



**PUTUSAN**

Nomor 2425 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT HARGAS INDUSTRIES INDONESIA**, berkedudukan di KBN Marunda Blok II Kav 5-6, Jakarta, yang diwakili oleh Fifi Sutanto selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rapin Mudiardjo, S.H., S.Kom., ACCS, CIP., dan Kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Gandaria 8, Lantai 6, Jalan Sultan Iskandar Muda, Arteri Pondok Indah, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

*L a w a n*

**PT KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (Persero)**, berkedudukan di Jalan Raya Cakung, Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta, yang diwakili oleh H.M. SATTAR TABA selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Susmoro, S.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan Lubuk Kasih Blok R Nomor 9, Komplek Jatiwaringin Asri 2, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- I. Mengenai Perjanjian Nomor 195, Tanggal 30 Januari 1969 Sebagai Perikatan Hukum Yang Dibuat Secara Sah Dan Mengikat Para Pihak;
1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 (selanjutnya disebut sebagai "perjanjian" perjanjian yang dimaksud adalah "Perjanjian Pengalihan Hak" atas sebidang tanah seluas 64.461 meter persegi (enam puluh empat ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi). Tergugat sepakat menyerahkan tanah tersebut kepada

*Hal. 1 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk mengelola tanah selama 20 (dua puluh) tahun;

2. Bahwa perikatan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah perikatan yang beralih demi hukum sebagai akibat likuidasi PT Pusat Perikanan Marunda (Persero) dan penambahan penyertaan modal negara yang berasal dan kekayaan negara hasil likuidasi perusahaan perseroan (persero) tersebut ke dalam modal saham Perusahaan Perseroan PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
3. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1990 memiliki dampak hukum terhadap perikatan yang sebelumnya pernah dibuat oleh PT Pusat Perikanan Marunda (Persero) sehingga demi hukum. PT Harga Industries Indonesia sekarang sebagai Penggugat dan PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) sekarang adalah Tergugat terikat dengan Perjanjian Pengalihan Hak Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989;
4. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian, yakni membayar harga pembelian atau besarnya ganti rugi tanah kavling sebesar Rp37.000,00 (tiga puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi untuk tanah seluas 64.461 meter persegi sehingga seluruhnya. Penggugat memberikan sejumlah uang dengan total biaya Rp2.385.057.000,00 (dua miliar tiga ratus delapan puluh lima juta lima puluh tujuh ribu rupiah) belum termasuk pajak-pajak sesuai peraturan yang berlaku yang dibayar secara bertahap dengan 4 (empat) kali angsuran ditambah biaya jasa sebesar Rp143.103.419,00 (seratus empat puluh tiga juta seratus tiga ribu empat ratus sembilan belas rupiah). Sehingga seluruhnya sebesar Rp2.428.160.419,00 (dua miliar empat ratus dua puluh delapan juta seratus enam puluh ribu empat ratus sembilan belas rupiah);
5. Bahwa selain kewajiban pembayaran sebagaimana tersebut di atas Penggugat juga dibebani untuk membayar jasa eksploitasi untuk pemeliharaan sarana, kebersihan, dan keamanan lingkungan yang besarnya selalu berubah;
6. Bahwa dengan telah dibayarkannya biaya ganti rugi kavling tersebut maka Penggugat berhak atas pengelolaan tanah tersebut sampai dengan 20 (dua puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian. Pada kesempatan ini. Penggugat perlu menyampaikan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 57, tanggal 8 Februari 1993, bilamana dicermati lebih lanjut, jangka waktu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 57 tanggal 8 Februari 1993 terdapat perbedaan dengan jangka waktu sebagaimana tertuang di dalam perjanjian;
7. Bahwa Sisa Perbedaan Waktu sebagaimana telah diuraikan di atas telah dikompensasikan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan membayar biaya

Hal. 2 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/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)



perpanjangan hak pengelolaan lahan, maka sisa perbedaan waktu tersebut demi hukum merupakan suatu klausul bersyarat sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1253 Kitab Undang Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 1261 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sebagai akibat hukum dari terpenuhi prasyarat sebagaimana telah diuraikan di atas maka jangka waktu perjanjian yang sebelumnya berakhir pada tanggal 30 Januari 2008 menjadi berakhir pada tanggal 30 Januari 2013;

Pasal 1253 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

"Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang akan terjadi dan memang belum terjadi...";

Pasal 1261 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

"Bila syarat telah terpenuhi, maka syarat itu berlaku surut hingga saat terjadi perikatan";

8. Berdasarkan uraian tersebut di atas secara terang dan nyata, bahwa Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 merupakan satu-satunya perjanjian yang mengikat Penggugat dan Tergugat dalam pemanfaatan tanah di Kawasan Berikat Nusantara Oleh karena itu. Segala hal dan/atau akibat hukum yang ditimbulkan sehubungan dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 sampai dengan tanggal 30 Januari 2013 demi hukum haruslah dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat secara sukarela dengan berlandaskan pada ikhtikad baik sehingga seluruh hak dan kewajiban para pihak di dalam perjanjian wajib dilaksanakan oleh para pihak di dalam perjanjian;

## II. Mengenai Kewajiban Tergugat Untuk Memberikan Persetujuan Perpanjangan Penggunaan Tanah Kepada Penggugat;

9. Bahwa pada Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, mengatur hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan;

10. Bahwa dalam Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 tentang Pengalihan Hak terdapat klausul pemberian persetujuan untuk memperpanjang jangka waktu sertifikat hak guna bangunan;

Pasal 20 ayat (2):

"Pihak pertama memberikan persetujuan kepada pihak kedua untuk perpanjangan penggunaan tanah tersebut, apabila langka waktu hak guna bangunan berakhir dengan mengajukan permohonan satu tahun dimuka";

*Hal. 3 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa perjanjian tersebut demi hukum telah menegaskan adanya kewajiban hukum dari Tergugat untuk memberikan persetujuan perpanjangan yang dimohonkan oleh Penggugat sebelum jangka waktu (satu tahun di muka) sertifikat hak guna bangunan berakhir (berakhir pada tanggal 8 Februari 2013);
12. Bahwa Penggugat seperti diatur di dalam perjanjian, setelah dibayarkan sisa perbedaan waktu (pelaksanaan Pasal 2 ayat (7) Perjanjian) dan disepakati para pihak sebagaimana dijelaskan pada Bagian I Gugatan Hukum ini, sehingga Perjanjian ini akan berakhir pada tanggal 8 Februari 2013 sebagai akibat hukum dan perjanjian bersyarat merujuk pada perjanjian tersebut Penggugat telah menyampaikan Surat Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Tergugat pada tanggal 27 Oktober 2011 yang ditembuskan juga ke Kantor Pertanahan;
13. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan tersebut pada tanggal 27 Oktober 2011 [diajukan 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian tanggal 30 Januari 2013 atau 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan sebelum HGB berakhir]. Pengajuan permohonan rekomendasi dilakukan oleh PT Hargas Industries Indonesia adalah sesuai dan masuk dalam lingkup waktu yang diatur dalam Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 tentang Pengalihan Hak;
14. Bahwa berdasarkan Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 tentang Pengalihan Hak, dengan diajukannya surat permohonan rekomendasi perpanjangan sertifikat hak guna bangunan oleh Penggugat masih dalam lingkup waktu yang diatur dalam perjanjian tersebut. Dalam hal ini, demi hukum Tergugat memiliki kewajiban hukum untuk memberikan persetujuan perpanjangan HGB kepada PT Hargas Industries Indonesia;
15. Bahwa sampai dengan jangka waktu berlakunya sertifikat hak guna bangunan tersebut Tergugat belum memberikan tanggapan maupun persetujuan untuk memberikan rekomendasi perpanjangan sebagaimana telah diatur di dalam Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989. Sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat secara terang dan nyata telah tidak melakukan apa yang seharusnya menjadi kewajiban hukum yang sebelumnya telah diperjanjikan di dalam Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1969;
- III. Mengenai Kenaikan Harga Ganti Rugi Penggunaan Lahan (Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri) Secara Tidak Wajar Merupakan Bentuk Ikhtikad Tidak Baik Dari Tergugat Agar Penggugat Tidak Dapat Memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan;
16. Bahwa Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak

Hal. 4 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah leleh memberikan syarat, bahwa hak guna bangunan yang telah habis dapat diperpanjang setelah mendapatkan persetujuan dan pemegang hak pengelolaan. Dalam hal ini, Penggugat selaku hak pemegang tanah baru dapat mengajukan perpanjangan bilamana perpanjangan sebelumnya telah mendapatkan izin dari pemegang hak pengelolaan tanah;

17. Bahwa Surat Permohonan Perpanjangan yang disampaikan oleh Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2011 tidak ditanggapi oleh Tergugat, bahkan beberapa waktu lalu Penggugat memberikan suatu peringatan tertulis sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan sehingga sampai dengan hari ini belum ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dikarenakan adanya suatu ikhtikad tidak baik Tergugat yang menaikkan biaya ganti rugi yang sangat jauh dan harga yang telah disepakati di dalam perjanjian sebelumnya;

Pasal 20 ayat (7);

"Sisa perbedaan waktu antara jangka waktu penyerahan tanah dan berlakunya sertifikat hak guna bangunan akan diperhitungkan secara proporsional dengan harga yang tersebut dalam ayat (1) Pasal 2 Perjanjian ini";

18. Bahwa dalam korespondensi sebelum gugatan ini disampaikan ke Pengadilan melalui Surat Nomor 207/SBA/KMP.11.2/06/2011, Tergugat secara sepihak dengan berlandaskan pada ikhtikad tidak baik telah menentukan biaya perpanjangan penggunaan tanah industri sebesar Rp34.746.300.000,00 (tiga puluh empat miliar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

19. Bahwa penetapan biaya perpanjangan tersebut ditetapkan oleh Tergugat dengan mendasarkan pada hasil survey lapangan dan penilaian [*aporaisali* dan PT Sucofindo (KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan)] sebagai lembaga penilai. Penetapan besaran biaya perpanjangan PPTI berdasarkan pada analogi Pasal 31 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa ganti rugi pengadaan tanah ditetapkan oleh penilai (*appraisal*);

20. Bahwa Surat Nomor 09/HM-AA/X/2013 perihal Pengosongan Hak Pengelolaan, yang disampaikan oleh Tergugat adalah tidak tepat dan bertentangan dengan hukum karena penetapan harga pasar oleh penilai (*appraisal*) hanya untuk dan diberlakukan pada jual beli, hal mana apa yang dilakukan oleh Tergugat telah salah alamat. Dalil Tergugat agar jual beli tanah untuk kepentingan umum tidak merugikan rakyat yang tanahnya akan dipergunakan untuk pembangunan terkait kepentingan publik adalah sangat tidak relevan;

Hal. 5 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa sebagai perbandingan HGB di atas tanah negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada badan Pertanahan Nasional, negara hanya dapat memungut BPHTB dan tarif yang merupakan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) dengan perhitungan BPHTB:  $(5 \text{persen} \times \text{nilai aset}) - \text{Rp}60.000.000,00$  (nilai tidak kena pajak) dan tarif PNPB:  $(\text{Rp}50.000,00 \times \text{jumlah bidang tanah})$ . Sehingga biaya perpanjangan PPTI HGB di atas HPL harus wajar jika dibandingkan dengan pungutan negara atas HGB di atas negara;
22. Bahwa terhadap HGB di atas HPL selain kewajiban membayar BPHTB dan tarif PNBP dapat pula membayar biaya perpanjangan PPTI untuk mendapatkan persetujuan perpanjangan dari pemegang HPL, namun secara sesuai dengan prinsip hukum bahwa biaya harus ditetapkan dengan prinsip ikhtikad baik dan kewajaran, mengingat persetujuan untuk perpanjangan sudah diperjanjikan sebelumnya di dalam Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989;
23. Bahwa nilai biaya perpanjangan PPTI HGB di atas HPL yang telah ditentukan Tergugat secara sepihak sebesar Rp34.746,300,00,00 (tiga puluh empat miliar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) sangatlah tidak wajar karena besar biaya perpanjangan PPTI tersebut adalah sebanyak 36 persen (tiga puluh enam persen) dan NJOP. Jumlah tersebut sangatlah tidak wajar jika dibandingkan dengan jumlah pungutan negara atas HGB di atas tanah negara yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010;
24. Bahwa penetapan harga pasar sesuai dengan harga analogi ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur Undang Undang 2 Tahun 2012 oleh Tergugat adalah kesesatan berfikir dan serta tidak adil yang dilandasi oleh ikhtikad tidak baik dalam melaksanakan Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989;
25. Bahwa berdasarkan uraian di atas secara terang dan nyata Tergugat dengan berlandaskan pada ikhtikad tidak baik dalam menentukan biaya ganti kerugian atas penggunaan tanah negara. Bukti ikhtikad tidak baik Tergugat dapat terlihat dengan tidak adanya tanggapan atas surat permohonan rekomendasi yang disampaikan oleh Penggugat;
26. Bahwa secara tegas di dalam Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 tentang Pengalihan Hak terdapat klausul persetujuan untuk memperpanjang HGB, yaitu satu tahun sebelum HGB berakhir;  
Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989;

Hal. 6 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pihak pertama memberikan persetujuan kepada pihak kedua untuk perpanjangan penggunaan tanah tersebut apabila jangka waktu hak guna bangunan berakhir dengan mengajukan permohonan satu tahun di muka";

Pasal 20 ayat (7) Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989;

"Sisa perbedaan waktu antara jangka waktu penyerahan tanah dan berlakunya sertifikat hak guna bangunan akan diperhitungkan secara proporsional dengan harga yang tersebut dalam ayat (1) Pasal 2 Perjanjian ini";

27. Bahwa Penggugat atas dasar iktikad baik telah menyampaikan surat permohonan persetujuan perpanjangan HGB kepada Tergugat pada tanggal 27 Oktober 2011 yang ditembuskan juga ke Kantor Pertanahan. Permohonan Persetujuan Perpanjangan tersebut di ajukan 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya perjanjian tanggal 30 Januari 2013 atau 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan sebelum HGB berakhir dan oleh karena itu permohonan persetujuan yang diajukan Penggugat adalah sesuai masuk dalam lingkup waktu yang diatur dalam Pasal 20 ayat (8) Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989;

28. Bahwa berdasarkan Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 tentang Pengalihan Hak dengan diajukannya surat persetujuan perpanjangan HGB dalam lingkup waktu yang diatur dalam perjanjian tersebut. Tergugat memiliki kewajiban hukum yang didasari pada iktikad baik untuk memberikan persetujuan perpanjangan HGB kepada Penggugat. Namun hal tersebut justru tidak dilakukan oleh Tergugat sebagai pihak yang berkewajiban untuk menjaga kelangsungan Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989. Penggugat dengan ini menegaskan bahwa Penggugat bersedia membayar harga kavling dengan harga yang wajar;

29. Bahwa Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata telah menegaskan bahwa "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Dengan begitu segala materi hukum yang diperjanjikan harus sesuai dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat;

30. Berdasarkan uraian di atas telah terbukti secara nyata bahwa tindakan sepihak Tergugat yang memberikan penetapan harga sepihak yang tidak wajar merupakan bentuk dari iktikad tidak baik dari Tergugat agar Penggugat tidak dapat lagi menempati Kavling Sertifikat HGB Nomor 57/Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang terletak di Jalan/Persil Perkavlingan Marunda Blok I IA Kav. Nomor 5 dan 6. Sehingga Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim untuk memasukkan di dalam pertimbangan hukumnya mengenai tindakan Tergugat sebagai suatu perbuatan/dilandasi dengan iktikad tidak baik;

Hal. 7 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IV. Mengenai upaya Penggugat dalam rangka mempertahankan hak yang sudah seharusnya diterima/dilaksanakan sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989;
31. Bahwa dengan adanya iktikad tidak baik dari Tergugat yang telah melakukan tindakan sepihak yang membuat Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya karena belum adanya kesepakatan mengenai biaya ganti kerugian sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya;
32. Bahwa sampai dengan hari ini, Penggugat tidak meninggalkan/ mengosongkan tanah sebagaimana tersebut di atas dengan adanya kesepakatan harga yang wajar. Pemberitahuan pengosongan tanah industri yang dimaksud Penggugat sama sekali tidak mengindahkan hak yang secara hukum melekat pada Penggugat. Bahwa pemberitahuan pengosongan tersebut disampaikan dan dilakukan Tergugat setelah tidak tercapainya kata sepakat dalam hal besaran nilai (ditetapkan secara sewenang-wenang) yang harus dibayarkan oleh Penggugat;
33. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke pengadilan negeri, belum ada persetujuan dari Tergugat atas permohonan perpanjangan hak yang disampaikan Penggugat sehingga perbuatan Tergugat yang tidak menanggapi permohonan perpanjangan hak yang disampaikan Penggugat sesuai Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 dapat dikatakan sebagai perbuatan *wanprestasi*;
34. Bahwa pada tanggal 18 November 2013 Penggugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat atas kelalaiannya memenuhi kewajiban memberikan Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 57 diterbitkan Kantor Pertanahan Jakarta Utara tanggal 26 Februari 1993 atas nama Penggugat. Atas dasar fakta dan uraian serta hal-hal lain tersebut di atas, Penggugat oleh karena itu berhak menyatakan Tergugat telah *wanprestasi*;
35. Bahwa segala upaya akan dilakukan oleh Penggugat demi untuk melaksanakan Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 Penggugat bersedia untuk membayar biaya ganti kerugian dengan nilai yang wajar. Penetapan harga oleh Tergugat sebesar Rp34.746.300.000,00 (tiga puluh empat miliar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) jelas sangat tidak wajar. Berdasarkan uraian tersebut, sekiranya Majelis Hakim Yang Mulia dapat menangkap maksud dan Penggugat dengan mengajukan gugatan ini di pengadilan;
36. Bahwa merujuk pada Pasal 1234 Kitab Undang Undang Hukum Perdata telah menegaskan bahwa suatu perikatan adalah (1) untuk memberikan

