



**P U T U S A N**

**Nomor : 2470 K/PDT/2011**

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

KEPALA KANTOR KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
JAKARTA V DEPARTEMEN KEUANGAN RI, DIREKTORAT  
JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, KANTOR WILAYAH VII  
JAKARTA, berkedudukan di Jalan Prapatan No. 10, Jakarta,  
dalam hal ini diwakili oleh DR. INDRA SURYA, SH. LL.M., Dkk,  
Pejabat dan staf Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal,  
Kementrian Keuangan Republik Indonesia, berkantor di Jalan  
Prapatan No. 10, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus,  
tanggal 7 April 2011 ;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat II/  
Pembanding ;

**M E L A W A N :**

BUPATI BANTUL, bertempat tinggal di Jalan Robert Wolter  
Mongonsidi No. 1 Bantul ;  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding ;

**D A N :**

1. DIREKTUR PT. HOTEL  
MODERN INTERNUSA,  
sebagaimana diubah menjadi PT.  
AWANI MODERN INDONESIA,  
berkedudukan di Sentra Salemba  
Mas Lantai 3, Blok G-H, Jalan  
Salemba Raya No. 34-36  
Jakarta, d/h. Jalan Brigjend  
Sudiarto No. 198 A Semarang ;
2. BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL JAKARTA Cq.  
KANTOR WILAYAH BADAN



PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA Cq. KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN  
BANTUL;

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut  
Tergugat I/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa, Tergugat bersama-sama dengan Penggugat (Bupati Bantul) telah sepakat untuk bekerja sama yang dituangkan dalam perjanjian kerja sama pembagian keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Hotel Modern Internusa Nomor : 21/Perj/Bt/1995 dan Nomor : 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tertanggal 8 Agustus 1995 dalam rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis, Kabupaten Bantul ;
2. Bahwa, perjanjian sebagaimana Posita Nomor 1, atas kesepakatan para pihak telah diadakan perubahan (Addendum) perjanjian kerjasama pembagian keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Awani Modern Indonesia Nomor : 04/Perj/Bt/1996 dan Nomor : 0517/MDR/AP/K/VIII/96 tertanggal 27 Agustus 1996 ;
3. Bahwa, Tergugat telah mengetahui Posita Nomor 1 dan 2, dilaksanakan di atas sebidang tanah yang berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan telah diberikan Sertifikat Hak Pengelolaan Pertanahan Nasional Nomor : 102/HPL/BPN/1995 tanggal 17 Juli 1995 dan telah



diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 2 Desa Parangtritis kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul atas tanah seluas 2.061.253 M<sup>2</sup> terletak di Desa Parangtritis, Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul yang akan dipergunakan untuk Taman Rekreasi, Sport Center dan Perhotelan ;

4. Bahwa, Tergugat dalam rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis, Kabupaten Bantul telah diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa Parangtritis tercatat atas nama PT. Awani Modern Hotels seluas 2.036.253 M<sup>2</sup> di atas tanah sebagian Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2 Desa Parangtritis atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dengan Penerbitan Sertifikat tanggal 15 Januari 1996 dan telah mendapat Rekomendasi Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 593/2113 tertanggal 30 Agustus 1995 dan telah ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY Nomor : 623/SK/HGB/BPN/1996 tertanggal 3 Januari 1996 ;

5. Bahwa, Tergugat telah mengetahui Posita Nomor 4 dengan luas 2.036.253 M<sup>2</sup>, berdiri di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 2 Desa Parangtritis kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul ;

6. Bahwa, Tergugat telah mengetahui dan menyadari berdasarkan Pasal 2 Naskah Perjanjian Kerjasama sebagaimana Posita Nomor 1 dan Nomor 2, harus melakukan Pembangunan Pekerjaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa tersebut terdiri dari :

- a. Lapangan Golf, Sarana dan Prasarana ( $\pm$  50%) ;
- b. Hotel dan Area Rekreasi ( $\pm$  30%) ;
- c. Villa ( $\pm$  20%) ;

7. Bahwa, Tergugat telah mengetahui dan menyadari berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Naskah Perjanjian Kerjasama sebagaimana Posita Nomor 1 dan Nomor 2, dalam waktu



selambat-lambatnya 1 (satu) tahun berkewajiban melaksanakan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ;

8. Bahwa, Tergugat telah mengetahui dan menyadari berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Naskah Perjanjian Kerjasama sebagaimana Posita Nomor 1 dan Nomor 2, belum melaksanakan kegiatan apapun, sehingga berdasarkan Pasal 17 ayat (2), Perjanjian ini berakhir dan batal demi hukum ;

9. Bahwa, Tergugat telah mengetahui dan menyadari berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Naskah Perjanjian Kerjasama sebagaimana Posita Nomor 1 dan Nomor 2, apabila Tergugat belum melaksanakan kegiatan Pembangunan Pekerjaan sebagaimana Pasal 2, Perjanjian Kerjasama ini berakhir dan batal demi hukum ;

10. Bahwa, Tergugat telah mengetahui dan menyadari melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, disebutkan antara lain :

- a. Pasal 30 tentang Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan pada huruf (b) yaitu wajib menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan keputusan dan perjanjian pemberiannya ;
- b. Pasal 34 ayat (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan harus sesuai dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, kenyataan sekarang Hak Guna Bangunan No. 5 atas nama PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02.735.HT.01.04.TH.96, tanggal 17 Januari 1996, seluas 2.036.253 M<sup>2</sup> telah beralih dan dikuasai oleh PT. Cakrawala Gita Pratama, tanpa adanya pemberitahuan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul selaku pemegang Hak Pengelolaan dan persetujuan secara tertulis dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul selaku pemegang Hak Pengelolaan ;



