untuk mengambil alih sertifikat atas tanah negara secara melawan hukum;
7. Bahwa jika memang Tergugat Rekonvensi/Peggugat adalah pihak yang beriktikad baik, maka tidak perlulah melaporkan Peggugat Rekonvensi/Tergugat kepada kepolisian dan mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Sidoarjo;
8. Bahwa perbuatan-perbuatan tersebut di atas semakin menunjukkan karena Tergugat Rekonvensi/Peggugat ingin berusaha mengambil alih surat-surat yang berkaitan dengan tanah negara yang saat ini masih diproses di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo dengan cara yang menurut kami tidak wajar;
9. Bahwa mengingat telah timbul kerugian yang dialami oleh Peggugat Rekonvensi/Tergugat baik secara materiil maupun dan immateriil akibat perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi/Peggugat untuk mengambil alih pengurusan pengajuan sertifikat dengan cara apapun termasuk melaporkannya ke kepolisian sebagaimana disebutkan di atas padahal Tergugat Rekonvensi/Peggugat 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

Hal. 16 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



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 hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 (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;

Hal. 18 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 35/PDT/2013/PT SBY., tanggal 4 Maret 2013 adalah 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:

- 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;

Hal. 19 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2744 K/Pdt/2013 tanggal 21 Februari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- 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 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

Hal. 20 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 REKONVENSIS:

- 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);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2744 K/Pdt/2013 tanggal 21 Februari 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 23 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 1 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda. *juncto* Nomor 35/PDT/

Hal. 21 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013/PT SBY. *juncto* Nomor 2744 K/PDT/2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Desember 2014 (hari itu juga);

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 Januari 2015 kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 11 Februari 2015;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan Pemohon Peninjauan kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Adanya bukti baru (*Novum*):

- Bahwa bukti baru yang Pemohon Peninjauan Kembali ajukan adalah berupa surat keterangan warisan (bukti PK.1) dan Surat Pernyataan (bukti PK.2);
- Bahwa bukti PK.1 yang berupa Surat Keterangan Warisan tertanggal 15 Februari 2006 yang di dalamnya menerangkan bahwa H. Iskandar dalam perkawinannya dengan Soepriharsih telah dilahirkan dan kini masih hidup 5 (lima) orang anak yaitu: 1. H. Deddy Soeisdiono, SH., M.Hum. lahir di Surabaya 31 Mei 1970, 2. Ririen Sulisty Wardhani, lahir di Surabaya, 18 Februari 1973, 3. Renny Susetyo Wardhani, lahir di Surabaya 22 April 1976, 4. Nungky Kusuma Wardhani, lahir di Surabaya 4 Desember 1981, dan 5, Yanuar Ramdani, lahir di Surabaya 13 Januari 1998;
- Bahwa bukti PK.1 tersebut Pemohon ajukan berkaitan dengan kedudukan dan kapasitas Pemohon Peninjauan Kembali ketika mengadakan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007 dengan Termohon Peninjauan Kembali;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali meski dalam kapasitas sebagai Direktur PT Dian Fortuna Erisindo, akan tetapi PT Dian Fortuna Erisindo bukanlah perseroan yang sudah terbuka (*go public*). Sebagai perusahaan

Hal. 22 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



yang belum terbuka, segala kekayaan perusahaan adalah belum/tidak terpisah dengan kekayaan dari pengurus aktif perusahaan selaku pribadi, yang dalam hal ini adalah kekayaan pribadi dari H. Iskandar dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT Dian Fortuna Erisindo (sebelum meninggal pada tanggal 28 Maret 2005);

- Bahwa setelah H. Iskandar meninggal pada tanggal 28 Maret 2005 tersebut, jabatan Direktur dari PT Dian Fortuna Erisindo, berdasarkan hasil rapat pemegang saham, beralih kepada Renny Susetyo Wardhani yang merupakan anak ke tiga dari H. Iskandar alm;
- Bahwa pembelian tanah objek sengketa dari warga dilakukan oleh H. Iskandar semasa masih hidup;
- Bahwa oleh karena tanah objek sengketa merupakan peninggalan dari H. Iskandar alm, maka tanah objek sengketa tersebut adalah merupakan harta warisan bagi sekalian para ahli waris H. Iskandar alm;
- Bahwa sebagai harta warisan, maka segala perbuatan hukum atau tindakan hukum yang berkaitan dengan harta warisan tersebut harus sepenuhnya mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris H. Iskandar alm;
- Bahwa ternyata, dalam perikatan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 yang dibuat oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali, belum ada/tidak ada persetujuan dari seluruh ahli waris alm H. Iskandar yaitu sebagaimana tersebut dalam bukti PK.2;
- Bahwa bukti PK.2 tertanggal 30 Desember 2011 adalah mengenai surat pernyataan dari para ahli waris H. Iskandar alm, yaitu Soepriharsih (istri H. Iskandar alm), Ririen Sulistio Wardhani (anak kandung) dan Nungky Kusuma Wardhani (anak kandung);
- Bahwa berdasarkan bukti baru PK.1 dan PK.2 tersebut, maka perikatan yang berupa kesepakatan yang tertuang dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 antara Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi) dengan Termohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi) adalah tidak sah dan oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka adalah beralasan untuk menyatakan bahwa kesepakatan yang dibuat oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 tidak mempunyai