Hal. 8 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



sesuatu, (2) berbuat sesuatu, atau (3) tidak berbuat sesuatu bilamana salah satu pihak di dalam perikatan (penantian) tidak melakukan apa yang diperjanjikan, maka tindakan demikian dikategorikan sebagai *wanprestasi*;

V. Tindakan sewenang-wenang PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) menghentikan penggunaan fasilitas dan menutup jalan masuk;

37. Bahwa guna menghindari kerugian bagi Penggugat, maka perlu adanya tindakan hukum yang sangat mendesak berdasarkan Pasal 185 HIR. mengingat saat ini terdapat kecenderungan untuk masa yang akan datang Tergugat tetap akan melakukan pemaksaan kepada Penggugat untuk mengembalikan penguasaan fisik tanah sertifikat HGB Nomor 57/Cilincing atas nama Penggugat dan mengancam Penggugat dengan hendak menghentikan segala pemberian fasilitas (*utilities*) seperti penggunaan akses jalan, listrik, air bersih, dan lain-lain yang selama ini dipergunakan oleh Penggugat termasuk penggunaan alamat/domisili usaha, papan nama atau kabel perusahaan, dan papan reklame di dalam areal Kawasan Berikat Nusantara (KBN) sebagaimana Surat Nomor 072/SBA/DRT 53/04/2013 tertanggal 11 April 2013. Maka menurut hukum cukup jelas apabila demi tertib dan kepastian hukum, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk kiranya berkenan memeriksa gugatan ini dan menjatuhkan putusan dalam provisi, yaitu:

- Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan segala macam tindakan hukum apapun juga atas tanah sertifikat HGB Nomor 57/Cilincing. Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang terletak di Jalan/Persit Perkavlinaan Marunda Blok IIA Kav. Nomor 5 dan 6 termasuk tetapi tidak terbatas pada perbuatan hukum menghentikan segala pemberian fasilitas (*utilities*) seperti penggunaan akses jalan, listrik, air bersih, dan lain-lain yang selama ini dipergunakan oleh Penggugat termasuk penggunaan alamat/domisili usaha, papan nama atau kabel perusahaan dan papan reklame di dalam areal Kawasan Berikat Nusantara (KBN) atas nama Penggugat, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Pasal 185 HIR:

"Keputusan yang bukan keputusan akhir walaupun harus diucapkan dalam persidangan seperti keputusan akhir juga tidak diperbuat berasing-asing tetapi hanya dicatat dalam berita acara dari persidangan";

- Memerintahkan Tergugat untuk membuka akses pintu masuk menuju dan atas tanah sertifikat HGB Nomor 57/Cilincing, Kecamatan Cihncing, Jakarta Utara yang terletak di Jalan/Persil Perkavlingan Marunda Blok IIA Kav. Nomor 5 dan 6 yang sempat dihalangi dengan menempatkan kontainer

Hal. 9 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



besar di depan pintu masuk kavling yang beralamat sebagaimana di atas;

Doktrin mengenai tuntutan provisi:

“Putusan provisi adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak...” (Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Penerbit Alumni Bandung 1983 hlm. 84)

38. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dalam Putusan Provisionil Pengadilan Negeri Kudus Nomor 106/1975, tanggal 10 Desember 1975 diatur bahwa dalam suatu perjanjian lahan, pokok permohonan dalam gugatan/tuntutan provisi penggugat memohon kepada pengadilan agar memerintahkan kepada Tergugat selama perkara masih berlangsung agar membuka pagar yang mengelilingi tanah pekarangan;

39. Berdasarkan uraian Penggugat pada bagian provisi, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa perkara ini dengan mempertimbangkan beberapa hal tersebut di atas dan mengabulkan apa yang telah disampaikan oleh Penggugat di dalam gugatan ini;

VI. Kesimpulan:

Berdasarkan uraian pada Bagian I, I, II, IV dan V, dapat diambil pokok-pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat telah tidak melakukan kewajiban hukumnya untuk memberikan Persetujuan Perpanjangan Sertifikat HGB Nomor 57/ Cilincing, Kecamatan Cilincing (padahal Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989) dengan dilandaskan pada iktikad tidak baik dengan cara menetapkan harga penggunaan tanah industri yang tidak wajar dan tidak berkeadilan dan hanya mementingkan keuntungan semata;
2. Bahwa Penggugat tidak pernah menolak membayar ganti rugi penggunaan lahan/penggunaan tanah industri (PPIT) untuk perpanjangan sepanjang wajar dan atas dasar kesepakatan;
3. Bahwa kewajiban hukum Tergugat tersebut tidak pernah hapus sifat mandatorinya dengan berakhirnya perjanjian seperti analogi kasus seorang penyewa rumah yang memperjanjikan kewajiban mengembalikan kondisi semula rumah yang disewa sebelum habis waktu sewanya sekalipun telah habis waktu perjanjian sewanya. Jika tidak mengembalikan kondisi rumah seperti semula, penyewa tetap wajib melakukan kewajiban yang diperjanjikan;
4. Bahwa dapat disimpulkan Tergugat telah memenuhi syarat untuk dinyatakan

Hal. 10 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah *wanprestasi*;

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

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan provisi Penggugat tersebut seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan segala macam tindakan hukum apapun juga dan tidak menghalang-halangi akses masuk jalan menuju dan di atas tanah Sertifikat HGB Nomor 57/Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang terletak di Jalan/Persil Perkavlingan Marunda Blok IIA Kav. Nomor 5 dan 6;
3. Membuka akses jalan masuk pada area tanah Sertifikat HGB Nomor 57/Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang terletak di Jalan/Persil Perkavlingan Marunda Blok IIA Kav Nomor 5 dan 6;
4. Menetapkan biaya perkara dalam tingkat provisi ini sesuai dengan hukum;

Dalam Pokok Perkara:

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah *wanprestasi* dalam memenuhi kewajibannya terhadap Akta Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 beserta perubahannya;
3. Menyatakan Tergugat telah berikhtikad tidak baik dalam menentukan harga secara sepihak;
4. Menetapkan cara dan/atau besar nilai yang wajar atas biaya perpanjangan PPTI HGB di atas HPL yang sedianya dibayarkan Penggugat kepada Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989;
5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 dan segera membuat dan menerbitkan Persetujuan Perpanjangan HGB Nomor 57/Cilincing atas nama Penggugat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan diucapkan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karenanya; Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat belum dapat diajukan oleh Penggugat karena

Hal. 11 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya telah memajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan terdaftar sebagai perkara perdata dengan Register Perkara Nomor 09/Pdt.G/2013 yang diwakili oleh kuasa hukumnya, Dr. H. Teguh Samudera, S.H., M.H. dengan substansi perkara yang sama dengan perkara perdata Daftar Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut., *in casu* perkara yang diadili dan diperiksa sekarang yaitu keberatan Penggugat atas besaran ganti rugi kavling HPL Tergugat yang dibebani dengan HGB Penggugat *in casu* HGB Nomor 57/Cilincing. Bahwa perkara perdata Daftar Nomor 9/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut., tersebut pada saat sekarang dalam tingkat pemeriksaan banding di mana Penggugat (PT Harga Industries Indonesia) telah menyatakan banding pada tanggal 12 Juli 2013 serta memalukan memori banding pada tanggal 24 September 2013 dan untuk Tergugat (PT Kawasan Berikat Nusantara/Persero) telah memajukan kontra memori banding pada tanggal 26 November 2013;

Bahwa dalam perkara itu, Tergugat dengan ini menyatakan dengan tegas berkeberatan jika seandainya PT Harga Industries Indonesia mencabut gugatan banding dalam Perkara Nomor 09/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut., tersebut dan harus menunggu sampai putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa adanya adegium suatu perkara tidak dapat digugat dua kali dalam perkara yang sama;

Bahwa dengan alasan ini saja sudah cukup untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat demi hukum tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik PT Sucofindo (KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan) sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini Sebagaimana maklum Penggugat dalam gugatannya menyinggung, bahwa biaya perpanjangan ditetapkan oleh Tergugat dengan mendasarkan pada hasil survey lapangan dan penilaian dan PT Sucofindo (KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan) sehingga sangat beralasan apabila PT Sucofindo (KJFP Immanuel, Johnny dan Rekan) ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) karena objek yang digugat tidak jelas, apakah penetapan besaran tarif yang ditetapkan dengan surat keputusan direksi atau perihal pemberian persetujuan perpanjangan yang didasarkan pada Perjanjian Nomor 195;

Dalam Rekonvensi:

PT Kawasan Berikat Nusantara selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi atau

Hal. 12 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonsensi terhadap PT Harga Industries Indonesia selanjutnya disebut Tergugat Rekonsensi atau Penggugat Konvensi;

1. Bahwa apa yang diuraikan pada bagian jawaban dalam gugatan konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan apa yang dikemukakan dalam rekonsensi sepanjang mempunyai relevansi yuridis dengan rekonsensi;
2. Bahwa Akta Perjanjian Nomor 195 yang mengikat Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi dalam hubungan hukum perjanjian hak guna usaha lahan industri di atas tanah HPL Penggugat Rekonsensi selama 20 (dua puluh) tahun yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Soedarno, S.H., pada tanggal 30 Januari 1989 dan berakhir pada tanggal 30 Januari 2008 di mana dengan berakhirnya waktu yang secara tegas ditulis dalam perjanjian tersebut maka Akta Perjanjian Nomor 195 tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa sejak berakhirnya perpanjangan pengelolaan tanah industri (PPTI) Tergugat Rekonsensi, tidak ada pembaruan PPTI oleh Tergugat Rekonsensi. Maka tidak ada kewajiban dari Penggugat Rekonsensi untuk memberikan persetujuan atau rekomendasi perpanjangan HGB Nomor 57/Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;
4. Bahwa HGB Nomor 57/Cilincing, Kecamatan Cilincing yang dibebankan atas tanah hak pengelolaan (HPL) Penggugat Rekonsensi telah jatuh tempo pada tanggal 7 Februari 2013. Maka demi hukum, HGB Nomor 57/Cilincing yang dibebankan atas tanah industri hak pengelolaan lahan milik Penggugat Rekonsensi telah berakhir atau batal dengan sendirinya dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sejak tanggal berakhirnya HGB tersebut pada tanggal 7 Februari 2013;
5. Bahwa oleh karena titel hak Penggugat Rekonsensi *in casu* HGB Nomor 57/Cilincing, Kecamatan Cilincing tersebut telah hapus demi hukum, maka Tergugat Rekonsensi atau orang-orang yang memperoleh hak dan Tergugat Rekonsensi harus menyerahkan tanah sertifikat HGB Nomor 57/Cilincing, Kecamatan Cilincing seluas 64.345 meter persegi yang merupakan bagian tanah HPL Penggugat Rekonsensi demi hukum harus diserahkan kepada Penggugat Rekonsensi oleh Tergugat Rekonsensi atau orang-orang yang memperoleh hak dari Tergugat Rekonsensi dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonsensi;
6. Bahwa karena atas hak Penggugat Rekonsensi adalah akta otentik di mana tidak ada bantahan dan Tergugat Rekonsensi dalam hal kepemilikan

Hal. 13 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi terhadap hak pengelolaan lahan industri tersebut, maka Penggugat Rekonvensi memohon agar Majelis Hakim menetapkan agar selama perkara belum berakhir dan sampai putusan mempunyai hukum tetap agar adanya kepastian hukum untuk Penggugat Rekonvensi kiranya terhadap tanah tersebut dapat dibebani sita jaminan (*conservatoir beslag*), di mana sita ini Penggugat Rekonvensi ajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 195. apabila penanjan tersebut berakhir dan Penggugat tidak memperpanjang, maka sesuai dengan Pasal 10 Akta Perjanjian Nomor 195 yang mengikat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi atau pihak kedua wajib mengembalikan tanah tersebut dalam keadaan kosong seperti semula pada saat perjanjian ditandatangani selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan kemudian terhitung sejak hari dan tanggal perjanjian ini batal dengan ketentuan bahwa segala biaya yang timbul karena pengembalian tanah kaveling dalam keadaan semula menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua [Pasal 10 ayat (2)] Di mana dicantumkan pula pada Pasal 30 ayat (3) Perjanjian Nomor 195 tersebut apabila pihak kedua (Tergugat Rekonvensi) belum dan/atau tidak menyerahkan tanah kaveling dalam keadaan kosong kepada pihak pertama (Penggugat Rekonvensi), maka pihak pertama dapat melaksanakan pengosongan, pembongkaran, dan penyimpanan peralatan-peralatan di tempat yang ditunjuk oleh pihak pertama dengan segala biaya yang timbul apabila terjadi kerusakan menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua (Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa Penggugat Rekonvensi menilai adanya unsur sengaja dari Tergugat Rekonvensi untuk menguasai lahan secara melawan hukum dengan cara meletakkan barang-barang Tergugat Rekonvensi di lahan tersebut padahal telah nyata-nyata diketahui oleh Tergugat Rekonvensi bahwa Akta Perjanjian Nomor 195 sudah lama berakhir dan sampai waktu perjanjian tersebut berakhir, Tergugat Rekonvensi tidak ada memperpanjang izin HGB di atas HPL milik Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa ada kekhawatiran Penggugat Rekonvensi apabila Tergugat Rekonvensi mengalihkan dan/atau membebani hak-hak lain atas tanah Eks-Sertifikat HGB Nomor 57/Cilincing kepada pihak lain;
- Bahwa adanya niat dan Tergugat Rekonvensi untuk menggunakan lahan industri tersebut dengan melawan hukum di mana tanpa membayar izin perpanjangan HGB di atas HPL Penggugat Rekonvensi dan tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi dengan alasan-alasan yang tidak masuk aka!

Hal. 14 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/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)



yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi seperti dengan cara menggugat kepada Penggugat Rekonvensi secara membabi buta dan berkali-kali yang menimbulkan kesan negatif bagi reputasi Penggugat Rekonvensi yang merupakan pemegang hak yang sah terhadap lahan industri tersebut di mana dilindungi oleh undang-undang yang berlaku;

- Bahwa karena proses hukum perkara ini akan lama dan berlarut-larut sehingga membutuhkan waktu yang lama di mana Penggugat Rekonvensi selaku pemegang hak yang dilindungi oleh undang-undang selama proses hukum tersebut akan tidak bisa atau tidak seperti seharusnya pemegang hak yang sah atas tanah industri dilindungi undang-undang dalam pengelolaan tanah tersebut di mana profit keuntungan terhadap tanah industri tersebut tidak dapat optimal dihasilkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat Rekonvensi menganggap penting dan perlu diadakannya sita jaminan dengan segera dan secepat mungkin terhadap perkara ini untuk menjamin hak-hak Penggugat Rekonvensi selaku pemegang hak yang sah atas tanah industri yang dilindungi undang-undang. Penggugat Rekonvensi memohon kiranya Majelis Hakim dapat mengabulkan dan menetapkan sita jaminan atas Rekonvensi ini dan menetapkan agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun adanya upaya hukum dan Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak dapat menjalankan fungsi bisnis perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) butir a dan b, Pasal 142 huruf a dan b Undang Undang Nomor 19 Tahun 2003 (Undang Undang BUMN) dan Pasal 3 Anggaran Dasar PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero), sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat memperoleh keuntungan yang seharusnya diperoleh apabila tanah tersebut dimanfaatkan oleh pihak lain atau ketiga guna meningkatkan nilai perusahaan. Jika dinilai dengan uang, maka kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi adalah:

- a. Kerugian untuk 20 tahun ke depan:

$$64.345 \text{ meter persegi} \times \text{Rp}540.000,00 = \text{Rp}34.746.300.000,00;$$

- b. Kerugian untuk 1 tahun ke depan:

$$\text{Rp}34.746.300.000,00 : 20 = \text{Rp}1.737.315.000,00;$$

- c. Kerugian per hari:

$$\text{Rp}1.737.315.000,00 : 365 = \text{Rp}4.759.767,123;$$

Bahwa oleh karena itu, Penggugat Rekonvensi berhak menuntut ganti rugi terhadap Tergugat Rekonvensi per hari sebesar Rp4.759.767,123 (empat juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tujuh rupiah seratus

Hal. 15 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua puluh tiga sen) sampai Tergugat Rekonvensi melakukan pengosongan dan menyerahkan tanah HPL Penggugat Rekonvensi yang dibebani HGB Nomor 57/Cilincing diserahkan dalam keadaan kosong sempurna;

8. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi mengenai pemenuhan kewajiban Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan seluruh objek dalam perkara ini sehingga dalam putusan agar tidak hanya di atas kertas. Penggugat Rekonvensi memohon agar adanya *dwangsom* (uang paksa) yang wajib dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi apabila Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan tersebut, di mana Penggugat Rekonvensi memohon agar Tergugat Rekonvensi dikenakan *dwangsom* sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dan/atau akan dibebankan dalam perkara ini
2. Menyatakan bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 195 yang dibuat Notaris/PPAT Soedarno, S.H., pada tanggal 30 Januari 1989 demi hukum telah batal atau berakhir dengan sendirinya dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sejak tahun 2008;
3. Menyatakan HGB Nomor 57/Desa Cilincing yang dibebankan atas HPL Penggugat Rekonvensi demi hukum telah hapus dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sejak tanggal 7 Februari 2013;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai dan belum menyerahkan lahan Nomor 57/Desa Cilincing yang dibebankan atas HPL Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan/atau orang-orang yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah HPL Penggugat Rekonvensi bekas HGB Nomor 57/Desa Cilincing kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong sempurna;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi per hari sebesar Rp4.759.767,123 (empat juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tujuh rupiah seratus dua puluh tiga sen) sampai Tergugat Rekonvensi melakukan pengosongan dan menyerahkan tanah HPL Penggugat Rekonvensi yang dibebani HGB Nomor 57/Cilincing disalahkan dalam keadaan kosong sempurna;

Hal. 16 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) setiap harinya apabila lalai atau terlambat melaksanakan putusan ini yang ditagih sekaligus tanpa syarat dan harus dibayar tunai;
8. Menyatakan bahwa atas putusan rekonvensi dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun adanya upaya hukum dan Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi;

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut., tanggal 11 Agustus 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi;
  1. Dalam Provisi;
    - Menyatakan permohonan provisi Penggugat tidak dapat diterima;
  2. Dalam Eksepsi;
    - Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak;
- II. Dalam Pokok Perkara;
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat telah *wanprestasi* dalam memenuhi kewajibannya terhadap Akta Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 beserta perubahannya;
  3. Menyatakan Tergugat telah beriktikad tidak baik dalam menentukan harga secara sepihak;
  4. Menetapkan biaya perpanjangan PPTI HGB di atas HPL yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp4.555.626.000,00 (empat miliar lima ratus lima puluh lima juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah) untuk jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun dihitung sejak tanggal 7 Februari 2013 sampai dengan tanggal 7 Februari 2033;
  5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Nomor 195, tertanggal 30 Januari 1989 dan segera membuat dan menerbitkan Persetujuan Perpanjangan HGB Nomor 57/Cilincing atas Penggugat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
- III. Dalam Rekonvensi;
  - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut;

Hal. 17 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



#### IV. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.426.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 719/PDT/2014/PT DKI., tanggal 19 Januari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Agustus 2014, Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut., yang dimohonkan banding tersebut  
Mengadili Sendiri:

#### I. Dalam Konvensi;

Dalam Provisi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Agustus 2014 Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Agustus 2014 Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan konvensi untuk seluruhnya;

#### II. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau orang-orang yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan penguasaan tanah bekas HGB Nomor 57/Cilincing kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan atau orang-orang yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp4.759.763,123 (empat juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah seratus dua puluh tiga sen) setiap hari, terhitung sejak berakhirnya HGB Nomor 57/Cilincing, yakni tanggal 7 Februari 2003 sampai dengan Tergugat

Hal. 18 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



Rekonvensi menyerahkan tanah eks HGB Nomor 57/Cilincing, atau sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 1 April 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut pada tanggal 20 April 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 27 April 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 8 Mei 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

I. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (*Judex Facti*) Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;

A. Mengenai *Wanprestasi* (Dalam Konvensi);

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tidak Memeriksa dan Mempertimbangkan Sama Sekali Pokok Tuntutan dalam Gugatan;

1. Bahwa Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja (Mantan Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Hakim Agung) dalam publikasinya

Hal. 19 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



pada Jurnal Ilmiah Hukum dan Pembangunan pada tahun 1987 yang berjudul "Pemberantasan Rentenir Sebagai Perwujudan Pemerataan Keadilan", berpendapat bahwa pembatalan putusan Pengadilan Negeri oleh Pengadilan Tinggi dalam suatu perkara *wanprestasi* dalam lingkup pemeriksaan *Judex Facti* harus didasarkan pada pembuktian alat-alat bukti atas ketentuan atau pasal perjanjian yang menjadi pokok sengketa yang dimohonkan untuk diperiksa dalam suatu gugatan;

2. Bahwa pokok dari perkara ini adalah mengenai tidak dilaksanakannya oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat klausul pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989, atau dengan kata lain dengan sengaja atau setidak-tidaknya melakukan pembiaran yang menyebabkan Sertifikat HGB 57 habis jangka waktunya, dengan cara memaksakan secara sepihak biaya perpanjangan penggunaan tanah industri (PPTI) yang tidak wajar, dan sewenang-wenang (mengenai harga tidak wajar dan sewenang-wenang dibahas pada bagian tersendiri);

Pasal 20 ayat (6);

"Pihak pertama memberikan persetujuan kepada pihak kedua untuk perpanjangan penggunaan tanah tersebut. Apabila jangka waktu hak guna bangunan berakhir dengan mengajukan permohonan satu tahun di muka";

3. Bahwa Pengadilan Negeri dalam lingkup pemeriksaan *Judex Facti*, telah dengan tepat dan didasarkan pada alat-alat bukti yang sah mempertimbangkan bahwa Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 dimaksudkan sebagai kewajiban Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk memberikan persetujuan perpanjangan HGB otomatis tanpa syarat tambahan adapun Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah melakukan kewajiban dengan mengajukan permohonan persetujuan pada sebelum jangka waktu yang ditetapkan dalam Pasal 20 ayat (6) tersebut berakhir yaitu, 1 (satu) tahun di muka, bahkan dalam menunjukkan ikhtikad baik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tetap melakukan pembayaran biaya *service charge* sampai hari ini, serta memenuhi syarat-syarat untuk diberikan perpanjangan hak yang ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah, sehingga disimpulkan oleh Pengadilan Negeri bahwa tidak ada alasan bagi Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk tidak memberikan persetujuan perpanjangan penggunaan tanah kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. (*vide* halaman 103 dan 106

Hal. 20 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



Putusan Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut)

4. Bahwa fakta persidangan dan alat bukti yang sah juga telah menunjukkan bahwa Pasal 20 Ayat (6) tersebut harus ditafsirkan sebagai klausul kewajiban memberikan persetujuan otomatis tanpa syarat, sebagaimana diterangkan oleh Saksi H. Rambat Adji Subekti di bawah sumpah sebagai satu-satunya saksi yang masih hidup ketika perjanjian itu dibuat yang mana sangat mengetahui maksud dari Klausul Persetujuan Perpanjangan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (6) tersebut dimunculkan dalam Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989, terkait dengan hal ini berkesesuaian dengan Pendapat Ahli Abdul Salam di bawah sumpah yang berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 1343 Kitab Undang Undang Hukum Perdata diatur bahwa untuk menafsirkan suatu perjanjian jika terjadi sengketa di kemudian hari, diutamakan dikembalikan pada maksud pembuat perjanjian;
5. Bahwa meskipun dimaksudkan dalam Perjanjian Nomor 195 tanggal 30 Januari 1989 pemberian persetujuan perpanjangan HGB tanpa syarat sebagaimana terkemuka dalam fakta-fakta persidangan, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat demi kelanjutan usaha dan hubungan yang baik, sangat berikhtikad baik untuk membayar penyesuaian harga perpanjangan penggunaan tanah industri (PPTI) tersebut untuk Mendapatkan Persetujuan Perpanjangan SHGB 57 sepanjang harga yang ditetapkan wajar dan didasarkan pada kesepakatan, bukan ditetapkan sepihak sehingga Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanya memiliki pilihan *take it or leave it*, hal ini berkesesuaian dengan pula dengan keterangan Ahli-ahli yang terdiri dari Prof. Arie S. Hutagalung, Reiner Manurung, S.H., dan Dr. Muhammad Ikhsan, bahwa besaran biaya perpanjangan harus didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak, dengan argumentasi hukum bahwa pemberian HGB di atas HPL dasarnya adalah perjanjian keperdataan dan untuk perpanjangan hak, penetapan harga harus disepakati kedua belah pihak dan tidak dapat bersifat *take it or leave it*, mengingat esensi perpanjangan hak hanyalah perpanjangan jangka waktu, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996; Pasal 1 Angka (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996; Perpanjangan Hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak-hak tersebut;
6. Bahwa sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, Pasal 20 (ayat) 6

Hal. 21 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 mengatur bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam hal jangka waktu SHGB 57 akan berakhir, wajib mengajukan Permohonan Persetujuan/ Rekomendasi Perpanjangan 1 (satu) tahun di muka, yang mana kewajiban ini telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu pada tanggal 27 Oktober 2011 telah disampaikan permohonan dimaksud (diajukan 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan sebelum perjanjian berakhir pada tanggal 30 Januari 2013, atau 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan sebelum SHGB berakhir), dan ditembuskan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta (*vide* bukti P.8A, P.8B, P.8C);

7. Bahwa mengenai kesengajaan atau pembiaran habisnya jangka waktu SHGB 57 dengan tidak memberikan persetujuan karena Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat keberatan membayar biaya perpanjangan penggunaan tanah industri (PPTI) yang tidak wajar yang telah ditetapkan, dalam persidangan terungkap melalui keterangan Saksi Rintis Patar M. Siregar, dalam kesaksiannya di bawah sumpah, menerangkan bahwa sampai dengan jangka waktu berlakunya SHGB Nomor 57, yaitu tanggal 7 Februari 2013, Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah tidak melaksanakan kewajiban hukum yang dimilikinya untuk memberikan persetujuan perpanjangan SHGB Nomor 57 tersebut kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, bahkan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak memberikan tanggapan apapun atas permohonan persetujuan atau rekomendasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, kecuali dengan sewenang-wenang Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat memberikan syarat baru jika ingin dikeluarkan surat persetujuan perpanjangan, berupa tarif perpanjangan penggunaan tanah industri (PPTI) yang tidak wajar dan cenderung memeras Pemegang SHGB, sehingga tindakan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tersebut adalah bentuk nyata ikhtikad tidak baik dan pembiaran agar SHGB Nomor 57 tersebut mati atau habis masa berlakunya. (*vide* halaman 107-108 Putusan Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut);
8. Bahwa sejalan dengan pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang mengatur bahwa perpanjangan hak hanya merupakan penambahan waktu dan tidak diperbolehkan mengubah syarat-syarat yang telah diperjanjikan sebelumnya yang telah diatur dalam perjanjian awal ketika pemberian hak pertama kali, 3 (tiga) ahli hukum pertanahan di bawah sumpah, yaitu Arie S. Hutagalung, Reiner

Hal. 22 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/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)



Manurung, dan H.S. Muhammad Ikhsan menerangkan hal yang sama, bahwa pemegang HPL memiliki kewajiban hukum dan kewajiban moral untuk memberikan persetujuan perpanjangan kepada pemegang HGB, karena perpanjangan hak esensinya hanya penambahan waktu, bukan pemberian hak seperti permohonan hak pertama kali yang dapat mencantumkan syarat-syarat yang baru;

9. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak memberikan pertimbangan dan mengelaborasi alat-alat bukti mengenai pokok sengketa dalam perkara ini, tetapi langsung menyimpulkan, "Tidak diberikan perpanjang penggunaan lahan tidak dapat dikategorikan/dikualifikasikan sebagai *wanprestasi*" (*vide* halaman 9 Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI);

10. Bahwa kesimpulan dan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang tidak mengelaborasi alat bukti yang sah mengenai pokok tuntutan *wanprestasi* (Pasal 20 ayat (6) Perjanjian 195, tanggal 30 Januari 1989) sangatlah bertentangan dengan doktrin hukum acara dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang telah disebutkan di atas. Sehingga *Judex Jurist* haruslah menyatakan putusan pada tingkat banding ini telah salah dalam menerapkan hukum dan bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

Penyewaan Sebagian Kecil Lahan SHGB 57 oleh Pemohon Kasasi/  
Terbanding/Penggugat bukanlah *wanprestasi*

11. Bahwa Pengadilan Tinggi dalam putusannya menilai dan mempertimbangkan pengkategorian dan kualifikasi *wanprestasi* dalam perkara *a quo* berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf (a), dan Pasal 10 ayat (1) huruf (b) Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989. (*vide* paragraf 3 halaman 6 Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI);  
Pasal 4 ayat (1) huruf a;

1. Pihak Kedua berjanji dan mengikat diri untuk mempergunakan tanah kapling tersebut, yang penggunaannya dilaksanakan dengan persyaratan sebagai berikut:

a. Untuk tujuan mendirikan pabrik pengolahan dari bahan baku log dari Hak Penguasaan Hutan (HPH) sendiri barang jadi industri Wood Working sesuai dengan perizinan yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang;

Pasal 10 ayat (1) huruf b berbunyi:

1. Pihak Pertama berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua



sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan sebelumnya, apabila ternyata Pihak Kedua tidak mampu dan/atau lalai memenuhi kewajibannya; Pihak Kedua dinyatakan tidak mampu dan/atau lalai memenuhi kewajiban apabila pihak kedua:

- a. ...;
- b. Tidak mematuhi ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian ini dan/atau ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan/atau oleh pihak pertama;

12. Bahwa mengenai isu ini, terlebih dahulu perlu dicermati maksud dari Pasal 4 ayat (1) huruf a *jo*. Pasal 10 ayat (1) huruf b, bahwa secara gramatikal sangat tegas kedua pasal tersebut mengatur mengenai klausul pembatalan sepihak Perjanjian Nomor 195 tanggal 30 Januari 1989 oleh PT (Persero) Pusat Perkayuan Marunda, sekarang Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, jika Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat karena ketidakmampuan dan/atau kelalaian tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 4 ayat (1), sehingga tidak lah tepat memaksakan penggunaan kedua pasal ini untuk perkara ini dengan alasan sebagai berikut:

- a. Ketentuan ini mengatur mengenai pembatalan, bukan keadaan *wanprestasi*, yang dalam fakta nyata, dan fakta persidangan Perjanjian Nomor 195 tanggal 30 Januari 1989 tetap eksis sampai berakhirnya tidak pernah dibatalkan (*vide* halaman 99-102 Putusan Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut);
- b. Jika dicermati ketentuan pasal tersebut, terdapat syarat untuk efektifnya klausul Pasal 10 ayat (1) tersebut, yaitu adanya kewajiban untuk memberitahukan secara tertulis dalam kurun waktu 1 (satu) bulan sebelum pembatalan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Fakta persidangan justru menunjukkan keterangan dari Mangumban Sitohang (General Manager KBN Marunda/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat) bahwa sampai dia pensiun menjadi General Manager dan Pegawai KBN/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat di tahun 2013 tidak pernah menemukan adanya pelanggaran perjanjian atau peraturan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sejak pendiriannya (*vide* halaman 99-102 Putusan Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut);

13. Bahwa nyata penggunaan kedua pasal perjanjian tersebut dalam perkara *a quo* adalah dipaksakan dan diada-adakan, tanpa melihat apa

Hal. 24 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungannya dengan pokok yang dipersengketakan, hal ini jelas membuktikan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dalam pemeriksaan perkara ini;

14. Bahwa dengan memaksakan penggunaan 2 (dua) pasal tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah menyesatkan logika hukum dengan menerapkannya pada alat bukti yang hanya terdiri dari: (1) Perjanjian Sewa Gudang Nomor 1/SPJ/MSU/HII/0412, tanggal 6 Maret 2013 bukti T-6; dan (2) Keterangan Saksi Aleks M. Sitompul, untuk menyimpulkan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah melanggar Perjanjian Nomor 195 karena menyewakan lahan untuk kepentingan selain kayu, sehingga Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah melakukan *wanprestasi* sehingga tidak memenuhi syarat-syarat yang untuk diberikan perpanjangan. (*vide* halaman 7 Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI);
15. Bahwa mengenai kesimpulan sumir Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (yang entah disengaja atau kebetulan dahulunya adalah dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang ditelan mentah-mentah kemudian diambil alih Pengadilan Tinggi menjadi pertimbangan hukum) yang menyatakan bahwa penyewaan sebagian kecil gudang untuk kepentingan non kayu adalah pelanggaran hukum adalah lompatan logika yang dipaksakan, karena 2 (dua) alat bukti di atas hanya membuktikan bahwa telah terjadi sewa-menyewa gudang, adapun terjadi atau tidaknya pelanggaran perjanjian adalah kesimpulan yang tidak didasarkan pada alat-alat bukti oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;
16. Bahwa sebaliknya, fakta persidangan dan alat-alat bukti menunjukkan kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat melanggar Perjanjian Nomor 195, tanggal 31 Januari 1989 karena menyewakan sebagian kecil dari lahan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk gudang non kayu adalah tidak berdasar dan mengada-ada, hal ini didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:
  - i. Pertama, di dalam Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 tidak ada satu pasal pun yang melarang tanah SHGB Nomor 57 disewakan;
  - ii. Kedua, saksi kunci yang dihadirkan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, Mangumban Sitohang, justru menerangkan bahwa tidak pernah menemukan pelanggaran keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, artinya dalam