- c. Pasal 35 tentang Hapusnya Hak Guna Bangunan, diatur dalam ayat (1) huruf b dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum waktunya berakhir, karena :
- 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, 31 dan 32, atau :
  - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau ;
  - 3) Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- d. Pasal 38 menyatakan bahwa apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus sebagaimana dimaksud dalam 35, maka pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pembangunan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian guna bangunan atas hak milik ;

11. Bahwa, Tergugat telah mengetahui dan menyadari melanggar ketentuan yang diatur dalam Keputusan Mendagri Nomor : 640.33-458 tertanggal 3 Oktober 1995 ditegaskan pada Diktum angka 8 (delapan) disebutkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan dijaminan kepada Bank atau lembaga keuangan lainnya harus dengan seijin Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dan jangka waktu jaminan tidak melebihi masa Hak Guna Bangunan, hal ini dimaksud dalam rangka pengawasan dari Menteri Dalam Negeri untuk mengamankan asset-asset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah, sampai saat ini belum ada pemberitahuan kepada Pemerintah Kabupaten Bantul selaku pemegang Hak Pengelolaan dan persetujuan secara tertulis dari Pemerintah Kabupaten Bantul selaku pemegang Hak Pengelolaan ;



12. Bahwa, Tergugat telah mengetahui dan menyadari sudah berkali-kali di Somasi oleh Pemda Kabupaten Bantul dengan somasi sebagai berikut :

- a. Somasi I (pertama) Nomor : 593.5/509 tertanggal 31 Januari 2003 kepada Direksi PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02.735.HT.01.04.TH.96, tanggal 17 Januari 1996 dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari ;
- b. Somasi II (kedua) Nomor : 593.5/672 tertanggal 14 Februari 2003 Nomor : 593.5/509 dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari ;
- c. Somasi III (ketiga) Nomor : 181/807 tertanggal 21 Februari 2003 Nomor : 593.5/509 dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari, yang pada intinya menegaskan bahwa Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Awani Modern Hotels Nomor : 21/Perj/Bt/1995 dan Nomor : 0813/PPR/ MDR/K/AB/VIII/95 tertanggal 8 Agustus 1995 batal demi hukum dan diminta segera menyerahkan Sertifikat HGB No. 5 Desa Parangtritis a.n. PT. Hotel Modern Hotels kepada Pemerintah Kabupaten Bantul ;

13. Bahwa Tergugat terhadap Somasi sebagaimana Posita Nomor 12 sudah memberikan jawaban sebagai berikut :

- a. PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02.735.HT.01.04.TH.96, tanggal 17 Januari 1996 pada saat ini sahamnya 99% (sembilan puluh sembilan per seratus) dimiliki oleh PT. Cakrawala Gita Pratama sebuah Holding Company yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Master Refinancing Notes Issuance Agreement (MRNIA) antara pemegang saham PT. Bank Modern, Tbk. dengan BPPN ;
- b. Kendala rencana proyek Parangtritis tersebut disebabkan karena terjadinya krisis moneter, dimana pihak management tidak mampu keluar dari krisis yang terjadi, PT. Hotel Modern Internusa sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor :



02.735.HT.01.04.TH.96. tanggal 17 Januari 1996 berada di bawah BPPN ;

- c. PT. Hotel Modern sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02.735.HT.01.04.TH.96. tanggal 17 Januari 1996 memohon kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul untuk tetap memberikan opsi kepada pihaknya dan sedang dalam taraf mencari mitra/investor baru dalam ranglka pembangunan tersebut ;

14. Bahwa, Tergugat telah mengetahui dan menyadari terhadap jawaban Somasi tersebut, Pemerintah Kabupaten Bantul tetap menyatakan bahwa Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Hotel Modern Internusa Nomor : 21/Perj/Bt/1995 dan Nomor : 0813/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tertanggal 8 Agustus 1995 dalam rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis, Kabupaten Bantul sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Awani Modern Indonesia Nomor : 04/Perj/Bt/1996 dan Nomor : 0517/MDR/AP/K/VIII/96 tertanggal 27 Agustus 1996, batal demi hukum karena pihak kedua tidak dapat melaksanakan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam naskah Perjanjian Kerjasama ;

15. Bahwa, Tergugat berdasarkan Posita Nomor 1 dan Nomor 2 telah secara nyata melakukan Wanprestasi terhadap ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Naskah Perjanjian Kerjasama dan berdasarkan Posita Nomor 10 dan Nomor 11 dan telah melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan ;

16. Bahwa, Turut Tergugat I telah mengeluarkan Sertifikat Hak Pengelolaan Pertanahan Nasional Nomor : 102/HPL/BPN/1995 tanggal 17 Juli 1995 dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 2 Desa



Parangtritis kepada Pemerintah Kabupaten Bantul atas tanah seluas 2.061.253 M<sup>2</sup> terletak di Desa Parangtritis, Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul yang akan dipergunakan untuk Taman Rekreasi, Sport Center dan Perhotelan ;

17. Bahwa, Turut Tergugat I telah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa Parangtritis tercatat atas nama PT. Awani Modern Hotels, dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY Nomor : 623/SK/HGB/BPN/1996 tertanggal 3 Januari 1996 ;

18. Bahwa, Turut Tergugat II telah membuat surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta perihal Permintaan Pemblokiran Barang Jaminan a.n. Samadikun Hartono, dengan tembusan kepada Lurah Desa Parangtritis, Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul dengan Nomor : S-123/WKN.07/KP.05/P/2008 tertanggal 19 Agustus 2008 tentang keberadaan Sertifikat HGB No. 5 berada di Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V ;