Hal. 23 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



kekuatan hukum dan oleh karena itu harus batal demi hukum (*noel en void*);

2. Adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari hakim:

- Bahwa ada beberapa kekeliruan dari hakim yang nampak dari pertimbangan hukum dalam putusan, baik dalam putusan kasasi Nomor 2744 K/Pdt/2013 tanggal 21 Februari 2014 maupun dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 152/PDT.G/2011/PN Sda, tanggal 27 Juni 2012 yang pertimbangan hukumnya diambil oleh/dalam putusan kasasi Nomor 2744 K/Pdt/2013 tanggal 21 Februari 2014 tersebut;

Kekeliruan yang pertama:

- Bahwa kekeliruan pertama adalah dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung Nomor 2744 K/Pdt/2013 tanggal 21 Februari 2014 pada halaman 32 yang menyatakan: “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 dalam pertimbangan tersebut ada terminologi “dialihkan” dan “... tanah negara bebas, bukan milik negara, sehingga dapat dijadikan objek pengalihan hak”;
- Bahwa frasa “dialihkan” dalam pertimbangan tersebut, jelas sudah menunjukkan adanya pengalihan hak, apapun namanya. Dalam terminologi bahasa hukum, “dialihkan” adalah meliputi perbuatan-perbuatan yang dapat berupa: menghibahkan, menjaminkan, dan menjual;
- Bahwa faktanya adalah bahwa Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 dibuat oleh Notaris, bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian akta tersebut bukan akta jual beli untuk mengalihkan objek sengketa, oleh karena setiap pemindahan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT (*vide* Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- Bahwa Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah merupakan suatu bentuk perikatan bersyarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1253 KUH

Hal. 24 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Perdata yang menyatakan: "Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggukkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadinya peristiwa itu";

- Bahwa oleh karena Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah bentuk perikatan bersyarat, maka dari ketentuan Pasal 1253 KUH Perdata tersebut maupun dari substansi Akta *in casu*, sebagaimana tersebut dalam:

Halaman 4 alinea (2) dan (3):

- 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;

Pasal 6:

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

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;

Dapat disimpulkan bahwa belum terjadi peralihan hak, karena peralihan hak kepada pihak kedua masih digantungkan pada syarat: Pertama: menunggu permohonan hak dari pihak pertama diproses di Kantor BPN hingga terlebih dahulu terbit sertifikat menjadi atas nama pihak pertama, kemudian baru dibuat akta peralihan hak dari pihak pertama menjadi atas nama pihak kedua, Kedua: Apabila sertifikat telah terbit atas nama pihak pertama dan pihak kedua telah melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap pihak pertama;

- Bahwa dengan demikian syarat untuk terwujudnya peralihan objek sengketa melalui jual beli masih digantungkan pada 2 (dua) kondisi, yaitu

Hal. 25 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah selesai proses pensertifikatan objek sengketa menjadi atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, dan Termohon Peninjauan Kembali telah melaksanakan seluruh kewajibannya, yaitu pembayaran kekurangan sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);

- Bahwa faktanya adalah sertifikat tanah objek sengketa belum selesai diproses oleh BPN dan karena itu pula, belum ada/belum terjadi pengalihan hak berupa jual beli tanah objek sengketa dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali;

Kekeliruan Kedua:

- Bahwa pertimbangan putusan kasasi mengenai terminologi atau pengertian “tanah negara bebas“, yang atas dasar hal tersebut, maka objek sengketa dapat dialihkan karena objek sengketa termasuk kategori tanah negara bebas, bukan milik negara adalah suatu pertimbangan yang mencerminkan pemahaman yang masih kurang atas pengertian/konsep tanah negara;
- Bahwa konsep tanah negara berkaitan dengan konsep hak menguasai negara yaitu untuk mengganti konsep kolonial yang sengaja dibentuk pemerintah penjajah dengan menerapkan *Domein Verklaring* (pernyataan domein) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 *Agrarisch Besluit* (S.1870-118, S.1875-199a, S.1874-94f, S.1877-55 dan S.1888-58). Asas *Domein Verklaring* menganut prinsip bahwa semua tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan hak kepemilikannya (*eigendom*-nya) maka tanah tersebut adalah milik Negara (pada saat itu Kerajaan Belanda);
- Bahwa Asas *Domein Verklaring* tersebut membawa pemerintah kolonial dalam suatu pemahaman bahwa negara sebagai pemilik tanah;
- Bahwa sejak berlakunya UUPA, asas *Domein Verklaring* telah dicabut dan digantikan dengan konsep dasar pemikiran hak menguasai dari Negara (Pasal 33 ayat (3) UUD yang menempatkan Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah yang berisi wewenang sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Dengan konsep hak menguasai tersebut maka negara bukanlah pemilik tanah, akan tetapi hanya sebagai pemegang kuasa atas tanah di seluruh wilayah Indonesia;
- Bahwa pengertian tanah negara adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah;

Hal. 26 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Maria S.W Sumardjono, (seorang pakar hukum pertanahan), ruang lingkup tanah negara meliputi:
 - a. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
 - b. Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
 - c. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
 - d. Tanah-tanah yang ditelantarkan;
 - e. Tanah-tanah yang diambil alih untuk kepentingan umum sesuai dengan tata cara pencabutan hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang;
- Bahwa dari pengertian ruang lingkup tanah negara dan yang didefinisikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa tanah negara adalah tanah yang dalam keadaan tidak dibebani oleh suatu hak apapun;
- Bahwa sedangkan pengertian “tanah negara bebas” sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung adalah objek sengketa termasuk kategori tanah negara bebas, bukan milik negara sehingga dapat dialihkan;
- Bahwa pengertian “tanah negara bebas” sebagaimana dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung tersebut “bukanlah tanah milik negara”;
- Bahwa hal ini jelas merupakan kebalikan dari apa yang merupakan konsep tanah negara sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maupun konsep ruang lingkup tanah negara sebagaimana pendapat dari Maria S.W Sumardjono;
- Bahwa dengan demikian jelas terjadi pemahaman yang keliru dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung tersebut, khususnya mengenai konsep tanah negara bebas yang sebenarnya mempunyai pengertian “merupakan tanah yang dikuasai oleh negara”, bukannya diartikan sebagai “bukan milik negara” seperti pengertian yang diberikan dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung tersebut;
- Bahwa kekeliruan ini jelas merupakan kesesatan berfikir (*fallacy*) paralogis;
- Bahwa kesesatan berfikir tersebut semakin terlihat manakala diperbandingkan dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri

Hal. 27 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Sidoarjo Nomor 152/PDT.G/2011/PN Sda. dalam perkara *a quo*, yang disebutkan di halaman 48 alinea terakhir menyebutkan:

“Menimbang bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa objek sengketa adalah tanah Negara, sehingga permohonan sita jaminan yang dimohon oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan atau ditolak, karena berdasar pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, telah menentukan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/Daerah”;

- Bahwa pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sidoarjo inipun juga telah keliru dalam mencantumkan bunyi ketentuan pasal dalam Undang-Undang Perbendaharaan Negara yang dikutip dalam pertimbangan tersebut;

Pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tersebut selengkapnya berbunyi: “Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap: d. barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/Daerah”;

Dalam konteks yang demikian tersebut, frasa “tidak”, mempunyai akibat yang jauh berbeda antara dicantumkan dengan tidak dicantumkan, karena ada perbedaan pengertian antara “barang bergerak” dengan “barang tidak bergerak”;

- Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut, telah jelas dan nyata mengakui bahwa sita jaminan terhadap tanah objek sengketa tidak dapat dikabulkan karena adanya larangan untuk menyita terhadap barang milik negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- Ini berarti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam putusannya juga berpendapat bahwa tanah objek sengketa adalah milik negara, dan karena itu tunduk pada rezim Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- Bahwa dengan demikian ada inkonsistensi dalam pertimbangan putusan kasasi dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, yang saling bertolak belakang. Mahkamah Agung dalam pertimbangan mengenai tanah negara bebas berpendapat bahwa objek sengketa bukanlah milik negara karena merupakan tanah negara bebas. Di lain pihak, justru ada pertimbangan dari *Judex Juris* yang mengambil alih

Hal. 28 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa merupakan milik negara oleh karena itu tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004;

Kekeliruan Ketiga:

- Bahwa kekeliruan selanjutnya adalah kekeliruan dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung yang mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo yaitu amar Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo yang dalam amar eksepsinya menolak eksepsi dari Tergugat (Pemohon Peninjauan Kembali);
- Bahwa salah satu alasan eksepsi dari Pemohon Peninjauan Kembali adalah tentang gugatan Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali) yang prematur;
- Bahwa sudah menjadi fakta, hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat) dengan Termohon Peninjauan Kembali (Penggugat) adalah bukan hubungan hukum yang berupa jual-beli atas objek sengketa akan tetapi masih berupa perikatan bersyarat yang dituangkan dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007;
- Bahwa dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 dinyatakan sebagai berikut:

Halaman 4 alinea (2) dan (3):

- 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;

Pasal 6:

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

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;

Hal. 29 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Dapat disimpulkan bahwa belum terjadi peralihan hak, karena peralihan hak kepada pihak kedua masih digantungkan pada syarat: Pertama: menunggu permohonan hak dari pihak pertama diproses di Kantor BPN hingga terlebih dahulu terbit sertifikat menjadi atas nama pihak pertama, kemudian baru dibuat akta peralihan hak dari pihak pertama menjadi atas nama pihak kedua, Kedua: Apabila sertifikat telah terbit atas nama pihak pertama dan pihak kedua telah melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap pihak pertama;

- Bahwa dengan demikian syarat untuk terwujudnya peralihan objek sengketa melalui jual beli masih digantungkan pada 2 (dua) kondisi, yaitu setelah selesai proses pensertifikatan objek sengketa menjadi atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, dan Termohon Peninjauan Kembali telah melaksanakan seluruh kewajibannya, yaitu pembayaran kekurangan sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);
- Bahwa belum selesainya sertifikat tanah objek sengketa bukanlah kehendak dari Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat, akan tetapi adalah dari BPN sendiri yang belum selesai melakukan proses-proses pensertifikatan tanah objek sengketa;
- Bahwa hal ini juga dikuatkan dari keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat sendiri yang antara lain menyatakan:

Saksi 1. Anugrah Mulyono, MS.:

- Bahwa tentang pengurusan sertifikat tanah tersebut sampai sekarang belum selesai karena menurut BPN syarat-syaratnya kurang, dan kekurangan tersebut dari pihak Renny Sustyo Wardhani yaitu tentang letter C Desa. (*vide* halaman 41 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo);

Saksi 2. Jahja Arief:

- Bahwa ternyata sampai sekarang belum juga selesai pengurusan sertifikat tersebut, karena menurut BPN ada syarat-syarat yang belum dipenuhi (*vide* halaman 42 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo);

Saksi 3. Yuli Ernawati:

- Bahwa pengurusan sertifikat tersebut sampai sekarang belum selesai karena ada data pendukung yang belum dipenuhi (*vide* halaman 42 dan 43 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo);

Bahwa faktanya adalah sertifikat tanah objek sengketa belum selesai diproses oleh BPN dan karena itu pula, belum ada/belum terjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengalihan hak berupa jual beli tanah objek sengketa dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali;

- Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dengan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat yang dituangkan dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 adalah merupakan kesepakatan yang mengikat bagi kedua belah pihak. Para pihak harus tunduk pada isi perjanjian tersebut karena terikat dengan asas *pacta sunt servanda* yang oleh karena itu isi kesepakatan tersebut mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya laksana undang-undang (*vide* Pasal 1338 KUH Perdata);
- Bahwa oleh karena Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 tersebut mengikat Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat dan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat, maka gugatan yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat adalah terlalu dini diajukan oleh karena belum terjadi suatu akibat hukum lanjutan seperti yang diharapkan dalam Akta Nomor 1 tanggal 4 Juli 2007 tersebut yaitu jual beli terhadap objek sengketa;

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

Bahwa setelah meneliti memori peninjauan kembali tanggal 19 November 2014 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 10 Februari 2015 dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut karena pertimbangannya telah tepat;

Bahwa surat bukti permohonan PK I (Surat Keterangan Warisan tanggal 15 Februari 2006 pernah diajukan pada saat persidangan perkara Nomor 152/Pdt.G/2011/PN Sda. sedangkan bukti permohonan PK II berupa Surat Pernyataan yang ditulis oleh para pihak Pemohon Peninjauan Kembali dan karenanya surat-surat bukti Pemohon Peninjauan Kembali tersebut bukan *Novum* yang menentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Undang-Undang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: RENNY SUSETYO WARDANI sebagai pribadi dan sebagai Direktur PT DIAN FORTUNA ERISINDO, tersebut harus ditolak;

Hal. 31 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **RENNY SUSETYO WARDANI sebagai pribadi dan sebagai Direktur PT DIAN FORTUNA ERISINDO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 25 November 2015 oleh Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum. Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Hal. 32 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./

Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah		Rp2.500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI**
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

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

Hal. 33 dari 33 hal. Put Nomor 368 PK/Pdt/2015

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)