Hal. 25 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



kapasitas saksi Mangumban Sitohang sebagai General Manager Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sampai dengan tahun 2013, yang bertanggung jawab atas ketertiban dan kepatuhan Pemegang SHGB di wilayah HPL Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat sampai dengan saksi pensiun tidak pernah menemukan pelanggaran keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak, hal ini dibuktikan dengan tidak pernah diberikan teguran kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengenai hal itu, padahal jika mengikuti logika berfikir Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mendasarkan pada Pasal 10 ayat (1) huruf b, seharusnya Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat harus menyampaikan pemberitahuan/teguran 1 (satu) bulan sebelumnya kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat jika memang terjadi pelanggaran Perjanjian 195. (*vide* Paragraf 3 halaman 106 Putusan Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut);

- iii. Ketiga, terdapat 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah yang dihadirkan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, yaitu H. Rambat Adji Subekti dan Rintis Patar M. Siregar yang menegaskan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sejak awal bekerja tahun 1989 sampai sekarang tetap dalam bidang perkayuan, dan belum pernah usaha lain selain perkayuan (*vide* Paragraf 3 halaman 106 Putusan Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Ut);
- iv. Keempat, jika berbicara mengenai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak, maka yang harus dijadikan dasar adalah sifat dan tujuan pemanfaatan tanah yang diterbitkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dalam perkara ini, pada tahun 1988 Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara telah menerbitkan Advis Planning Nomor 415/GSB/JU/XI/1988, tanggal 14 Desember 1988 kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menjadi syarat yang harus dilampirkan dalam permohonan SHGB 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dimana advis planning tersebut menyebutkan bidang tanah tersebut penggunaannya untuk Industri Kantor, Gudang dengan jenis bangunan Industri/Kin/Kpg (blokplan), dan tidak pernah menyebutkan spesifik industri tertentu;
- v. Kelima, jika merujuk pada Perjanjian Nomor 195, sekalipun disebutkan tujuan penggunaan tanah kapling adalah untuk mendirikan pabrik pengolahan kayu, maka sejak diundangkannya Peraturan Pemerintah

Hal. 26 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



Nomor 31 Tahun 1990 yang melikuidasi PT (Persero) Pusat PerKayuan Marunda ke dalam PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) (Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat), otomatis secara hukum telah memperluas tujuan dalam perjanjian-perjanjian yang dibuat PT (Persero) Pusat PerKayuan Marunda dahulu sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian Hak Pengelolaan (HPL) kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, yaitu tidak terbatas pada bidang perKayuan, hal ini sesuai dengan Pasal 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang mengatur bahwa suatu perjanjian harus menyesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau terbit dikemudian hari. Hal ini ditegaskan dengan adanya fakta bahwa dari seluruh perusahaan-perusahaan perKayuan yang mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dari PT Pusat PerKayuan Marunda dahulu, saat ini seluruhnya telah mengubah pemanfaatan lahan tersebut untuk berbagai macam industri, dan hanya tersisa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang tetap konsisten menjalankan usaha perKayuan, sebagaimana telah disebutkan sebelumnya. Adapun perusahaan-perusahaan perKayuan yang telah mengubah pemanfaatan lahan tersebut tidak pernah dipermasalahkan, ditegur ataupun digugat oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat karena mengubah tujuan pemanfaatan lahan;

17. Bahwa dikarenakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah memaksakan penggunaan 2 (dua) pasal yang menyesatkan dalam perkara ini, dan mengabaikan fakta persidangan dan alat-alat bukti yang sah yang dengan terang menunjukkan bahwa penyewaan bukanlah pelanggaran perjanjian, maka dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah terang dan nyata melakukan kesalahan penerapan hukum yang fatal;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Salah Menerapkan Hukum Mengenai Kewajiban Pemberian Perpanjangan;

18. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mendasarkan bahwa kewajiban pemberian perpanjangan hanya akan dilakukan jika ada kesepakatan baru, yaitu Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menerima biaya perpanjangan yang telah ditetapkan dan syarat-syarat lainnya. (*vide* halaman 7 Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI)

19. Bahwa kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang dalam Pasal 1 angka (6) dengan tegas menyatakan, bahwa perpanjangan hak

*Hal. 27 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015*



esensinya hanyalah penambahan jangka waktu tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak pertama kali;

Pasal 1 Angka (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak-hak tersebut;

20. Bahwa adapun kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan, bahwa hak telah berakhir maka harus ada persetujuan baru, justru hal inilah yang menjadi pokok dalam gugatan ini karena telah terjadi kesengajaan atau setidaknya pembiaran agar SHGB 57 tersebut habis, tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sengaja atau setidaknya lalai mempertimbangkan pokok gugatan ini;

21. Bahwa selain itu kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan harus mengikuti syarat-syarat lainnya, juga tidak beralasan karena berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan alat-alat bukti di persidangan, telah dielaborasi dengan baik dalam Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa tidak ada alasan untuk tidak memberikan persetujuan perpanjangan karena alat-alat bukti menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat memenuhi semua syarat-syarat pemberian perpanjangan hak yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dan perjanjian;

22. Bahwa Pasal 26 Ayat (1) jo. Ayat (2) jo. Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur syarat yang harus dipenuhi untuk dapat memperpanjang hak guna bangunan, terpenuhinya syarat tersebut memberikan kewajiban pemegang hak pengelolaan untuk memberikan persetujuan perpanjangan;

23. Bahwa syarat pertama adalah tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut, mengenai syarat ini, 3 (tiga) orang saksi fakta di bawah sumpah, yaitu Rintis Patar M. Siregar, H. Rambat Adji Subekti, dan Mangumban Sitohang (General Manager Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sampai tahun 2013), menerangkan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sejak awal keberadaannya sampai saat ini tetap memanfaatkan lahan kaplingnya sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak pertama kali, yaitu untuk pergudangan dan pabrik, bahkan saat ini Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugatlah satu-satunya Pemegang SHGB yang masih konsisten dengan industri kayu seperti ketika pertama kali melakukan perjanjian dengan PT (Persero) Pusat Perkayuan Marunda;

Hal. 28 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



24. Bahwa terkait dengan syarat pertama tersebut, keadaan, sifat dan tujuan tanah Hak Pengelolaan yang dipegang oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sendiri telah diperluas sejak tahun 1990, yang sebelumnya keadaan, sifat dan tujuannya untuk pergudangan dan pabrik industri perkayuan menjadi untuk pergudangan dan pabrik industri umum, sebagai konsekuensi hukum dari Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1990 tentang Pembubaran Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pusat Perkayuan Marunda Dan Penambahan Penyertaan Modal Negara Yang Berasal Dari Kekayaan Negara Hasil Likuidasi Perusahaan Perseroan (Persero) Tersebut Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kawasan Berikat Nusantara (*vide* bukti P.2);

25. Bahwa sebagai akibat dari likuidasi berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut, menurut Ahli Abdul Salam secara otomatis berakibat hukum pada perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh PT Pusat Perkayuan Marunda (Persero) dahulu, dimana perjanjian yang dahulu lingkupnya hanya gudang dan pabrik industri kayu menjadi gudang dan pabrik industri umum ketika beralih pada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat. Hal ini berdasarkan Pasal 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Pasal 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

26. Bahwa penting bagi Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk menegaskan hal ini, karena kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan tinggi telah menyalahi keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak dengan menyewakan sebagian kecil dari lahan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk gudang non kayu adalah tidak berdasar dan mengada-ada, hal ini didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

a. Pertama, satu-satunya saksi fakta yang dihadirkan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, Mangumban Sitohang, justru menerangkan bahwa tidak pernah menemukan pelanggaran keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, artinya dalam kapasitas saksi Mangumban Sitohang sebagai General Manager Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sampai dengan tahun 2013, yang bertanggung jawab atas ketertiban di wilayah HPL Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sampai dengan saksi pensiun

*Hal. 29 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015*



tidak pernah menemukan pelanggaran keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak, hal ini dibuktikan dengan tidak pernah diberikan teguran kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengenai hal itu;

- b. Kedua, jika berbicara mengenai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak, maka yang harus dijadikan dasar adalah sifat dan tujuan pemanfaatan tanah yang diterbitkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dalam perkara ini pada tahun 1988 Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara telah menerbitkan Advis Planning Nomor 415/GSB/JU/XI/1988, tanggal 14 Desember 1988 kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menjadi syarat yang harus dilampirkan dalam permohonan SHGB 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dimana *advis planning* tersebut menyebutkan bidang tanah tersebut penggunaannya untuk industri kantor, gudang dengan jenis bangunan Industri/Kin/Kpg (blokplan), dan tidak pernah menyebutkan spesifik industri tertentu.
- c. Ketiga, jika merujuk pada Perjanjian Nomor 195, sekalipun disebutkan tujuan penggunaan tanah kapling adalah untuk mendirikan pabrik pengolahan kayu, maka sejak diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1990 yang melikuidasi PT Pusat Perkayuan Marunda ke dalam PT Kawasan Berikat Nusantara (Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat), otomatis secara hukum memperluas tujuan dalam perjanjian-perjanjian yang dibuat PT Pusat Perkayuan Marunda dahulu sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian Hak Pengelolaan (HPL) kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat berdasarkan 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Hal ini ditegaskan dengan adanya fakta bahwa dari seluruh Perusahaan-Perusahaan Perkayuan yang mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dari PT Pusat Perkayuan Marunda dahulu, saat ini seluruhnya telah mengubah pemanfaatan lahan tersebut untuk berbagai macam industri, dan hanya tersisa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang tetap konsisten menjalankan usaha perkayuan, sebagaimana telah disebutkan sebelumnya. Adapun perusahaan-perusahaan perkayuan yang telah mengubah pemanfaatan lahan tersebut tidak pernah dipermasalahkan, ditegur ataupun digugat oleh Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat karena mengubah tujuan pemanfaatan lahan;

Hal. 30 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



27. Bahwa selain membuktikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah dan masih memenuhi syarat pertama mengenai kesesuaian keadaan, sifat dan tujuan, pada bagian ini juga ditegaskan bahwa pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan tindakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang pernah menyewakan sebagian kecil dari lahannya adalah pelanggaran penggunaan tanah kapling yang diatur dalam Perjanjian Nomor 195 merupakan kesesatan logika hukum Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan mengada-ada;
28. Bahwa syarat kedua adalah syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, mengenai syarat ini, 2 (dua) orang saksi, yaitu Rintis Patar M. Siregar dan Mangumban Sitohang menerangkan di bawah sumpah bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah, dan selalu memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang mengikat Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, dan diterangkan lebih lanjut oleh Saksi Mangumban Sitohang yang merupakan General Manager Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sampai dengan 2013, bahwa saksi tidak pernah menemukan adanya pelanggaran atau tidak terpenuhinya syarat peraturan perundang-undangan dan perjanjian oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
29. Bahwa syarat ketiga, pemegang hak masih merupakan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal ini dibuktikan dengan eksistensi usaha dan tercatat dalam berita negara sebagai badan hukum Indonesia;
30. Bahwa syarat terakhir adalah tanah tersebut masih sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan, mengenai syarat ini 3 (tiga) orang saksi fakta di bawah sumpah, yaitu Rintis Patar M. Siregar, H. Rambat Adji Subekti, dan Mangumban Sitohang, menerangkan bahwa tanah SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan seluruh tanah Hak Pengelolaan (HPL) Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, dan sampai saat ini belum ada perubahan rencana tata ruang wilayah oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yaitu tetap untuk wilayah industri dan perdagangan;
31. Bahwa 2 (dua) Ahli Pertanahan, yaitu Reiner Manurung dan Arie Sukanti Hutagalung di bawah sumpah menerangkan, sepanjang pemegang HGB

Hal. 31 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



masih memenuhi syarat kalau perseroan terbatas dia belum dilikuidasi, dan dia masih melakukan apa yang sesuai diperjanjikan, seperti membayar *service charge* dan biaya lainnya, memiliki IMB, melakukan pembangunan fisik berdasarkan waktu yang dipersyaratkan oleh pemegang HPL, dan peruntukan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, maka wajiblah memberikan persetujuan atau rekomendasi perpanjangan kepada pemegang HGB;

32. Bahwa berdasarkan syarat-syarat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut, dapat disimpulkan bahwa seluruh alat bukti yang meliputi bukti surat, saksi-saksi fakta, dan 2 (dua) ahli hukum pertanahan serta 1 (satu) ahli hukum perjanjian menyampaikan keterangan yang bersesuaian bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat selalu, dan telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan perjanjian, sehingga Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat wajib memberikan persetujuan perpanjangan SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Hal ini juga merupakan jawaban bahwa kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah melanggar tujuan pemberian hak adalah tidak terbukti, dipaksakan, dan mengada-ada;

33. Bahwa berdasarkan argumentasi tersebut dengan terang menunjukkan bahwa sudah tepat dan benar pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak mempertimbangkan alat bukti yang sah;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Telah Salah Menerapkan Hukum Mengenai Jangka Waktu Berlakunya HGB;

34. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara nyata telah salah dalam menerapkan hukum khususnya mengenai, "Masa berlakunya hak guna bangunan di perjanjian", hal mana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak memperhatikan fakta dan alat-alat bukti yang sah di dalam persidangan serta ketentuan hukum di dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan hukum yang salah pada alinea 3 (tiga) halaman 8 (delapan) Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI;

"... dan HGB Nomor 57/Cilincing telah berakhir masa berlakunya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1946 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah status tanah dikembalikan kepada pemiliknya...";

Hal. 32 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



35. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sama sekali tidak mempertimbangkan fakta dan bukti di dalam persidangan khususnya mengenai "masa berlakunya" perjanjian dan hal lain yang bertalian erat dengan pelaksanaan Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989.
36. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah memberikan pertimbangan hukum dengan mendasarkan pada fakta dan alat bukti yang sah di dalam persidangan khususnya mengenai masa berlakunya Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 mulai dari Alinea 2 (dua) halaman 99 sampai dengan Alinea 3 (tiga) halaman 114 (seratus empat belas) Putusan Nomor 506/Pdt.G/2013/PN Jkt Utara., berlakunya Perjanjian Nomor 195 tanggal 30 Januari 1989 sampai dengan 7 Februari 2013;
37. Bahwa kemudian di dalam persidangan, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat juga menyampaikan bukti-bukti P-3A sampai dengan P-3D yang menjelaskan telah dipenuhinya seluruh kewajiban pembayaran penggunaan hak di dalam Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989;
38. Bahwa sebelum berakhirnya Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 tersebut, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan penggunaan hak kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat P-8A sampai dengan P-8C dimana sampai dengan gugatan ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara saat itu tidak pernah mendapatkan balasan (tanggapan);
39. Bahwa lebih lanjut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga mendalilkan berdasarkan Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah berakhir. Sehingga dengan berakhirnya hak guna bangunan tersebut, maka tanah harus dikembalikan kepada pemegang Hak Pengelolaan (HPL);
40. Bahwa justru masalah pokok yang dimintakan penyelesaian yang adil kepada Pengadilan melalui pemeriksaan perkara *a quo* adalah, mengenai penyebab berakhirnya Perjanjian Nomor 195 dan SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dimana penyebab berakhirnya Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 dikarenakan tindakan *wanprestasi* dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang secara terang dan nyata tidak menanggapi permohonan persetujuan perpanjangan SHGB yang pernah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dengan dalih tidak melakukan pembayaran biaya PPTI, padahal biaya PPTI tersebut ditetapkan dengan

Hal. 33 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



tidak wajar dan sewenang-wenang;

41. Bahwa kemudian mengenai berakhirnya Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 saat ini, tidak menjadikan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dapat lari dari kewajibannya untuk melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan dalam Perjanjian Nomor 195. Ahli Abdul Salam di bawah sumpah menerangkan, Pasal 1328 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur bahwa perjanjian yang memenuhi syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengikat layaknya undang-undang bagi pembuatnya dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik;
42. Bahwa larinya Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dari kewajiban untuk memberikan persetujuan perpanjangan setelah sebelumnya melakukan kesengajaan atau setidaknya pembiaran hingga SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menjadi lewat waktu (habis waktu berlakunya) merupakan suatu iktikad buruk yang nyata, dan fakta hukum inilah yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;
43. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengenai Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989 telah berakhir telah menerangkan, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak memperhatikan fakta-fakta, bukti-bukti, keterangan ahli yang berkenaan dengan pokok gugatan serta tidak memahami kontruksi hukum perjanjian khususnya mengenai kewajiban hukum dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat memberikan rekomendasi sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989;
44. Bahwa Ahli Abdul Salam di bawah sumpah menerangkan harus dibedakan antara berakhirnya suatu perjanjian dengan berakhirnya hak menuntut pelaksanaan perjanjian. Pasal 1967 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur, bahwa setiap orang memiliki hak untuk melakukan tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan atau bersifat perorangan dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun, bahkan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak perlu menunjukkan alas haknya dan tidak dapat dimajukan tangkisan kepada penuntut bahwa ia memiliki iktikad buruk;
45. Bahwa lebih lanjut Ahli Abdul Salam di bawah sumpah menerangkan, bahwa ketentuan Pasal 1967 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut adalah sebuah jaminan keadilan dari undang-undang bagi pelaksanaan suatu prestasi yang sudah diperjanjikan, agar prestasi