19. Bahwa, Turut Tergugat II telah mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa Parangtritis tercatat atas nama PT. Awani Modern Hotels, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dengan Penerbitan Sertifikat tanggal 15 Januari 1996 dan telah mendapat Rekomendasi Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 593/2113 tertanggal 30 Agustus 1995 dan telah ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY Nomor : 623/SK/HGB/BPN/1996 tertanggal 3 Januari 1996 berada di bawah kekuasaannya dan telah dimintakan Pemblokiran Barang jaminan a.n. Samadikun Hartono kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta dengan tembusan kepada Lurah Desa Parangtritis, Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul ;

20. Bahwa, Turut Tergugat II, melalui suratnya Nomor : S.42/WKN.07/KNL.05/ 2009 tertanggal 20 Maret 2009, telah



menyatakan bahwa asli Sertifikat HGB No. 5 sebagaimana Posita Nomor 20 berada dalam penguasaannya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka kami mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Mengabulkan semua gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02.735.HT.01.04,TH.96 tanggal 17 Januari 1996, telah melakukan Wanprestasi ;
3. Menetapkan Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Hotel Modern Internusa Nomor : 21/Perj/Bt/1995 dan Nomor : 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tertanggal 8 Agustus 1995 dalam rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis, Kabupaten Bantul sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Awani Modern Indonesia Nomor : 04/Perj/Bt/1996 dan Nomor : 0517/MDR/AP/K/VIII/96 tertanggal 27 Agustus 1996, dinyatakan batal ;
4. Menyatakan Tergugat telah melanggar ketentuan-ketentuan peraturan Perundang-undangan sebagaimana Posita Nomor 10 dan Nomor 11 ;
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa Parangtritis tercatat atas nama PT. Awani Modern Hotels, di atas tanah sebagian Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2 Desa Parangtritis atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul, tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menghukum Turut Tergugat II untuk segera mencabut Pemblokiran Barang Jaminan a.n. Samadikun Hartono atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa

**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)



Parangtritis tercatat atas nama PT, Awani Modern Hotels seluas 2.036.253 M<sup>2</sup>, di atas tanah sebagian Hak Pengelolaan (HPL) No. 2 Desa Parangtritis atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dan segera mengembalikan kepada Penggugat ;

7. Menghukum Turut Tergugat I dan II untuk tunduk sepenuhnya terhadap putusan ini ;
8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi maupun verzet ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidiar :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah menyampaikan **Eksepsi** yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Error In Persona ;

Bahwa, gugatan Penggugat dalam surat gugatannya a quo pada pokoknya adalah memperlakukan mengenai tindakan PT. Awani Modern Indonesia (dahulu PT. Hotel Modern Internusa) selaku Tergugat yang menurut dalil Penggugat secara melawan hukum telah melakukan Wanprestasi terhadap kewajibannya dalam Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat Nomor : 21/Perj/Bt/1995 dan Nomor : 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tanggal 8 Agustus 1995 dalam rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis Kabupaten Bantul, sebagaimana telah diadakan perubahan (Addendum) dengan Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan Nomor : 04/Perj/Bt/1996 dan Nomor : 0517/MDR/AP/K/VIII/96, tanggal 27 Agustus 1996 ;

Bahwa, dikarenakan sudah jelas yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatan a quo adalah tindakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya (Wanprestasi) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan dan Turut Tergugat II sama sekali tidak terkait atas tindakan Tergugat tersebut, maka sangat tidak tepat dan keliru apabila Penggugat mengikut sertakan/menarik sebagai pihak Turut Tergugat II dalam pokok permasalahan a quo ;



Bahwa, dikarenakan Turut Tergugat II tidak terkait sama sekali dengan pokok permasalahan dalam gugatan a quo atau dengan kata lain gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II salah alamat dan keliru, maka sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak atau setidaknya menyatakan Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bantul telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 32/PDT.G/2009/PN.BTL., tanggal 11 Februari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat (PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02.735.HT.01.04,TH.96 tanggal 17 Januari 1996), telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;
3. Menetapkan Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Hotel Modern Internusa Nomor : 21/Perj/Bt/1995 dan Nomor : 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tertanggal 8 Agustus 1995 dalam rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis, Kabupaten Bantul sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Awani Modern Indonesia Nomor : 04/Perj/Bt/1996 dan Nomor : 0517/MDR/AP/K/VIII/96 tertanggal 27 Agustus 1996, dinyatakan batal ;
4. Menyatakan Tergugat telah melanggar ketentuan-ketentuan peraturan Perundang-undangan sebagaimana Posita Nomor 10 dan Nomor 11 ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa Parangtritis seluas 2.036.253 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Awani Modern Hotels, di atas tanah sebagian Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2 Desa Parangtritis atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;



6. Menghukum Turut Tergugat II untuk segera mencabut Pemblokiran Barang Jaminan a.n. Samadikun Hartono atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa Parangtritis tercatat atas nama PT. Awani Modern Hotels seluas 2.036.253 M<sup>2</sup>, di atas tanah sebagian Hak Pengelolaan (HPL) No. 2 Desa Parangtritis atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dan segera mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa Parangtritis atas nama PT. Awani Modern Hotels tersebut kepada Penggugat ;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh sepenuhnya terhadap putusan ini ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.188.500,00 (satu juta seratus delapan puluh delapan ribu lima ratus Rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat II/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Bantul tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No. 67/PDT/2010/PTY., tanggal 3 Maret 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat II/Pembanding pada tanggal 1 April 2011, kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat II/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 April 2011), diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 April 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 32/Pdt.G/2009/PN.Btl. jo. No. 67/PDT/2010/PTY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 April 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat yang pada tanggal 12 Mei 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Turut Tergugat II/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 20 Mei 2011 ;