Hal. 34 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



tersebut wajib dilaksanakan oleh para pihak, sekalipun perjanjian tersebut telah berakhir, sepanjang masih dalam waktu 30 tahun sejak perjanjian berakhir;

46. Bahwa untuk menegaskan dalil bahwa berakhirnya perjanjian tidak menghilangkan hak para pihak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban yang tidak dilakukan pihak lain dalam perjanjian, terungkap di persidangan, bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat bahwa tuntutan suatu hak tidak memiliki daluarsanya (Putusan Nomor 157 K/Sip/1975);

47. Bahwa berdasarkan alat bukti yang sah, jelas dan tidak terbantahkan demi hukum Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tetap memiliki kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195 meskipun perjanjian tersebut telah berakhir;

48. Bahwa dengan demikian seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan hukum, sebagaimana dengan tepat dan benar dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, sekalipun perjanjian dan SHGB telah berakhir, oleh karena ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menjadi tidak relevan untuk dipertimbangkan jika tidak dibaca secara sistematis dan diterapkan dengan fakta dan alat-alat bukti dalam persidangan. Sehingga sampai dengan diberikannya persetujuan perpanjangan, tanah tersebut tidak wajib dikembalikan kepada pemegang Hak Pengelolaan (HPL). Karena sekali saja tanah diserahkan maka sempurnalah tujuan yang didasarkan iktikad tidak baik berupa menyingkirkan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dari tanah yang demi hukum merupakan haknya;

49. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pertimbangan *Judex Facti* pada alinea 2 (dua) halaman 8 (delapan) Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI., telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dan karenanya Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi patut dan layak untuk dibatalkan;

**B. Mengenai Perbuatan Melawan Hukum (Dalam Rekonvensi);**

Sebelum Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Tidak Dapat Dinyatakan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*status quo*);

50. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah nyata salah dalam memahami makna “gugatan *wanprestasi*” yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Mencermati fakta dan bukti di

Hal. 35 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



dalam persidangan sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menyampaikan pertimbangan yang menyesatkan, mengingat pokok gugatan dari gugatan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat merupakan gugatan *wanprestasi* dimana Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan terang dan nyata tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajiban hukum sebagaimana tertuang di dalam Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989;

51. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah mengambil kesimpulan dari fakta dan bukti-bukti hukum didalam persidangan terutama perihal belum diteruskannya lahan Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cilincing kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

52. Bahwa pengembalian lahan tidak perlu dilakukan bilamana Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah melakukan pelanggaran nyata atas pelaksanaan Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989, dimana Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat berkewajiban untuk memberikan persetujuan perpanjangan penggunaan tanah; Pasal 20 ayat (6);

“Pihak pertama memberikan persetujuan kepada pihak kedua untuk perpanjangan penggunaan tanah tersebut. Apabila jangka waktu hak guna bangunan berakhir dengan mengajukan permohonan satu tahun di muka”;

53. Bahwa fakta dan bukti hukum P-8A sampai dengan P-8C, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Penggunaan tanah pada tanggal 27 Oktober 2011, sebagaimana termuat dalam putusan tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada halaman 103 alinea pertama, Pemohon Kasasi Terbanding/Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan jauh sebelum HGB Nomor 57 berakhir atau tepatnya 1 (satu) tahun, 3 (tiga) bulan, 14 (empat belas) hari;

54. Bahwa mengenai bukti hukum P-8A sampai dengan P-8C tersebut tidak dibantah atau ditanggapi oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sehingga telah terjadi suatu kesengajaan atau setidaknya pembiaran sampai dengan habisnya waktu penggunaan hak atas tanah tersebut. Melalui gugatan *wanprestasi*, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat memperjuangkan keadilan yang seharusnya didapat bilamana Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat melaksanakan apa yang diwajibkan di dalam Pasal 20 ayat (6) Perjanjian 195, tanggal 30 Januari 1989;

Hal. 36 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



55. Bahwa sementara itu apa yang menjadi kewajiban dari Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat hingga saat ini belum juga dilaksanakan, atas dasar inilah Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kembali mengacu kepada Perjanjian Nomor 195 khususnya pasal yang mengatur mengenai Perselisihan (dispute) diatur di Pasal 17, untuk membawa perselisihan ini melalui jalan musyawarah tetapi mendapatkan penolakan yang tidak layak, maka Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menempuh jalur gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
56. Bahwa sementara proses hukum sedang berjalan di Pengadilan maka status lahan HGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berada dalam status *quo*, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berketetapan hati untuk tetap mendiami lahan tersebut hingga menunggu hasil putusan dari Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
57. Bahwa oleh karena itu menjadi keliru dan salah apa yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat menempati lahan HGB secara illegal karena belum mengembalikan lahan kepada Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat (*vide* halaman 10 Putusan Nomor 719/PDT/2014/PT DKI);
58. Bahwa lebih salah dan keliru lagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena masih menempati lahan HGB, padahal Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan iktikad baik masih menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
59. Bahwa apabila telah ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka dengan iktikad baik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat akan melaksanakan isi putusan tersebut termasuk mengenai pembayaran sejumlah biaya kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan selisih waktu yang ada akan tetap dibayarkan pula oleh Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, sebagaimana saat Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat melakukan pembayaran penyesuaian waktu antara perjanjian dan terbitnya HGB di awal;
60. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka telah terbukti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, dan karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Register Nomor 719/PDT/ 2015/PT DKI., tertanggal 19 Januari 2015 patut untuk dibatalkan;
- Penetapan Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Diputuskan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi terhadap Pemohon Kasasi/Terbanding/

Hal. 37 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



Penggugat Tidak Memiliki Dasar;

61. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada halaman 11 (sebelas) alinea 1 (satu) Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI., yang menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat harus membayar ganti rugi sebesar Rp4.759.767,123 (empat juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tujuh rupiah seratus dua puluh tiga sen) setiap harinya kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagai ganti kerugian dikarenakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat karena masih menempati lahan SHGB Nomor 57;

62. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah nyata dan salah dalam membuat pertimbangan hukum mengenai ganti kerugian dimaksud. Bahwa jumlah perhitungan jumlah besaran ganti kerugian sebesar Rp4.759.767,123 (empat juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tujuh rupiah seratus dua puluh sen) per hari tersebut di dapat dari perhitungan adanya permintaan pembayaran Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) sebesar Rp34.746.300.000,00 (tiga puluh empat miliar tujuh ratus empat puluh juta tiga ratus ribu rupiah) untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang sebelumnya juga dipersoalkan dalam gugatan *wanprestasi* Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat karena dianggap tidak wajar dan penuh dengan kesewenangan;

63. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusannya angka sebesar Rp34.746.300.000,00 (tiga puluh empat miliar tujuh ratus empat puluh juta tiga ratus ribu rupiah) merupakan biaya pembayaran Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) yang disampaikan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat berdasarkan pada Keputusan Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012;

64. Bahwa Keputusan Direksi tersebut dibuat berdasarkan laporan hasil penilaian *Appraisal Independent Sucofindo/KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan* dibuat secara menyesatkan, tidak berdasar dan di luar batas kewajaran. Sebagai perbandingan HGB di atas tanah negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Negara hanya dapat memungut BPHTB dan Tarif yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Dengan perhitungan BPHTB: (5 persen x Nilai Aset) – Rp60.000.000,00 (Nilai

Hal. 38 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tidak kena pajak) dan Tarif PNPB: (Rp50.000,00 x Jumlah Bidang Tanah), sehingga biaya Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada HGB di atas HPL harus wajar jika dibandingkan dengan pungutan negara atas HGB di atas tanah negara;
65. Bahwa terhadap HGB di atas HPL selain kewajiban membayar BPHTB dan Tarif PNPB dapat pula membayar biaya perpanjangan PPTI untuk mendapatkan persetujuan perpanjangan dari pemegang HPL, namun secara sesuai dengan prinsip hukum bahwa biaya harus ditetapkan dengan prinsip kesepakatan, ikhtikad baik dan kewajiban, mengingat persetujuan untuk perpanjangan sudah diperjanjikan sebelumnya di dalam Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989;
66. Bahwa di dalam laporannya Appraisal KJPP Immanuel Johnny dan Rekan menyatakan bahwa hasil laporan mereka tidak terikat dengan kode etik standar penilai sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan juga selain itu, sampling yang diambil oleh *appraisal* adalah tanah sewa yang berada disekitar kawasan PT KBN (Persero), sedangkan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat bukan sebagai pihak yang menyewa lahan tetapi sebagai pemegang HGB di atas HPL, sehingga hasil *appraisal* tersebut tidak dapat diperlakukan untuk Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
67. Bahwa nilai biaya Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri HGB di atas HPL yang telah ditentukan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat secara sepihak menetapkan sebesar Rp34.746.300.000 (tiga puluh empat miliar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) sangatlah tidak wajar karena besar biaya perpanjangan PPTI tersebut adalah sebanyak 36 persen (tiga puluh enam persen) dari NJOP. Jumlah tersebut sangat tidak wajar jika dibandingkan dengan jumlah pungutan negara atas HGB di atas tanah negara yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010;
68. Bahwa dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat bahwa penetapan harga pasar menggunakan hasil penilaian *appraisal* sesuai dengan harga analogi ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah tidak logis, kesesatan berfikir dan serta tidak adil yang dilandasi oleh ikhtikad tidak baik karena alat bukti persidangan menunjukkan laporan hasil *appraisal* diterbitkan pada 12 April 2011, sedangkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 baru diundangkan pada tahun 2012;

Hal. 39 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/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)



69. Bahwa perihal pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengenai Ganti Kerugian haruslah ditolak dan dikesampingkan karena Surat Keputusan Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012 yang menentukan tarif/biaya perpanjangan telah dibatalkan oleh Putusan Tata Usaha Negara, melalui Putusan PTUN Jakarta Nomor 173/G/2013/PTUN Jkt., tanggal 24 Maret 2014, yang dikuatkan Putusan PT TUN Jakarta Nomor 155/B/2014/PT TUN JKT., tanggal 18 Juli 2014, dan kembali dikuatkan dalam Putusan Kasasi Nomor 493 K/TUN/2014, tanggal 23 Februari 2015;

70. Bahwa pada saat ini Putusan Peradilan Tata Usaha Negara yang membatalkan Keputusan Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012 telah berkekuatan hukum tetap telah diputus dalam tingkat kasasi dengan Nomor Putusan Register Nomor 493 K/TUN/2014, tertanggal 23 Februari 2015 dengan amar putusan menolak permohonan kasasi dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

([http://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/perkara/perkara\\_detail.php?id=04933520-8736-1736-9622-31313138](http://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/perkara/perkara_detail.php?id=04933520-8736-1736-9622-31313138));

71. Bahwa sejak awal di persidangan tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengajukan sebagai bukti surat Putusan PTUN Nomor 173/G/2013/PTUN Jkt., fakta hukum yang tidak terbantahkan, ternyata sampai dengan tingkat banding di PTUN Jakarta dan pemeriksaan pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung, Putusan tersebut tidak berubah amar putusannya dan tetap membatalkan Surat Keputusan Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, karena putusan PTUN telah disampaikan sebagai alat bukti, dan faktanya dalam tingkat Banding dan Kasasi putusan tersebut selalu dikuatkan, maka sekalipun tidak dijadikannya Putusan Kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka sudah seharusnya dan demi keadilan yang sejati *Judex Juris* mempertimbangan fakta hukum ini dalam perkara *a quo*;

72. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sekali lagi telah tidak memperhatikan dan mempertimbangkan bukti dan fakta hukum di dalam persidangan sehingga perihal ganti kerugian dalam perkara *a quo*. Surat Keputusan Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, yang dijadikan dasar hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menentukan ganti kerugian menjadi telah dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung. Sehingga oleh karenanya, demi hukum penetapan ganti kerugian tidak dapat dibebankan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat karena



telah kehilangan dasar hukumnya;

73. Bahwa berdasarkan uraian di atas telah terbukti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah atau setidaknya lalai dalam menerapkan hukum mengenai ganti rugi terhadap Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, karena telah menggunakan SK Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 yang telah dibatalkan oleh Peradilan Tata Usaha Negara melalui Putusan Nomor melalui Putusan PTUN Jakarta Nomor 173/G/2013/PTUN Jkt., tanggal 24 Maret 2014, yang telah dikuatkan dalam Putusan PT TUN Jakarta Nomor 155/B/2014/PT TUN JKT., tanggal 18 Juli 2014, dan kembali dikuatkan dalam Putusan Kasasi Nomor 493 K/TUN/2014, tanggal 23 Februari 2015 dan karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Reg Nomor 719/PDT/2015/PT DKI., tertanggal 19 Januari 2015 patut untuk dibatalkan;

Surat Keputusan Direksi Yang Dijadikan Dasar Oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Adalah Salah;

74. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya menggunakan SK Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2014 tentang tariff Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas HPL PT KBN (Persero), tanggal 14 Maret 2012 dalam menentukan besaran ganti kerugian yang dibebankan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

75. Bahwa SK Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012 yang digunakan dasar adalah salah atau setidaknya tidak tepat digunakan, karena saat ini SK Direksi tersebut telah 2 (dua) kali mengalami perubahan yaitu diubah pertama kali melalui SK Direksi Nomor 030/SKD/DRT.5.3/02/2013, dan terakhir diubah melalui SK Direksi Nomor 048/SKD/DRT.5.3/04/2013;

76. Bahwa esensi penting dari 2 (dua) kali perubahan SK Direksi tersebut adalah mengenai jangka keberlakuan SK tersebut, sehingga jika dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi hanya menyebutkan SK Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012 sebagai dasar penetapan ganti rugi maka adalah sebuah kesalahan dalam penerapan hukum yang fatal karena jika SK Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012 tersebut tidak disebutkan bersamaan SK Direksi yang menjadi perubahannya, maka SK Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012 merupakan SK yang sudah tidak berlaku lagi, hal ini berkesesuaian dengan pendapat Prof. Maria Farida Indrati (Guru Besar Ilmu Perundang-Undangan FHUI dan Hakim Konstitusi),

Hal. 41 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bukunya yang berjudul *Ilmu Perundang-Undang Teori dan Praktis*, terbitan Universitas Terbuka Press tahun 2015, yang menyatakan bahwa "Penyebutan Peraturan yang telah diubah tanpa menyebutkan Peraturan yang mengubahnya mengakibatkan suatu produk hukum tidak mengikat, sampai penyebutan peraturan tersebut diperbaiki";

77. Bahwa oleh karena banyaknya kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, maka cukup beralasan bagi Majelis Kasasi selaku *Judex Juris* untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi ini Reg Putusan Nomor 719/PDT/2014/PT DKI., tertanggal 19 Januari 2015;

Biaya Perpanjangan Yang Ditetapkan adalah Tidak Wajar dan Sewenang-wenang;

78. Bahwa dalam kesimpulan pada tingkat pemeriksaan Pengadilan Tinggi yang diajukan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah disampaikan argumentasi ketidakwajaran dan kesewenang-wenangan SK Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012 dan perubahan-perubahannya yang mengatur Penetapan Biaya Perpanjangan PPTI yang kemudian secara hukum SK Direksi Nomor 021/SKD/DRT.7.1/03/2012, tanggal 14 Maret 2012 dan perubahan-perubahannya tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, kemudian dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, dan kembali dikuatkan oleh Mahkamah Agung;

79. Bahwa biaya perpanjangan PPTI kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang telah ditetapkan secara sepihak oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah sebesar Rp34.746.300.000,00 (tiga puluh empat miliar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah), sangatlah tidak wajar karena besar biaya perpanjangan PPTI tersebut adalah sebesar  $\pm$  34 persen (tiga puluh empat persen) dari NJOP;

80. Bahwa ketidakwajaran biaya perpanjangan PPTI tersebut didasarkan pada fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Biaya Perpanjangan HGB di atas tanah negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2003 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional hanya sebesar 2 ‰ (dua per mil) dari NJOP;
- b. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata cara Pemberian

Hal. 42 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekomendasi Atas Pemohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Proja Milik/ Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta hanya sebesar 5 persen (lima persen) dari NJOP;

- c. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) berdasarkan Keputusan Direksi Nomor 13 Tahun 2003 tentang Perpanjangan SHGB di atas HPL di kawasan Industri Pulogadung hanya sebesar 3 persen (tiga persen) dari NJOP;
  - d. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL PT Pembangunan Jaya Ancol berdasarkan Keputusan Direksi Nomor 1831/DIR-PJA/X/2005 tentang Persyaratan dan Tata Cara Permohonan Pengalihan dan Perpanjangan Ijin/Hak Membangun di Kawasan Ancol hanya sebesar 1,5 persen - 2 persen (satu koma lima persen sampai dua persen) dari NJOP;
  - e. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL PT Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 043/SKD/B.14/XII/2007, tanggal 20 Desember 2007 Perihal Uang Pemasukan Perpanjangan HGB hanya sebesar 3 persen (tiga persen) dari NJOP;
  - f. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL Otorita Batam berdasarkan Keputusan Kepala BP Batam Nomor 85 Tahun 2010 tentang Penetapan Perpanjangan Waktu Alokasi Lahan Dan Tarif Perpanjangan UWTO Untuk Jangka Waktu 20 Tahun Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan OPDIPB Kepada Pihak Ketiga hanya sebesar 3%-4,5persen(tiga persen sampai empat koma lima persen) dari NJOP;
81. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, yang menjadi pertanyaan yang muncul ketika Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menetapkan biaya perpanjangan PPTI sebesar  $\pm$  34persen(tiga puluh empat persen) dari NJOP adalah:
- a. apakah Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dalam hal ini BUMN, pantas untuk memungut dan menetapkan biaya perpanjangan yang jumlahnya  $\pm$  17.000 persen (tujuh belas ribu persen), atau 170 (seratus tujuh puluh) kali lebih tinggi dari biaya perpanjangan HGB di atas tanah negara yang dipungut dan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat? atau;
  - b. apakah pantas Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dalam hal ini BUMN, yang sahamnya sebagian dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan HPL berada di wilayah DKI Jakarta memungut dan menetapkan biaya perpanjangan yang jumlahnya  $\pm$  680 persen (enam ratus delapan puluh persen), atau 6,8 (enam koma delapan) kali lebih

Hal. 43 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



tinggi dari biaya perpanjangan HGB yang dipungut dan ditetapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta? Atau;

- c. apakah wajar Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang memegang HPL di wilayah DKI Jakarta, memungut dan menetapkan biaya perpanjangan yang jumlahnya  $\pm$  1.134 persen (seribu seratus tiga puluh empat persen), atau 11, 34 (sebelas koma tiga puluh empat) kali lebih tinggi dari yang dipungut dan ditetapkan oleh sesama pemegang HPL di wilayah DKI Jakarta, seperti PT JIEP dan PT Pembangunan Jaya Ancol?;
82. Bahwa berdasarkan pertanyaan-pertanyaan tersebut di atas jelas bahwa biaya Perpanjangan PPTI yang ditetapkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sangat tidak wajar dan semena-mena;
83. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, dapat pula disimpulkan bahwa biaya perpanjangan yang berlaku umum di seluruh wilayah Indonesia, dan nilai wajar biaya Perpanjangan PPTI adalah 3 persen -4,5 persen dengan PT Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) dan BP Batam sebagai data pembanding pemegang HPL di Luar DKI Jakarta;
84. Bahwa memang tidak terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur tegas mengenai biaya persetujuan perpanjangan HGB di atas HPL, tetapi bukan berarti Tergugat dapat menerapkan biaya setinggi-tingginya dan tidak wajar, karena sebagai BUMN Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat harus menjadi entitas bisnis yang kompetitif dimana karakteristik Perusahaan yang kompetitif adalah menerapkan harga sesuai harga pasar dalam perkara *a quo* adalah biaya perpanjangan PPTI yang ditetapkan BUMN dan BUMD lainnya dan juga harus mendukung iklim investasi nasional yang kondusif;
85. Bahwa selain sebagai BUMN, Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagai pemegang HPL memiliki kewenangan pelaksanaan pengelolaan Tanah berdasarkan Hak Pengelolaan tersebut yang merupakan hak menguasai dari Negara, maka segala tindakan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah negara tersebut, dan bersifat hukum publik, harus tetap berpedoman pada ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang terkait;
86. Bahwa mengenai besarnya biaya perpanjangan PPTI yang wajar telah disampaikan oleh beberapa pihak yang berkompeten kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, sebagai berikut:
  - a. Pada tahun 2010, BPKP Perwakilan Provinsi DKI Jakarta I dalam Laporan Hasil Evaluasi Hambatan Kelancaran Pembangunan pada

Hal. 44 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT KBN atas Besaran Biaya Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri yang diberikan status HGB di atas HPL PT KBN Nomor LHE-7134/PN.09/5/2010, tanggal 7 September 2010 dalam kesimpulannya yang juga dikutip dalam bukti P.23, menyatakan bahwa besaran uang pemasukan atas pemberian rekomendasi ditetapkan dengan Surat Keputusan Direksi dengan mempertimbangkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata cara Pemberian Rekomendasi Atas Pemohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa, dan Tanah Eks Kota Proja Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang menetapkan biaya perpanjangan HGB sebesar 5 persen (lima persen) dari NJOP (*vide* bukti T.7);

- b. Ahli Arie Sukanti Hutagalung, di persidangan perkara *a quo* di bawah sumpah menerangkan seharusnya Biaya Perpanjangan PPTI tidak boleh lebih besar dari PNPB negara yang telah ditetapkan, yaitu 2 ‰ (dua per mil) dari NJOP;
- c. Managam Manurung (Mantan Deputi dan Sestama BPN RI), sebagaimana dikutip dalam Laporan hasil penilaian (*appraisal*) dari Laporan Final Pekerjaan Penilaian Kewajaran Biaya Perpanjangan PPTI KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan Nomor 107/IJR-PST/PA-AIV/11, menyatakan besarnya biaya perpanjangan HGB di atas HPL disarankan tidak melebihi 5persen(lima persen) dari NJOP, karena di wilayah DKI Jakarta terdapat rujukan tarif, yaitu yang ditetapkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata cara Pemberian Rekomendasi Atas Pemohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa, dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;

87. Bahwa berdasarkan pembuktian dan alat bukti yang sah dalam persidangan, telah jelas dan terang menunjukkan bahwa besar biaya perpanjangan PPTI yang ditetapkan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah tidak wajar dibandingkan dengan peraturan perundangan terkait dan harga yang berlaku di pasar;

C. Mengenai *ultra petita*, atau setidaknya-tidaknya telah tidak cermat dan lalai dalam pembuatan putusan;

88. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara terang dan nyata telah melampaui batas kewenangan dengan mengabulkan tuntutan ganti rugi

Hal. 45 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, putusannya pada halaman 13 (tiga belas) Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI;

89. Bahwa amar putusan *Judex Facti* Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI., telah melampaui kewenangan dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (*ultra petita*), dan hal tersebut sangatlah fatal dan tidak memperhatikan fakta dan bukti di dalam persidangan. Adapun yang menjadi pelampauan batas wewenang dalam perkara *a quo* adalah mengenai penetapan perhitungan serta jangka waktu perhitungan ganti kerugian pada angka 4 (empat);

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan atau orang-orang yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar 4.759.767,123,00 (empat juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tujuh seratus dua puluh tiga rupiah) setiap hari, terhitung sejak berakhirnya HGB Nomor 57/Cilincing, yakni tanggal 7 Februari 2003 sampai dengan Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah bekas HGB Nomor 57/Cilincing atau sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

90. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah mengadili sendiri dengan sewenang-wenang dan telah mengabulkan gugatan Rekonvensi Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengenai ganti kerugian, "terhitung sejak berakhirnya HGB Nomor 57/Cilincing, yakni tanggal 7 Februari 2003...";

91. Bahwa hal tersebut di atas, khususnya pada permohonan pada angka 5 (lima) Dalam Rekonvensi dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat di dalam memori bandingnya halaman 13 (tigabelas) Memori Banding tertanggal 2 September 2014. Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat (sebagai Penggugat Rekonvensi) sama sekali Tidak Menyebutkan tanggal mulai dilakukannya perhitungan pembayaran ganti rugi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan atau orang-orang yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp34.746.300,00 (tiga puluh empat juta tujuh ratus empat puluh enam ribu tiga ratus rupiah), yang jika diperhitungkan per hari adalah sebesar  $Rp1.737.315.000,00 : 365 = Rp4.759.767,123$  (empat juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tujuh koma satu dua tiga rupiah) sampai Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah bekas HGB Nomor 57/Cilincing kepada Penggugat Rekonvensi;

92. Bahwa hal ini menunjukkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak

Hal. 46 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



memahami pokok perkara khususnya mengenai perikatan hukum (hak dan kewajiban) para pihak sebagaimana diatur didalam Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara sewenang-wenang (mengadili sendiri) serta telah membuat kesimpulan mengenai jangka waktu pembayaran ganti kerugian yang dibayarkan sejak (terhitung) tanggal 7 Februari 2003;

93. Bahwa bilamana dikarikan dengan hukum acara, Putusan Perkara Nomor 719/PDT/2014/PT DKI., mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan. Ganti rugi dihitung sejak tanggal 7 Februari 2003, sedangkan HGB Nomor 57 habisnya pada tanggal 7 Februari 2013, dengan demikian *Judex Facti* telah mengabulkan perhitungan ganti rugi 10 (sepuluh) tahun lebih banyak (dihitung mundur) dari yang diminta oleh Termohon Kasasi/ Pemanding/Tergugat;

1. Bahwa didalam HIR Pasal 178 ayat (3) berbunyi: "Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada yang dituntut";
2. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3420 K/Pdt/1983 menjelaskan: "...*Judex Facti* telah melakukan pelanggaran ultra petitum karena mengabulkan dan menghukum tergugat mengenai hal yang tidak diminta dalam petitum...";

94. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah membuat kesimpulan sendiri tanpa mempertimbangkan dan memperhatikan fakta hukum di dalam persidangan khususnya mengenai jangka waktu berakhirnya Perjanjian Nomor 195, tanggal 30 Januari 1989. Sehingga kesalahan fatal dan nyata, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah mengabulkan ganti kerugian di dalam perkara *a quo*;

95. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka telah terbukti *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta) telah melampaui wewenang atau kewenangannya, dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Register Nomor 719/Pdt.G/2014/PT DKI., tertanggal 19 Januari 2015, patut untuk dibatalkan;

Setelah menyampaikan argumentasi kesalahan penerapan hukum dan/atau pelampauan wewenang yang telah dengan terang dan nyata dilakukan oleh pengadilan tinggi dalam perkara *a quo* yang merupakan lingkup kewenangan pemeriksaan pada tingkat kasasi, di bawah ini kami sampaikan ulang pokok-pokok argumentasi dalam pokok perkara agar hal-hal di luar argumentasi penerapan hukum di atas tidak otomatis dianggap salah karena tidak

Hal. 47 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, dan terhadap Majelis Kasasi pemeriksa sebelumnya kami sampaikan permohonan maaf sebelumnya apabila pada penyampaian argumentasi di bawah ini terjadi pengulangan-pengulangan dari bagian argumentasi sebelumnya hal tersebut semata-mata kami tujukan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai argumentasi pokok dalam perkara yang kami gugat sebelumnya.

## II. Argumentasi Pokok Dalam Perkara *A Quo*;

A. Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Telah *Wanprestasi* Dengan Tidak Memberikan Persetujuan Perpanjangan SHGB Nomor 57 Yang Diwajibkan Dalam Perjanjian 195, tanggal 30 Januari 1989;

Pasal 20 Ayat (6) Perjanjian 195 Sejak Awal Dibuatnya Telah Mengatur Kewajiban Memberikan Persetujuan Perpanjangan Tanpa Syarat Oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Jika SHGB Nomor 57 Atas Nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Habis Waktu Berlakunya;

1. Bahwa berdasarkan bukti surat penawaran kepada Fendie Sutanto selaku Direktur Utama PT Abadi Sakti Timber, dan juga Direktur Utama PT Hargas Industries Indonesia (Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat). PT Pusat Perkayuan Marunda (Persero) sekarang PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) (Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat) telah menawarkan lahan kapling dalam bentuk penawaran jual beli, bukan dalam bentuk penawaran pemanfaatan atau pengalihan Hak Pengelolaan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan (*vide* bukti P. 19, P.20);
2. Bahwa terminologi jual beli adalah berbeda dengan penawaran pemanfaatan atau pengalihan hak, serta memiliki konsekuensi hukum yang berbeda pula. Dimana berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, jual beli hanya dapat dilaksanakan terhadap hak atas tanah berupa hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Adapun terhadap hak pengelolaan tidak dapat diperjualbelikan karena merupakan tanah negara yang diberikan hak mengelola kepada Pemerintah, BUMN atau BUMD, sehingga hanya dimungkinkan dalam bentuk pemanfaatan atau pengalihan hak;
3. Bahwa mengenai hak pengelolaan tidak dapat diperjualbelikan, hal ini sejalan dengan Ahli Hukum Pertanahan, H.S. Muhammad Ikhsan yang menerangkan di bawah sumpah, bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai negara atas tanah yang sebagian kewenangannya dilimpahkan ke pihak lain. Dimana hak menguasai negara merupakan bentuk kedaulatan, sehingga tidak dibenarkan memperjualbelikan kedaulatan negara;

Hal. 48 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Keterangan Saksi H. Rambat Adji Subekti di bawah sumpah, dinyatakan bahwa pada saat ditawarkan lahan kapling tersebut disampaikan oleh Suhirman Salmon S., Direktur Pemasaran PT Pusat Perkayuan Marunda saat itu, bahwa penawaran tersebut adalah dalam bentuk jual beli lahan kapling;
5. Bahwa berdasarkan keterangan lebih lanjut saksi H. Rambat Adji Subekti di bawah sumpah menerangkan, bahwa PT (Persero) Pusat Perkayuan Marunda ketika menyadari kesalahannya bahwa Hak Pengelolaan tidak dapat diperjualbelikan (seperti yang tertera dalam penawaran lahan kapling yang telah disampaikan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat), pada tahun 1988 tersebut mengkomunikasikan kepada pihak Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, melalui Suhirman Salmon S., Direktur Pemasaran PT (Persero) Pusat Perkayuan Marunda bahwa karena pengikatan jual beli tidak dimungkinkan, maka bentuk hukum pengikatan pemanfaatan lahan tersebut adalah perjanjian pengalihan hak dengan bukti hak berupa SHGB dengan jangka waktu 20 tahun yang dapat diperpanjang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana untuk kepentingan perpanjangan HGB tersebut pihak Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat pasti akan memberikan persetujuan perpanjangan ketika SHGB akan berakhir jangka waktunya;
6. Bahwa berdasarkan keterangan lebih lanjut Saksi H. Rambat Adji Subekti di bawah sumpah, didapatkan keterangan, bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang awam hukum dan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan pada saat itu, menerima tawaran tersebut, semata-mata untuk mendukung kebijakan pemerintah untuk membangun Pusat Perkayuan di Marunda;
7. Bahwa berdasarkan keterangan Ahli Hukum Perjanjian Abdul Salam di bawah sumpah, jika suatu perjanjian sudah jelas dan tegas mengatur hak dan kewajiban maka berdasarkan Pasal 1342 jo. 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, perjanjian dan klausul-klausul di dalamnya mengikat layaknya undang-undang, sehingga wajib dilaksanakan dengan iktikad baik sebagaimana tercantum dalam perjanjian dan tidak diperkenankan menambahkan syarat baru yang tidak disepakati para pihak;
8. Bahwa lebih lanjut Ahli Abdul Salam di bawah sumpah menerangkan, Pasal 1343 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menegaskan jika ada penafsiran dalam suatu perjanjian maka harus dikembalikan pada sejarah, mengenai maksud dari pembuat perjanjian;

Hal. 49 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



9. Bahwa Klausul Wajib Memberikan Persetujuan Perpanjangan SHGB Nomor 57 Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195 adalah klausul yang jelas, tegas dan tidak membuka ruang penafsiran, serta tidak memungkinkan ditambahkan syarat tambahan tanpa persetujuan kedua belah pihak (*vide* bukti P.7);

Pasal 20 Ayat (6);

Pihak Pertama memberikan persetujuan kepada pihak kedua untuk perpanjangan penggunaan tanah tersebut apabila jangka waktu hak guna bangunan berakhir dengan mengajukan permohonan satu tahun di muka;

10. Bahwa berdasarkan keterangan satu-satunya saksi yang mengetahui peristiwa hukum ketika Perjanjian Nomor 195 dibuat dan ditandatangani, H. Rambat Adji Subekti, diterangkan bahwa maksud Para Pihak ketika Perjanjian Nomor 195 dibuat dan ditandatangani adalah, SHGB Nomor 57 pasti akan diberikan persetujuan perpanjangan tanpa syarat tambahan yang dipaksakan secara sepihak;

11. Bahwa jelas berdasarkan bukti surat, keterangan saksi dan keterangan ahli dalam persidangan terungkap bahwa Termohon Kasasi/ Pemanding/Tergugat Jelas dan Tegas memiliki Kewajiban Hukum untuk memberikan Persetujuan Perpanjangan SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

Termohon Kasasi/Pemanding/Tergugat Jelas Dan Nyata Telah *wanprestasi* Dengan Tidak Memberikan Persetujuan Perpanjangan SHGB Nomor 57 Kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dimana *wanprestasi* tersebut juga merupakan tindakan kesengajaan atau setidaknya tidaknya pembiaran sehingga SHGB Nomor 57 Atas Nama Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat habis keberlakuannya karena lewatnya waktu;

12. Bahwa dalam rangka memenuhi kewajiban Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 20 (ayat) 6 Perjanjian Nomor 195, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengajukan Permohonan Rekomendasi Perpanjangan pada tanggal 27 Oktober 2011 (diajukan 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan sebelum perjanjian berakhir pada tanggal 30 Januari 2013, atau 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan sebelum SHGB berakhir), dan ditembuskan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta (*vide* bukti P.8A, P.8B, P.8C);