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



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/  
Turut Tergugat II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

*Judex Facti* Telah Melanggar Aturan-Aturan Baik Formil Maupun Materiil:

1. Bahwa kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* tersebut antara lain, bahwa Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam putusannya tidak cukup mempertimbangkan keberatan-keberatan maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. Padahal sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 22 Juli 1970 Nomor : 638 K/Sip/1969., suatu putusan Pengadilan harus didasarkan pada pertimbangan yang cukup (Onvoldoende Gemotiveerd);
2. Bahwa dengan putusan yang sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dimaksud, berarti Pengadilan Tinggi Yogyakarta sama sekali tidak mempergunakan kewenangannya secara maksimal untuk menggali dan menemukan kebenaran hukum dalam tata cara pemeriksaan perkara a quo, namun hanya mencari mudahnya saja dengan mengambil alih pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Bantul;
3. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap putusan *Judex Facti* tersebut, sehingga mengakibatkan putusan a quo tidak adil, tidak obyektif dan kurang cukup pertimbangan hukumnya atau onvoldoende gemotiveerd, sehingga putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR atau Pasal 189 Rbg ;
4. Bahwa putusan *Judex Facti* dimaksud nyata-nyata telah melanggar ketentuan yang berlaku, yaitu :
  - a. Keputusan Presiden (Keppres) No. 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, yang menyatakan bahwa dengan dibubarkannya BPPN pada tanggal 27 Februari 2004, semua kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan ;



- b. Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang melarang meletakkan sita atas aset Negara apalagi mengalihkannya kepada pihak ketiga ;
- c. Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan : *“segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus pula memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”* ;
- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 jo. No. 492 K/Sip1970 tanggal 16 Desember 1970, No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *“Putusan Pengadilan Tinggi yang tidak memeriksa baik fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama begitu saja, Mahkamah Agung berpendapat selain kurang tepat juga kurang memberi dasar (onvoldoende gemotiveerd) harus dibatalkan”* ;
- e. Berdasarkan Pola Tata Kerja Pengadilan, Edisi Kedua, Direktorat Jenderal Pembinaan Hukum Departemen Kehakiman, tahun 1970, halaman 45, ditegaskan : *“Sesuai dengan cita-cita agar suatu penyelenggaraan peradilan dilandasi rasa dan memenuhi keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat, maka suatu putusan Hakim di dalam pertimbangan hukumnya harus memuat antara lain”* :
  - *Pertimbangan hukum yang disusun secara logis, sistematis, saling berhubungan (samenhang) dan isi mengisi ;*
  - *Setiap pertimbangan hukum harus diberi alasan secukupnya ;*
  - *Semua bagian Petitum harus diadili satu demi satu sehingga dapat ditarik kesimpulan terbukti/tidakny Petitum tersebut”* ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi ini, dan menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi ;

*Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Dalam Memeriksa Dan Mengadili Eksepsi Pemohon Kasasi :



1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, karena sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi mengenai Eksepsi gugatan Error In Persona sebagaimana diuraikan oleh Pemohon Kasasi dalam di Tingkat Pertama dan Tingkat Banding ;
2. Bahwa sudah jelas terjadinya sengketa dan akar permasalahan sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam surat gugatannya adalah tindakan Tergugat (PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia) yang tidak memenuhi kewajibannya (Wanprestasi) sebagaimana Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat No. 21/Perj/Bt/1995 dan No. 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tanggal 8 Agustus 1995 yang telah diubah dengan No. 04/Perj/Bt/1996 dan No. 0517/MDR/AP/KA/III/96 tanggal 27 Agustus 1996 ;
3. Bahwa dikarenakan akar permasalahan a aquo adalah keberatan Termohon Kasasi atas tindakan PT. Awani Modern Indonesia (dahulu PT. Hotel Modern Internusa) selaku Tergugat yang telah melakukan Wanprestasi terhadap kewajibannya dalam Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan jual beli tersebut, maka seharusnya Termohon Kasasi meminta kepada Tergugat untuk melakukan pemenuhan kewajibannya atau meminta pembatalan perjanjian kerjasama kepada Tergugat ;
4. Bahwa dalam kenyataannya Termohon Kasasi sama sekali belum pernah menggunakan haknya sebagaimana termaksud dalam perjanjian kerjasama di atas, namun justru langsung menarik Pemohon Kasasi yang bukan merupakan pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk ikut mempertanggung jawabkan perbuatan Tergugat ;
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak dan sudah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*,



terbukti Pemohon Kasasi sama sekali tidak terkait atas tindakan Tergugat tersebut dan tidak dinyatakan oleh *Judex Facti* melakukan perbuatan ingkar janji atau Perbuatan Melawan Hukum, maka sangat tidak tepat dan keliru apabila Pemohon Kasasi tetap diikuti sertakan/ditarik sebagai pihak dalam pokok permasalahan a quo bahkan dihukum untuk mengembalikan barang jaminan, sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak atau setidaknya menyatakan Pemohon Kasasi dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo ;