13. Bahwa setelah dilakukannya kewajiban Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat berupa pengajuan Permohonan Persetujuan atau Rekomendasi Perpanjangan SHGB kepada Termohon Kasasi/Pemanding/Tergugat,

Hal. 50 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



maka dihitung sejak disampaikan permohonan persetujuan tersebut timbullah kewajiban hukum bagi Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk mengeluarkan Persetujuan Perpanjangan SHGB Nomor 57 tanpa mempersyaratkan apapun, kecuali syarat-syarat yang telah diatur sebelumnya dalam Perjanjian Nomor 195, yang merupakan alas hak ketika pemberian Hak Guna Bangunan pertama kali pada tahun 1993;

14. Bahwa Pasal 1 Angka (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, mengatur bahwa perpanjangan hak hanyalah suatu penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak, tidak mempersyaratkan perjanjian baru, dan tidak dibenarkan mengubah atau menambah syarat-syarat di luar perjanjian yang menjadi alas hak ketika pemberian hak guna bangunan tersebut pertama kali;

Pasal 1 Angka (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak-hak tersebut;

15. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Rintis Patar M. Siregar, dalam kesaksiannya di bawah sumpah, menerangkan bahwa sampai dengan jangka waktu berlakunya SHGB Nomor 57, yaitu tanggal 7 Februari 2013, Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah tidak melaksanakan kewajiban hukum yang dimilikinya untuk memberikan persetujuan perpanjangan SHGB Nomor 57 tersebut kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, bahkan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak memberikan tanggapan apapun atas permohonan persetujuan atau rekomendasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, kecuali dengan sewenang-wenang Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat memberikan syarat baru jika ingin dikeluarkan surat persetujuan perpanjangan, berupa tarif Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) yang tidak wajar dan cenderung memeras Pemegang HGB, sehingga tindakan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tersebut adalah bentuk nyata ikhtikad tidak baik dan pembiaran agar SHGB Nomor 57 tersebut mati atau habis masa berlakunya;

16. Bahwa sejalan dengan pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang mengatur bahwa perpanjangan hak hanya merupakan penambahan waktu, dan tidak diperbolehkan mengubah syarat-syarat yang telah diperjanjikan sebelumnya yang telah diatur dalam perjanjian awal ketika pemberian hak pertama kali, Tiga ahli

Hal. 51 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



Hukum Pertanahan di bawah sumpah, yaitu Arie S. Hutagalung, Reiner Manurung, dan H.S. Muhammad Ikhsan menerangkan hal yang sama, bahwa Pemegang HPL memiliki kewajiban hukum dan, kewajiban moral untuk memberikan persetujuan perpanjangan kepada pemegang HGB, karena perpanjangan hak esensinya hanya penambahan waktu, bukan pemberian hak seperti permohonan hak pertama kali yang dapat mencantumkan syarat-syarat yang baru;

17. Bahwa jelas kesengajaan atau setidak-tidaknya pembiaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat agar SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mati atau habis waktu berlakunya dengan tidak mengeluarkan Persetujuan Perpanjangan SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, bahkan secara sepihak menentukan tarif Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) yang bersifat take it or leave it (ambil atau pergi) dengan nominal yang sangat tinggi dan tidak wajar merupakan pelanggaran atas kewajiban hukum dalam perjanjian atau *wanprestasi* oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Wajib Memberikan Persetujuan Perpanjangan Karena Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Memenuhi Syarat Untuk Diberikan Persetujuan Perpanjangan Yang Diatur Dalam Peraturan Perundang-Undangan;

18. Bahwa sebagaimana telah dipaparkan juga dalam bagian kesalahan penerapan hukum di atas, Pasal 26 Ayat (1) *jo.* Ayat (2) *jo.* Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur syarat yang harus dipenuhi untuk dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan, terpenuhinya syarat tersebut memberikan kewajiban pemegang hak pengelolaan untuk memberikan persetujuan perpanjangan;

19. Bahwa syarat pertama adalah tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut, mengenai syarat ini, 3 (tiga) orang saksi fakta di bawah sumpah, yaitu Rintis Patar M. Siregar, H. Rambat Adji Subekti, dan Mangumban Sitohang (General Manager Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sampai tahun 2013), menerangkan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sejak awal keberadaannya sampai saat ini tetap memanfaatkan lahan kaplingnya sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak pertama kali, yaitu untuk pergudangan dan pabrik, bahkan saat ini Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat lah satu-satunya pemegang HGB yang masih

Hal. 52 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



- konsisten dengan industri kayu seperti ketika pertama kali melakukan perjanjian dengan PT Pusat Perikanan Marunda (Persero);
20. Bahwa terkait dengan syarat pertama tersebut, keadaan, sifat dan tujuan tanah Hak Pengelolaan yang dipegang oleh Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat sendiri telah diperluas sejak tahun 1990, yang sebelumnya keadaan, sifat dan tujuannya untuk pergudangan dan pabrik industri perikanan menjadi untuk pergudangan dan pabrik industri umum, sebagai konsekuensi hukum dari Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1990 tentang Pembubaran Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pusat Perikanan Marunda Dan Penambahan Penyertaan Modal Negara Yang Berasal Dari Kekayaan Negara Hasil Likuidasi Perusahaan Perseroan (Persero) Tersebut Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kawasan Berikat Nusantara (*vide* bukti P.2);
21. Bahwa sebagai akibat dari likuidasi berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut, menurut Ahli Abdul Salam secara otomatis berakibat hukum pada perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh PT Pusat Perikanan Marunda (Persero) dahulu, dimana perjanjian yang dahulu lingkupnya hanya gudang dan pabrik industri kayu menjadi gudang dan pabrik industri umum ketika beralih pada Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat. Hal ini berdasarkan Pasal 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata; Pasal 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata; Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;
22. Bahwa penting bagi Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk menegaskan hal ini, karena dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat selama tahap pembuktian yang menyatakan, bahwa Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat telah menyalahi keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak dengan menyewakan sebagian kecil dari lahan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat untuk gudang non kayu adalah tidak berdasar dan mengada-ada, hal ini didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:
- i. Pertama, satu-satunya saksi fakta yang dihadirkan Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat, Mangumban Sitohang, justru menerangkan bahwa tidak pernah menemukan pelanggaran keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat, artinya dalam kapasitas saksi Mangumban Sitohang sebagai General Manager

Hal. 53 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sampai dengan tahun 2013, yang bertanggung jawab atas ketertiban di wilayah HPL Tergugat sampai dengan saksi pensiun tidak pernah menemukan pelanggaran keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak, hal ini dibuktikan dengan tidak pernah diberikan teguran kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengenai hal itu;

- ii. Kedua, jika berbicara mengenai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak, maka yang harus dijadikan dasar adalah sifat dan tujuan pemanfaatan tanah yang diterbitkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dalam perkara ini pada tahun 1988 Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara telah menerbitkan Advis Planning Nomor 415/GSB/JU/XI/1988, tanggal 14 Desember 1988 kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat yang menjadi syarat yang harus dilampirkan dalam permohonan SHGB 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat, dimana *advis planning* tersebut menyebutkan bidang tanah tersebut penggunaannya untuk Industri Kantor, Gudang dengan jenis bangunan Industri/Kin/Kpg (blokplan), dan tidak pernah menyebutkan spesifik industri tertentu;
- iii. Ketiga, jika merujuk pada Perjanjian Nomor 195, sekalipun disebutkan tujuan penggunaan tanah kapling adalah untuk mendirikan pabrik pengolahan kayu, maka sejak diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1990 yang melikuidasi PT Pusat Perkayuan Marunda ke dalam PT Kawasan Berikat Nusantara (Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat), otomatis secara hukum memperluas tujuan dalam perjanjian-perjanjian yang dibuat PT Pusat Perkayuan Marunda dahulu sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian Hak Pengelolaan (HPL) kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat berdasarkan 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Hal ini ditegaskan dengan adanya fakta bahwa dari seluruh Perusahaan-Perusahaan Perkayuan yang mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dari PT Pusat Perkayuan Marunda dahulu, saat ini seluruhnya telah mengubah pemanfaatan lahan tersebut untuk berbagai macam industri, dan hanya tersisa Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat yang tetap konsisten menjalankan usaha perkayuan, sebagaimana telah disebutkan sebelumnya. Adapun perusahaan-perusahaan perkayuan yang telah mengubah pemanfaatan lahan tersebut tidak pernah dipermasalahkan, ditegur ataupun digugat

Hal. 54 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Termohon Kasasi/ Pemanding/Tergugat karena mengubah tujuan pemanfaatan lahan;

23. Bahwa selain membuktikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah dan masih memenuhi syarat pertama mengenai kesesuaian keadaan, sifat dan tujuan, pada bagian ini juga ditegaskan bahwa dalil Termohon Kasasi/Pemanding/Tergugat yang menyatakan tindakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang pernah menyewakan sebagian kecil dari gudangnya adalah pelanggaran penggunaan tanah kapling yang diatur dalam Perjanjian Nomor 195 merupakan kesesatan logika hukum Termohon Kasasi/Pemanding/Tergugat dan mengada-ada;
24. Bahwa syarat kedua adalah syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, mengenai syarat ini, 2 (dua) orang saksi, yaitu Rintis Patar M. Siregar dan Mangumban Sitohang menerangkan di bawah sumpah bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah dan selalu memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang mengikat Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Termohon Kasasi/Pemanding/Tergugat, dan diterangkan lebih lanjut oleh Saksi Mangumban Sitohang yang merupakan General Manager Termohon Kasasi/Pemanding/Tergugat sampai dengan 2013, bahwa saksi tidak pernah menemukan adanya pelanggaran atau tidak terpenuhinya syarat peraturan perundang-undangan dan perjanjian oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
25. Bahwa syarat ketiga, pemegang hak masih merupakan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal ini dibuktikan dengan eksistensi usaha dan tercatat dalam berita negara sebagai badan hukum Indonesia;
26. Bahwa syarat terakhir adalah tanah tersebut masih sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan, mengenai syarat ini 3 (tiga) orang saksi fakta di bawah sumpah, yaitu Rintis Patar M. Siregar, H. Rambat Adji Subekti, dan Mangumban Sitohang, menerangkan bahwa tanah SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dan seluruh tanah Hak Pengelolaan (HPL) Termohon Kasasi/ Pemanding/Tergugat masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, dan sampai saat ini belum ada perubahan rencana tata ruang wilayah oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yaitu tetap untuk wilayah industri dan pergudangan;
27. Bahwa 2 (dua) Ahli Pertanahan, yaitu Reiner Manurung dan Arie Sukanti

Hal. 55 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



Hutagalung di bawah sumpah menerangkan, sepanjang pemegang HGB masih memenuhi syarat kalau perseroan terbatas dia belum dilikuidasi, dan dia masih melakukan apa yang sesuai diperjanjikan, seperti membayar service charge dan biaya lainnya, memiliki IMB, melakukan pembangunan fisik berdasarkan waktu yang dipersyaratkan oleh Pemegang HPL, dan peruntukan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, maka wajiblah memberikan persetujuan atau rekomendasi perpanjangan kepada pemegang HGB;

28. Bahwa berdasarkan syarat-syarat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut, dapat disimpulkan bahwa seluruh alat bukti yang meliputi bukti surat, saksi-saksi fakta, dan 2 (dua) ahli hukum pertanahan, serta 1 (satu) ahli hukum perjanjian menyampaikan keterangan yang bersesuaian bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat selalu, dan telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan perjanjian, sehingga Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat wajib memberikan persetujuan perpanjangan SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Hal ini juga merupakan jawaban bahwa dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah melanggar tujuan pemberian hak adalah tidak terbukti, dipaksakan, dan mengada-ada; Berakhirnya Perjanjian Nomor 195 Tidak Menghapuskan Hak Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Untuk Menuntut Atas Tindakan *Wanprestasi* Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

29. Bahwa sebagaimana telah disinggung dalam bagian kesalahan penerapan hukum di atas, untuk membenarkan tindakan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, didalilkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat bahwa terhitung sejak tanggal 30 Januari 2013, Perjanjian Nomor 195 telah berakhir, sehingga tidak ada kewajiban dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk memberikan persetujuan atau rekomendasi perpanjangan SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

30. Bahwa lebih lanjut Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat juga mendalilkan berdasarkan Pasal 35 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah berakhir. Sehingga dengan berakhirnya hak guna bangunan tersebut, maka tanah harus dikembalikan kepada

Hal. 56 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



- pemegang Hak Pengelolaan (HPL);
31. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sejak awal melakukan upaya hukum tidak menjadikan dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagai masalah dalam perkara *a quo* karena telah berakhirnya Perjanjian Nomor 195 dan SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat merupakan fakta hukum yang terang dan nyata, adapun kewajiban pengembalian dan pengosongan tanah kepada pemegang Hak Pengelolaan (HPL) adalah bunyi dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;
  32. Bahwa justru masalah pokok yang dimintakan penyelesaian yang adil kepada Pengadilan dalam perkara *a quo* adalah, mengenai penyebab berakhirnya Perjanjian Nomor 195 dan SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dimana penyebabnya adalah tindakan *wanprestasi* Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang tidak menanggapi apalagi memberikan persetujuan perpanjangan SHGB, bahkan dengan arogan menyodorkan harga yang tidak wajar dan sewenang-wenang. Dengan kata lain, masalah pokok yang akan diselesaikan dalam perkara ini adalah penyebab hapus dan tidak diperpanjangnya SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
  33. Bahwa mengenai berakhirnya perjanjian, tidak menjadikan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dapat lari dari kewajibannya untuk melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan dalam Perjanjian Nomor 195. Ahli Abdul Salam di bawah sumpah menerangkan, Pasal 1328 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur bahwa perjanjian yang memenuhi syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengikat layaknya undang-undang bagi pembuatnya dan harus dilaksanakan dengan ikhtikad baik;
  34. Bahwa larinya Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dari kewajiban untuk memberikan persetujuan perpanjangan setelah sebelumnya melakukan pembiaran hingga SHGB Nomor 57 atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat habis waktu berlakunya, dengan dalih bahwa Perjanjian dan SHGB sudah berakhir, padahal berakhirnya perjanjian dan SHGB adalah akibat pembiaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah terang dan nyata merupakan wujud ikhtikad tidak baik dan ketidakjujuran Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;
  35. Bahwa mengenai dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat bahwa

Hal. 57 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



- perjanjian telah berakhir menunjukkan bahwa tindakan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang mengedepankan kekuasaan dan arogan justru didasari oleh ketidakpahaman akan hukum perjanjian;
36. Bahwa ahli Abdul Salam di bawah sumpah menerangkan harus dibedakan antara berakhirnya suatu perjanjian dengan berakhirnya hak menuntut pelaksanaan perjanjian, Pasal 1967 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur bahwa setiap orang memiliki hak untuk melakukan tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan atau bersifat perorangan dalam waktu 30 tahun, bahkan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat tidak perlu menunjukkan alas haknya, dan tidak dapat dimajukan tangkisan kepada penuntut bahwa ia memiliki iktikad buruk;
37. Bahwa lebih lanjut Ahli Abdul Salam di bawah sumpah menerangkan, bahwa ketentuan Pasal 1967 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut adalah sebuah jaminan keadilan dari undang-undang bagi pelaksanaan suatu prestasi yang sudah diperjanjikan, agar prestasi tersebut wajib dilaksanakan oleh para pihak, sekalipun perjanjian tersebut telah berakhir, sepanjang masih dalam waktu 30 tahun sejak perjanjian berakhir;
38. Bahwa untuk menegaskan dalil bahwa berakhirnya perjanjian tidak menghilangkan hak para pihak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban yang tidak dilakukan pihak lainnya dalam perjanjian, terungkap dipersidangan bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat bahwa tuntutan suatu hak tidak ada daluarsanya (Putusan Nomor 157 K/Sip/1975);
39. Bahwa berdasarkan alat bukti yang sah, jelas Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat tetap memiliki kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (6) Perjanjian Nomor 195 meskipun perjanjian tersebut telah berakhir;
40. Bahwa dengan demikian logika hukum yang muncul adalah bahwa sekalipun perjanjian dan SHGB telah berakhir, ketentuan Pasal 35 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menjadi lumpuh. Sehingga sampai dengan diberikannya persetujuan perpanjangan, tanah tersebut tidak wajib dikembalikan kepada pemegang Hak Pengelolaan (HPL). Karena sekali saja tanah diserahkan maka sempurnalah tujuan yang didasarkan iktikad tidak baik berupa menyingkirkan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dari tanah yang merupakan haknya;
- B. Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Telah Menetapkan Biaya Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Yang Cacat Yuridis, Tidak Wajar Dan Sewenang-Wenang;

Hal. 58 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



Biaya Perpanjangan PPTI Ditetapkan Dengan Cara Dan Prosedur Yang Sewenang-Wenang Dan Tidak Berdasar;

41. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2011 Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan kedok sosialisasi, mengeluarkan hasil penilaian (*appraisal*) dari Laporan Final Pekerjaan Penilaian Kewajaran Biaya Perpanjangan PPTI KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan Nomor 107/IJR-PST/PA-AIV/11, khusus Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat nilai biaya perpanjangan PPTI sebesar  $\pm$  34 persen (tiga puluh empat persen) dari NJOP (*vide* bukti T.9);
42. Bahwa melalui Jawaban Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat terkuak bahwa yang menjadi dasar peraturan menggunakan *appraisal* adalah Pasal 31 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (*vide* angka 2 halaman 4-5 jawaban Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat);
43. Bahwa pada tanggal 14 Juni 2011 Mangumban Sitohang, General Manager Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menyampaikan tagihan biaya perpanjangan PPTI kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (*vide* bukti P. 22);
44. Bahwa baru 10 (sepuluh) bulan sejak dikeluarkannya hasil penilaian (*appraisal*) dari KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan, atau 9 (sembilan) bulan sejak tagihan biaya perpanjangan PPTI, kemudian Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menerbitkan Keputusan Direksi tentang Tarif Perpanjangan PPTI Di Atas Hak Pengelolaan (HPL) PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero), yaitu Maret 2012. Yang kemudian berturut-turut diubah sebanyak 2 (dua) kali (*vide* bukti T.10, T.11, T.12);
45. Bahwa Keputusan Direksi mengenai biaya perpanjangan PPTI tersebut sama persis atau mengambil alih hasil penilaian (*appraisal*) dari KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan, adapun hasil penilaian yang tidak ada dasarnya tersebut telah digunakan sebagai dasar menagih biaya perpanjangan PPTI kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada tanggal 14 Juni 2011 atau sebelum keputusan direksi diterbitkan;
46. Bahwa sebagaimana telah diargumentasikan dalam bagian kesalahan penerapan hukum di atas, berdasarkan bukti dan fakta-fakta tersebut di atas, sangat jelas menunjukkan bahwa Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah sewenang-wenang menetapkan biaya PErpanjangan PPTI, dengan argumentasi dan logika hukum sebagai berikut:
  - i. Bahwa tiga ahli Pertanahan di bawah sumpah, yaitu Arie S.

Hal. 59 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutagalung, Reiner Manurung, dan H.S. Muhammad Ikhsan menerangkan bahwa yang menjadi dasar pemberian HGB di atas HPL dan perpanjangannya adalah perjanjian. Artinya segala sesuatu dalam perjanjian, termasuk di dalamnya harga adalah berdasarkan kesepakatan para pihak, bukan dengan penentuan harga sepihak yang bersifat *take it or leave it* (ambil atau pergi);

- ii. Bahwa asumsi yang digunakan dan data pembanding dalam Laporan Final Pekerjaan Penilaian Kewajaran Biaya Perpanjangan PPTI KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan Nomor 107/IJR-PST/PA-AIV/11 yang digunakan untuk menilai adalah data sewa terhadap tanah sertifikat hak milik, dan tanah girik. Data ini jelas salah jika digunakan untuk menilai biaya perpanjangan HGB di atas HPL, karena HGB merupakan hak atas tanah dan esensinya adalah pemberian hak, sedangkan sewa adalah perjanjian keperdataan, bukan pemberian hak;
- iii. Bahwa penggunaan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum sebagai dasar peraturan penggunaan *appraisal* dalam menilai biaya perpanjangan PPTI adalah tidak logis, karena hasil *appraisal* dikeluarkan pada tahun 2011, sedangkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dilalihkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat baru diundangkan pada tahun 2012. Adalah kesesatan berfikir dan mengada-ada (kebohongan publik) ketika menjadikan peraturan yang baru akan terbit kemudian hari, sebagai dasar hukum tindakan yang telah dilakukan jauh sebelum peraturan tersebut terbit;
- iv. Bahwa penggunaan Appraisal dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah untuk penentuan harga jual beli, karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur dalam undang-undang tersebut adalah melalui jual beli. Sehingga menggunakan jasa *appraisal* untuk menilai tarif Perpanjangan PPTI, dengan dasar Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah kesalahan memahami peraturan;
- v. Bahwa pada bagian "*disclosure*", Laporan Final Pekerjaan Penilaian Kewajaran Biaya Perpanjangan PPTI KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan Nomor 107/IJR-PST/PA-AIV/11, Angka 9, menyatakan "Laporan ini disusun tidak sesuai dan tidak tunduk pada ketentuan-ketentuan dari SPI (Standar Penilaian Indonesia) dan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia)", hal ini berarti Laporan tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan secara profesional, sehingga Keputusan Direksi yang

Hal. 60 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



mengambil alih Laporan tersebut dan mencantumkan hal tersebut pada bagian “memperhatikan” dalam Keputusan Direksi tersebut adalah Keputusan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan pula;

- vi. Bahwa Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah melakukan tindakan tidak sesuai dengan *good corporate governance* (tata kelola perusahaan yang baik) BUMN dengan menyampaikan tagihan 9 (sembilan) bulan sebelum diterbitkan keputusan direksi tentang biaya perpanjangan PPTI. Sekalipun Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat menolak penetapan harga sepihak melalui Keputusan Direksi tersebut atau tanpa kesepakatan kedua belah pihak. Tetapi fakta ini menunjukkan bahwa Biaya Perpanjangan PPTI ditetapkan dengan cara yang sewenang-wenang dan seenaknya saja, padahal Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang tunduk kepada Peraturan Perundang-Undangan terkait;
47. Bahwa berdasarkan pembuktian dan alat bukti yang sah dalam persidangan, telah jelas dan terang menunjukkan bahwa penetapan biaya perpanjangan PPTI dilakukan dengan sewenang-wenang dan tidak berdasar dengan menabrak peraturan dan kaedah hukum yang berlaku; Biaya Perpanjangan PPTI Yang Ditetapkan Adalah Biaya Dengan Nilai Yang Tidak Wajar;
48. Bahwa sebagaimana telah dipaparkan dalam argumentasi bagian kesalahan penerapan hukum di atas kembali kami ulang argumentasi tersebut untuk mendapatkan potret dan gambaran menyeluruh mengenai pokok duduk perkara yang digugat;
49. Bahwa biaya perpanjangan PPTI kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat yang telah ditetapkan secara sepihak oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah sebesar Rp34.746.300.000,00 (tiga puluh empat miliar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah), sangatlah tidak wajar karena besar biaya perpanjangan PPTI tersebut adalah sebesar  $\pm$  34 persen (tiga puluh empat persen) dari NJOP;
50. Bahwa ketidakwajaran biaya perpanjangan PPTI tersebut didasarkan pada fakta-fakta sebagai berikut:
- Biaya Perpanjangan HGB di atas tanah negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2003 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional hanya sebesar 2 ‰ (dua per mil) dari NJOP;
  - Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL Pemerintah Provinsi DKI

Hal. 61 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



Jakarta berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata cara Pemberian Rekomendasi Atas Pemohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa, dan Tanah Eks Kota Proja Milik/ Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta hanya sebesar 5 persen (lima persen) dari NJOP;

- iii. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) berdasarkan Keputusan Direksi Nomor 13 Tahun 2003 tentang Perpanjangan SHGB di atas HPL di kawasan Industri Pulogadung hanya sebesar 3 persen (tiga persen) dari NJOP;
  - iv. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL PT Pembangunan Jaya Ancol berdasarkan Keputusan Direksi Nomor 1831/DIR-PJA/X/2005 tentang Persyaratan dan Tata Cara Permohonan Pengalihan dan Perpanjangan Ijin/Hak Membangun di Kawasan Ancol hanya sebesar 1,5 persen -2 persen (satu koma lima persen sampai dua persen) dari NJOP;
  - v. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL PT Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 043/SKD/B.14/XII/2007, tanggal 20 Desember 2007 perihal Uang Pemasukan Perpanjangan HGB hanya sebesar 3 persen (tiga persen) dari NJOP;
  - vi. Biaya Perpanjangan HGB di atas HPL Otorita Batam berdasarkan Keputusan Kepala BP Batam Nomor 85 Tahun 2010 tentang Penetapan Perpanjangan Waktu Alokasi Lahan Dan Tarif Perpanjangan UWTO Untuk Jangka Waktu 20 Tahun Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan OPDIPB Kepada Pihak Ketiga hanya sebesar 3 persen - 4,5 persen (tiga persen sampai empat koma lima persen) dari NJOP;
51. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, yang menjadi pertanyaan ketika Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menetapkan biaya perpanjangan PPTI sebesar  $\pm$  34 persen (tiga puluh empat persen) dari NJOP adalah:
- i. Apakah Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dalam hal ini BUMN, pantas untuk memungut dan menetapkan biaya perpanjangan yang jumlahnya  $\pm$  17.000 persen (tujuh belas ribu persen), atau 170 (seratus tujuh puluh) kali lebih tinggi dari biaya perpanjangan HGB di atas tanah negara yang dipungut dan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat?, atau;
  - ii. Apakah pantas Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dalam hal ini BUMN, yang sahamnya sebagian dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan HPL berada di wilayah DKI Jakarta memungut dan

Hal. 62 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



menetapkan biaya perpanjangan yang jumlahnya  $\pm$  680 persen (enam ratus delapan puluh persen), atau 6,8 (enam koma delapan) kali lebih tinggi dari biaya perpanjangan HGB yang dipungut dan ditetapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta?, atau;

- iii. Apakah wajar Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang memegang HPL di wilayah DKI Jakarta, memungut dan menetapkan biaya perpanjangan yang jumlahnya  $\pm$  1.134 persen (seribu seratus tiga puluh empat persen), atau 11, 34 (sebelas koma tiga puluh empat) kali lebih tinggi dari yang dipungut dan ditetapkan oleh sesama pemegang HPL di wilayah DKI Jakarta, seperti PT JIEP dan PT Pembangunan Jaya Ancol?;
52. Bahwa berdasarkan pertanyaan-pertanyaan tersebut di atas jelas bahwa biaya Perpanjangan PPTI yang ditetapkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sangat tidak wajar dan semena-mena;
53. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, dapat pula disimpulkan bahwa biaya perpanjangan yang berlaku umum di seluruh wilayah Indonesia, dan nilai wajar biaya Perpanjangan PPTI adalah 3 persen -4,5 persen dengan PT Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) dan BP Batam sebagai data pembanding pemegang HPL di Luar DKI Jakarta;
54. Bahwa memang tidak terdapat Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tegas mengenai biaya persetujuan perpanjangan HGB di atas HPL, tetapi bukan berarti Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dapat menerapkan biaya setinggi-tingginya dan tidak wajar, karena sebagai BUMN Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat harus menjadi entitas bisnis yang kompetitif dimana karakteristik Perusahaan yang kompetitif adalah menerapkan harga sesuai harga pasar dalam perkara *a quo* adalah biaya perpanjangan PPTI yang ditetapkan BUMN dan BUMD lainnya dan juga harus mendukung iklim investasi nasional yang kondusif;
55. Bahwa selain sebagai BUMN, Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagai pemegang HPL memiliki kewenangan pelaksanaan pengelolaan tanah berdasarkan hak pengelolaan tersebut yang merupakan hak menguasai dari negara, maka segala tindakan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah negara tersebut dan bersifat hukum publik, harus tetap berpedoman pada ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang terkait;
56. Bahwa mengenai besarnya biaya perpanjangan PPTI yang wajar telah disampaikan oleh beberapa pihak yang berkompoten kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, sebagai berikut:

Hal. 63 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



- i. Pada tahun 2010, BPKP Perwakilan Provinsi DKI Jakarta I dalam Laporan Hasil Evaluasi Hambatan Kelancaran Pembangunan pada PT KBN atas Besaran Biaya Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri yang diberikan status HGB di atas HPL PT KBN Nomor LHE-7134/PN.09/5/2010, tanggal 7 September 2010 dalam kesimpulannya yang juga dikutip dalam bukti P.23, menyatakan, bahwa besaran uang pemasukan atas pemberian rekomendasi ditetapkan dengan Surat Keputusan Direksi dengan mempertimbangkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Pemohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa, dan Tanah Eks Kota Proja Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang menetapkan biaya perpanjangan HGB sebesar 5 persen (lima persen) dari NJOP (*vide* bukti T.7);
  - ii. Ahli Arie Sukanti Hutagalung, di persidangan perkara *a quo* di bawah sumpah menerangkan seharusnya biaya perpanjangan PPTI tidak boleh lebih besar dari PNPB negara yang telah ditetapkan, yaitu 2 ‰ (dua per mil) dari NJOP;
  - iii. Managam Manurung (Mantan Deputy dan Sestama BPN RI), sebagaimana dikutip dalam Laporan hasil penilaian (*appraisal*) dari Laporan Final Pekerjaan Penilaian Kewajaran Biaya Perpanjangan PPTI KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan Nomor 107/IJR-PST/PA-AIV/11, menyatakan besarnya biaya perpanjangan HGB di atas HPL disarankan tidak melebihi 5 persen (lima persen) dari NJOP, karena di wilayah DKI Jakarta terdapat rujukan tarif, yaitu yang ditetapkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Pemohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa, dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
57. Bahwa berdasarkan pembuktian dan alat bukti yang sah dalam persidangan, telah jelas dan terang menunjukkan bahwa besar biaya perpanjangan PPTI yang ditetapkan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah tidak wajar dibandingkan dengan peraturan perundangan terkait, dan harga yang berlaku di pasar;
- Keputusan Direksi Tentang Tarif Perpanjangan PPTI Di Atas HPL PT KBN (Persero) Telah Dibatalkan Oleh PTUN Karena Cacat Yuridis;
58. Bahwa terhadap bukti T.9, T.10, dan T.11, ketiganya adalah keputusan



direksi Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengenai tarif perpanjangan PPTI dan perubahan-perubahannya, telah diajukan upaya hukum ke PTUN oleh 17 (tujuh belas) pemegang HGB di HPL Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

59. Bahwa Putusan PTUN Jakarta Nomor 173/G/2013/PTUN Jkt. tanggal 24 Maret 2014, sebagaimana dikuatkan Putusan PT TUN Jakarta Nomor 155/B/2014/PT TUN JKT., tanggal 18 Juli 2014, dan kembali dikuatkan oleh Putusan Kasasi Nomor 493 K/TUN/2014, tanggal 23 Februari 2015 (*inkracht*), mendalilkan bahwa keputusan direksi Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengenai biaya perpanjangan PPTI mengandung cacat yuridis dan telah dinyatakan batal (*vide P.16*);

60. Bahwa di dalam Putusan PTUN Jakarta Nomor 173/G/2013/PTUN Jkt., tanggal 24 Maret 2014, sebagaimana dikuatkan Putusan PT TUN Jakarta Nomor 155/B/2014/PT TUN JKT., tanggal 18 Juli 2014, dan kembali dikuatkan oleh Putusan Kasasi Nomor 493 K/TUN/2014, tanggal 23 Februari 2015, dipertimbangkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata cara Pemberian Rekomendasi Atas Pemohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa, dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang menetapkan biaya perpanjangan HGB sebesar 5persen(lima persen) dari NJOP, sebagai konsekuensi kepemilikan saham Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan lokasi HPL Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang berada di dalam Provinsi DKI Jakarta;

61. Bahwa Putusan PTUN Jakarta Nomor 173/G/2013/PTUN Jkt., tanggal 24 Maret 2014, sebagaimana dikuatkan Putusan PT TUN Jakarta Nomor 155/B/2014/PT TUN JKT., tanggal 18 Juli 2014, dan kembali dikuatkan oleh Putusan Kasasi Nomor 493 K/TUN/2014, tanggal 23 Februari 2015, telah menjatuhkan amar yang pada pokoknya membatalkan keputusan direksi Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengenai biaya perpanjangan PPTI, dan mewajibkan Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat untuk memproses permohonan izin/rekomendasi perpanjangan HGB atas nama para Penggugat dan Penggugat II Intervensi;

62. Bahwa oleh karena itu, jelas bahwa biaya perpanjangan PPTI yang ditetapkan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah cacat yuridis, sewenang-wenang dan tidak wajar;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah

Hal. 65 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 17 April 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Mei 2015 dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah sengketa, karena masa pengelolaan yang diperjanjikan telah berakhir;

Bahwa meskipun telah ada permohonan perpanjangan yang diajukan Penggugat, tidaklah serta merta mesti dikabulkan, karena tentu Tergugat mempunyai persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi Penggugat sebagaimana diatur dalam ketentuan yang berlaku;

Bahwa tidak disetujuinya perpanjangan Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri yang diberikan status HGB di atas HPL oleh Tergugat, bukanlah merupakan suatu *wanprestasi* ataupun perbuatan melawan hukum lainnya, karena itu memang hak Tergugat;

Bahwa ditolaknya gugatan konvensi, kemudian dikabulkannya gugatan rekonvensi, maka sudah dinilai sangat tepat, sehingga pertimbangan dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah sesuai hukum;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *jo.* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT HARGAS INDUSTRIES INDONESIA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi

Hal. 66 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT HARGAS INDUSTRIES INDONESIA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 30 Desember 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
 Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H  
 Ttd/Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H

Ketua Majelis,  
 Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Panitera Pengganti,  
 Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H

#### Biaya-biaya:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah.....	Rp500.000,00

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. 67 dari 67 hal. Put. Nomor 2425 K/Pdt/2015