6. Bahwa dikarenakan sudah sangat terang benderang Pemohon Kasasi/ Pembanding/Turut Tergugat II sama sekali tidak terkait dalam perkara a quo, maka sangat tidak tepat dan keliru apabila Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat mengikut sertakan Pemohon Kasasi dalam pokok permasalahan a quo ;
7. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata bahwa untuk menarik seseorang sebagai pihak dalam suatu perkara harus terdapat hubungan hukum, sehingga sudah sepatutnya Pemohon Kasasi dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo (vide Yurisprudensi MARI No. 4 K/ Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958) ;
8. Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* yang disatu sisi menyatakan "*Tergugat (PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia) telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dan telah melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan*", namun disisi lain, "*Menghukum Turut Tergugat II untuk segera mencabut Pemblokiran Barang Jaminan dan segera mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5 Desa Parangtritis atas nama PT. Awani Modern Hotels tersebut kepada Penggugat*", tidak sesuai dengan prinsip umum, sebagaimana diterapkan dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI, serta dinilai tidak cermat dan tidak



tepat dalam memberikan pertimbangan hukum, sehingga sangatlah berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan pertimbangan hukum sendiri terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Turut Tergugat II ;

9. Bahwa seharusnya *Judex Facti* konsisten terhadap putusan yang dikeluarkannya karena apabila *Judex Facti* menyatakan Tergugatlah yang nyata-nyata terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) dan melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan, maka Tergugatlah yang harus dimintakan pertanggung jawabannya dan dihukum ganti rugi, bukan sebaliknya menghukum Pemohon Kasasi untuk mengembalikan objek sengketa yang nyata-nyata sudah menjadi Kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) No. 15 Tahun 2004, padahal Pemohon Kasasi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi tidak terlibat dan bukan pihak dalam permasalahan perjanjian antara Pemohon Kasasi dan Tergugat yang harus diajukan gugatan oleh Pemohon Kasasi ;

*Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Dalam Memeriksa Dan Mengadili Pokok Perkara Ini :

1. Bahwa Pemohon Kasasi juga sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah keliru dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum sebagaimana tercantum pada halaman 19 pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan :

*“Bahwa Penggugat/Terbanding adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul yang juga sebagai Aparat Negara di Daerah yang mempunyai lahan di daerah Parangtritis Bantul yang sudah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5 Desa Parangtritis atas nama PT. Awani Modern Hotels (Tergugat) dan sertifikat tersebut sekarang dikuasai oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta/Turut Tergugat II/Pembanding karena PT. Awani*



*Modern Hotels (Tergugat) telah dinyatakan ingkar janji (Wanprestasi) dalam putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 11 Februari 2010 No. 32/PDTG/2009/PN.BTL, sedangkan obyek sengketa berupa sertifikat HGB No. 5 Desa Parangtritis yang tahannya milik Pemerintah Daerah Bantul, maka yang lebih berhak atas lahan dan sertifikat HGB No. 5 Desa Parangtritis adalah Penggugat/Terbanding” ;*

2. Bahwa diketahui dengan jelas status objek sengketa berupa aset berupa SHGB No. 005/Parangtritis a.n. PT. Awani Modern Hotels yang merupakan jaminan Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham (PKPS) a.n. Samadikun Hartono eks. PT. Bank Modern tersebut berada di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dengan pemegang Sertifikat HPL No. 2 Desa Parangtritis adalah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria (Permenag) No. 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Dalam perkara a quo, HPL diberikan kepada Pemerintah Daerah Tk. II Bantul selaku Termohon Kasasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (1) Permenag ;
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (8) Permenag disebutkan bahwa pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu atas tanah Negara, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan ;
5. Bahwa dalam rangka Pembangunan Dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa Di Kawasan Parangtritis Kabupaten Bantul oleh PT. Awani Modern Indonesia sebagai tindak lanjut perjanjian kerjasama antara Termohon Kasasi dengan Tergugat, maka atas tanah HPL No. 2 Desa Parangtritis (Pemerintah Daerah Tk. II Bantul selaku pemegang hak) tersebut dilakukan pemberian hak berupa HGB No. 5/Parangtritis a.n. PT. Awani Modern in casu Tergugat ;
6. Bahwa guna pemberian HGB tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Permenag, dalam hal tanah



merupakan tanah hak Pengelolaan terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan, sehingga dibuatlah perjanjian kerjasama antara Pemerintah Daerah Tk. II Bantul dengan PT. Awani Modern Indonesia No. 21/Perj/Bt/1995 dan No. 0183/PPR/MDR/ K/AB/VIII/95 tanggal 8 Agustus 1995 dengan perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan No. 04/Perj/Bt/1996 dan No. 0517/MDR/AP/KA/III/96 tanggal 27 Agustus 1996 ;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah jelas mengenai status tanah/objek sengketa adalah tanah Negara yang dilimpahkan sebagian kewenangan pelaksanaannya kepada Pemerintah Daerah Tk. II Bantul dengan alas hak berupa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria guna penerbitan Sertifikat HPL No. 2 Desa Parangtritis kepada Pemerintah Daerah Tk. II Bantul, yang selanjutnya dimohonkan pemberian HGB di atas HPL dimaksud, dengan ketentuan terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan sehingga terbit perjanjian kerjasama tersebut di atas ;
8. Bahwa dengan berakhirnya perjanjian kerjasama tersebut di atas, maka berakhir pula hak dari para pemegang sertifikat, karena serangkaian peristiwa hukum yang memunculkan sebab akibat hukum dengan terbitnya objek hukum antara satu dengan yang lain dimaksud saling berkaitan dan tidak terpisahkan ;
9. Bahwa sesuai pula dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang "*Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya*" sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang "*Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan*", yaitu tanah Negara dapat juga diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga maka hak penguasaan dikonversi menjadi hak pengelolaan yang



berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan ;

10. Bahwa dengan demikian, hak Pemerintah Daerah Tk. II Bantul (Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) selaku pemegang HPL telah berakhir karena berubahnya fungsi tanah tersebut ;

*Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Perjanjian :

11. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum perjanjian, karena telah menyatakan Pemohon Kasasi mempunyai legal standing dalam perjanjian kerjasama antara Termohon Kasasi dengan Tergugat No. 21/Perj/Bt/1995 dan No. 0183/PPR/MDR/K/ABA/III/95 tanggal 8 Agustus 1995 dengan perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan No. 04/Perj/Bt/1996 dan No. 0517/MDR/AP/K/VIII/96 tanggal 27 Agustus 1996. Padahal Perjanjian Kerjasama dimaksud adalah perjanjian perdata yang dibuat antara Pemerintah Daerah Tk. II Bantul dengan PT. Awani Modern Indonesia. Sesuai dengan hukum perjanjian, maka pihak yang dapat dimintakan pertanggung jawaban atas suatu perjanjian hanyalah pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pihak ketiga hanya dapat dimintai pertanggung jawabannya apabila pihak ketiga tersebut secara nyata-nyata ikut dan melanggar hak-hak dari pihak yang menanda tangani perjanjian. Ternyata Pemohon Kasasi/Pembanding/Turut Tergugat II selain bukan pihak dalam perjanjian kerjasama tersebut, juga pada saat perjanjian kerjasama dibuat dan ditanda tangani tidak terlibat, sehingga Pemohon Kasasi tidak memiliki Legal Standing untuk dipermasalahkan atas isi perjanjian kerjasama dimaksud ;

12. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian karena pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dengan Tergugat No. 21/Perj/Bt/1995 dan No. 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tanggal 8 Agustus 1995 dalam



rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis Kabupaten Bantul, dengan perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan No. 04/Perj/Bt/ 1996 dan No. 0517/MDR/AP/K/VIII/96 tanggal 27 Agustus 1996, sehingga tanggung jawab ada pada pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata ;

13. Bahwa *Judex Facti* harusnya lebih teliti dan saksama dalam melihat isi perjanjian kerjasama a quo khususnya Pasal 10 ayat 1, yang mana hal ini sudah dicantumkan dalam pertimbangan hukum putusan halaman 38 yang menyatakan antara lain, "... pihak kedua (Tergugat) berkewajiban melaksanakan pekerjaannya selambat-lambatnya satu tahun setelah perjanjian ini ditanda tangani yaitu pada tanggal tanggal 8 Agustus 1996", maka seharusnya pada saat jangka waktu pemenuhan kewajiban Tergugat dimaksud terlampaui, Termohon Kasasi telah melakukan suatu upaya-upaya atau tindakan yang riil dan nyata untuk memaksa kepada Tergugat agar memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian kerjasama tersebut ;

14. Bahwa dari dalil-dalil gugatan Termohon Kasasi yang kemudian dijadikan *Judex Facti* sebagai pertimbangan hukum, tidak terbukti Termohon Kasasi telah melakukan upaya-upaya untuk mempertahankan haknya atau dengan kata lain dapat diindikasikan bahwa Termohon Kasasi dengan sengaja membiarkannya sampai dengan berlalunya waktu selama  $\pm$  15 tahun dan barulah sekarang hal itu dipermasalahkan, maka atas hal tersebut dapatlah disimpulkan bahwa kerugian yang timbul dari Termohon Kasasi adalah akibat pembiaran yang dilakukan oleh diri Termohon Kasasi sendiri yang selanjutnya mengakibatkan haknya tidak terpenuhi dan sangatlah tidak pantas atas kerugian yang dibuat sendiri oleh Termohon Kasasi itu dibebankan kepada Pemohon Kasasi ;



15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak, terbukti bahwa permasalahan a quo pada pokoknya mengenai Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat No. 21/Perj/Bt/1995 dan No. 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tanggal 8 Agustus 1995 dalam rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis Kabupaten Bantul, sebagaimana telah diadakan perubahan (Addendum) dengan Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan No. 04/Perj/Bt/1996 dan No. 0517/MDR/AP/KA/III/96 tanggal 27 Agustus 1996 yang didalamnya jelas mengatur objek perjanjian, pihak yang melakukan perjanjian, hak dan kewajiban masing-masing penanda tangan perjanjian sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada halaman 38 putusan ;

16. Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* yang disatu sisi menyatakan, "*Tergugat (PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia) telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dan telah melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan*", namun disisi lain, "*Menghukum Turut Tergugat II untuk segera mencabut Pemblokiran Barang Jaminan dan segera mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5 Desa Parangtritis atas nama PT. Awani Modern Hotels tersebut kepada Penggugat*", tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali serta tidak cermat dan tidak tepat dalam memberikan pertimbangan hukum, sehingga sangatlah berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan pertimbangan hukum sendiri ;

17. Bahwa seharusnya *Judex Facti* konsisten terhadap putusan yang dikeluarkannya karena apabila *Judex Facti*



menyatakan Tergugatlah yang nyata-nyata terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) atas perjanjian kerjasama yang dibuat antara Termohon Kasasi dengan Tergugat dan melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan, maka Tergugatlah yang harus dimintakan pertanggung jawabannya dan dihukum ganti rugi, bukan sebaliknya menghukum Pemohon Kasasi untuk mengembalikan objek sengketa yang nyata-nyata sudah menjadi Kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) No. 15 Tahun 2004, padahal Pemohon Kasasi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi tidak terlibat dan bukan pihak dalam permasalahan perjanjian antara Termohon Kasasi dan Tergugat yang harus diajukan gugatan oleh Termohon Kasasi ;

18. Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Pemohon Kasasi berdasarkan penyerahan pengurusan piutang Negara dari PKPS a.n. Samadikun Hartono eks PT. Bank Modern dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) melalui surat No. S-4474/KN/2008 tanggal 17 Juli 2008 ;

19. Bahwa penyerahan pengurusan piutang oleh DJKN tersebut adalah dalam rangka tindak lanjut proses seluruh PKPS setelah berakhirnya masa kerja BPPN, dan bukan hanya terhadap Samadikun Hartono eks PT. Bank Modern saja ;

20. Bahwa penyerahan pengurusan piutang Negara dari PKPS a.n. Samadikun Hartono eks. PT. Bank Modern dari DJKN kepada Pemohon Kasasi adalah telah sesuai dan berdasarkan dengan ketentuan Undang-Undang No. 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) karena Pemohon Kasasi sebagai instansi yang berwenang melakukan penagihan piutang Negara ;

21. Bahwa atas pengurusan piutang Negara a.n. Samadikun Hartono eks PT. Bank Modern telah ditindak anjuti oleh Pemohon Kasasi dengan melakukan tindakan proses penagihan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sampai dengan menetapkan jumlah piutang Negara a.n. Samadikun



Hartono sebesar Rp 2.787.846.652.173,00 (dua triliun tujuh ratus delapan puluh tujuh miliar delapan ratus empat puluh enam juta enam ratus lima puluh dua ribu seratus tujuh puluh tiga Rupiah) sesuai dengan Keputusan PUPN Cabang DKI Jakarta No. PJPN-406/PUPNC 10.05/2008 tanggal 19 Agustus 2008 ;

22. Bahwa Samadikun Hartono (obligor PKPS) yang salah satu jaminan utangnya adalah objek sengketa sampai dengan saat ini masih mempunyai kewajiban kepada Negara dan dengan status Daftar Pencarian Orang (DPO), sehingga apabila salah satu jaminannya kemudian diambil juga oleh Termohon Kasasi maka hal tersebut akan mengakibatkan timbulnya kerugian Negara lagi ;
23. Bahwa dengan demikian terbukti pengurusan piutang Negara dari PKPS a.n. Samadikun Hartono eks. PT. Bank Modern beserta barang jaminannya dalam hal ini objek sengketa oleh Pemohon Kasasi telah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, sekali lagi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta sangat keliru dan sudah sepatutnya apabila putusan a quo dibatalkan oleh Mahkamah Agung ;
24. Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas terbukti *Judex Facti* dinilai salah menerapkan hukum atau melanggar hukum dan tidak cermat dalam memutus perkara ini tanpa memperhatikan sama sekali segala dalil dan alat bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi, oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkan segala pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara a quo ;
25. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut, telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal hukum pembuktian yang seharusnya diterapkan dalam pemeriksaan untuk dapat memenuhi kebenaran formal ;
26. Bahwa Majelis Hakim telah mengabaikan alat bukti berupa :



- Asli Surat No. S-4474/KN/2008 tanggal 17 Juli 2008 hal Penyerahan Pengurusan Piutang Negara dari PKPS a.n. Samadikun Hartono (eks Pemegang Saham Pengendali/PSP Bank Modern). Membuktikan bahwa terhadap Piutang Negara PKPS a.n. Samadikun Hartono telah diserahkan kepada PUPN Cabang DKI Jakarta melalui KPKNL Jakarta V beserta jaminannya oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) ;
- Asli surat dari PUPN Cabang DKI Jakarta kepada Direktur Kekayaan Negara Lain-lain No. SP3N-454/PUPNC.10.05/2008 tanggal 17 Juli 2008 hal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara a.n. Samadikun Hartono. Membuktikan bahwa atas penyerahan Pengurusan Piutang Negara oleh DJKN a.n. Samadikun Hartono telah diterima oleh PUPN Cabang DKI Jakarta melalui KPKNL Jakarta V ;
- Asli surat No. PG-459/WKN.07/KP.05/2008 tanggal 17 Juli 2008 hal Panggilan. Membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan upaya-upaya tegas dalam rangka Pengurusan Piutang Negara PKPS a.n. Samadikun Hartono ;
- Asli surat No. PR-411/WKN.07/KP.05/2008 tanggal 4 Agustus 2008 hal Panggilan Terakhir. Membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan upaya-upaya tegas dalam rangka Pengurusan Piutang Negara PKPS a.n. Samadikun Hartono ;
- Asli surat Keputusan PUPN Cabang DKI Jakarta No. PJPN-406/PUPNC10.05/2008 tanggal 19 Agustus 2008 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara Atas Nama Samadikun Hartono. Membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan upaya-upaya tegas dalam rangka Pengurusan Piutang Negara PKPS a.n. Samadikun Hartono ;
- Asli Surat Paksa Nomor : SP-1186/PUPNC.10/2008 tanggal 22 Agustus 2008. Membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan upaya-upaya tegas dalam rangka Pengurusan Piutang Negara dari PKPS a.n. Samadikun Hartono ;
- Asli Berita Acara Pemberitahuan Surat Paksa pada hari Selasa tanggal 2 September 2008. Membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan upaya-upaya tegas dalam rangka Pengurusan Piutang Negara PKPS a.n. Samadikun Hartono ;



- Asli Surat dari KPKNL Jakarta V kepada Bupati Bantul No. S-421/WKN.07/KNL05/2009 tanggal 20 Maret 2009 hal Klarifikasi Keberadaan SHGB Nomor : 05 a.n. PT. Awani Modern Hotels. Membuktikan bahwa benar adanya SHGB Nomor : 05 a.n. PT. Awani Modern Hotels berada dalam penguasaan Pemohon Kasasi karena merupakan jaminan utang PKPS a.n. Samadikun Hartono ;
- Asli SHGB Nomor : 5 luas 2.036.253 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 29 November 1995 Nomor : 9342, Desa Parangtritis Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul, Propinsi DIY a.n. PT. Awani Modern Hotels berkedudukan di Jakarta. Membuktikan bahwa SHGB Nomor : 05 a.n. PT. Awani Modern Hotels merupakan jaminan utang PKPS a.n. Samadikun Hartono ;

27. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 67/PDT/2010/PT.Y. tertanggal 3 Maret 2011 jo. putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 32/PDT.G/2009/PN.BTL. tertanggal 11 Februari 2010 dimaksud tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ;

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Turut-Tergugat II dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* (PN/PT) telah salah menerapkan hukum, "posisi" atau "kedudukan" Turut Tergugat II dalam perkara ini "berada" diluar surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat. Oleh karenanya secara formal tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat ;

Oleh karena itu "amar putusan" *Judex Facti* sepanjang yang menyangkut "Turut Tergugat II" harus dicoret dan gugatan terhadap Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terdapat perbedaan pendapat dari Ketua Majelis yaitu Prof. Rehngena Purba, SH. MS., (Pembaca III) yang berpendapat bahwa :

Bahwa alasan dan keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut :



Bahwa alasan dan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) sudah benar menilai dan mempertimbangkan fakta hukum (bukti-bukti) serta penerapan hukum ;

Bahwa terbukti Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat (Pemohon Kasasi) adalah berada di atas Hak Pengelolaan Termohon Kasasi, dimana ditegaskan dalam Pasal 8 ayat 1 Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan No. 21/Perj/Bt/1995 dan No. 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tertanggal 8 Agustus 1995. Dengan diterbitkannya Hak Guna Bangunan atas nama pihak kedua (Tergugat) pihak kesatu menyetujui pihak kedua apabila dikehendaki Hak Guna Bangunan dijadikan agunan tetapi harus seijin Pemerintah Kabupaten Daerah Tk. II (Penggugat). Keputusan Bupati telah disahkan oleh Mendagri dengan Surat Keputusan No. 640.33-458 tertanggal 3 Oktober 1995 yaitu harus ada ijin Bupati dalam penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Pemohon Kasasi ;

Bahwa Perjanjian Kerjasama dituangkan dalam Surat Keputusan Bupati Bantul No. 450a/b/Kep/Bt/1995 tertanggal 10 Agustus 1995, poin ke-8 : Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan dijaminan kepada Bank atau Lembaga Keuangan lain harus seijin Pemerintah Daerah Tk. II Bantul (Penggugat) dan jangka waktu jaminan tidak melebihi masa Hak Guna Bangunan. Keputusan Bupati tersebut sudah disahkan Menteri Dalam Negeri Nomor : 640.33-458 tanggal 3 Oktober 1995, dan syarat tentang adanya keharusan izin Pemerintah Daerah Bantul (Tergugat) tidak dipenuhi ;

Bahwa Bank tidak mempergunakan asas kehati-hatian dimana Bank dalam memberikan kredit tidak memperhatikan adanya persetujuan Bupati dalam penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB), karenanya penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Hotel Modern adalah cacat hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis tersebut dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh, tetap tidak tercapai permufakatan, maka sesuai Pasal 30 ayat (30) Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Majelis tersebut bermusyawarah dan diambil putusan dengan suara terbanyak yaitu menghasilkan **mengabulkan** permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **KEPALA KANTOR KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V DEPARTEMEN KEUANGAN RI, DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, KANTOR WILAYAH VII JAKARTA** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 67/PDT/2010/PTY., tanggal 3 Maret 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan



Negeri Bantul No. 32/PDT.G/2009/PN.BTL., tanggal 11 Februari 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **KEPALA KANTOR KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V DEPARTEMEN KEUANGAN RI, DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, KANTOR WILAYAH VII JAKARTA** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 67/PDT/2010/PTY., tanggal 3 Maret 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 32/PDT.G/2009/PN.BTL., tanggal 11 Februari 2010 ;

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat (PT. Hotel Modern Internusa, sebagaimana telah diubah menjadi PT. Awani Modern Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02.735.HT.01.04,TH.96 tanggal 17 Januari 1996), telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;
3. Menetapkan Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Hotel Modern Internusa Nomor : 21/Perj/Bt/1995 dan Nomor : 0183/PPR/MDR/K/AB/VIII/95 tertanggal 8 Agustus 1995 dalam rangka Pembangunan dan Pengelolaan Lapangan Golf, Hotel, Area Rekreasi dan Villa di Kawasan Parangtritis, Kabupaten Bantul



sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Pembagian Keuntungan antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul dengan PT. Awani Modern Indonesia Nomor : 04/Perj/Bt/1996 dan Nomor : 0517/MDR/AP/K/VIII/96 tertanggal 27 Agustus 1996, dinyatakan batal ;

- 4. Menyatakan Tergugat telah melanggar ketentuan-ketentuan peraturan Perundang-undangan sebagaimana Posita Nomor 10 dan Nomor 11 ;
- 5. Menghukum Turut Tergugat I untuk patuh dan taat terhadap putusan ini ;
- 6. Menyatakan gugatan terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;
- 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Rabu, tanggal 4 Juli 2012** oleh **Prof. Rehngena Purba, SH. MS.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.**, dan **Soltoni Mohdally, SH. MH**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Reza Fauzi, SH. CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.

ttd./

Soltoni Mohdally, SH. MH,

K e t u a,

ttd./

Prof. Rehngena Purba, SH. MS.

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. <u>Administrasi kasasi</u>	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Reza Fauzi, SH. CN.



UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a/n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH)

Nip. 196103131988031003