



PUTUSAN
Nomor 2070 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT Pertamina (PERSERO) dahulu bernama **Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (Pertamina)** berkedudukan di **Jakarta Jalan Merdeka Timur Nomor I-A cq. Unit Pembekalan Dan Pemasaran Dalam Negeri (UPPDN) Pusat cq. Unit Pembekalan Dan Pemasaran Dalam Negeri (UPPDN) V Surabaya**, berkantor di Jalan Jagir Wonokromo Nomor 88 Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Karen Agustiawan** Direktur Utama Perseroan dalam hal ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada **Afandi , Sigit Santosa Ms, M. Alis Tabri, Fajar Purnadi** semuanya pekerja **PT Pertamina (PERSERO)** yang untuk selanjutnya memberi kuasa kepada **Petrus Bala Pattyono, SH.MH. dkk, Advokat/Pengacara** pada Kantor Hukum **Petrus Bala Pattyono & Rekan** berkantor di **Gedug Fuyinto Sentra Mampang lantai 3, Jl. Mampang Prapatan Raya Nomor 28 Jakarta Selatan** berdasarkan surat kuasa khusus pada tanggal **12 April 2012**; Pemohon Kasasi dahulu **Tergugat/Terbanding**;

Melawan

HANDOKO SOELAYMAN, bertempat tinggal di **Jalan Manyar Kartika Selatan Nomor 85 Surabaya**;
Termohon Kasasi dahulu **Penggugat/Pembanding**;

Dan

NY. JEANITA RAHAYU, bertempat tinggal di **Jalan Indragiri Nomor 25 Surabaya**;

Turut Termohon Kasasi dahulu **Turut Tergugat/Pembanding**;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



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

Bahwa Penggugat pada tanggal 23 Juni 1993 telah menerima Hibah secara sah dari Turut Tergugat yaitu atas 1 (satu) unit Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (S.P.B.U) berikut ijin-ijin dan barang-barang inventaris S.P.B.U yang diusahakan dan setempat dikenal sebagai S.P.B.U Nomor 54.0209, terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya berdasarkan Akta Hibah, yang telah didaftar dalam register oleh Ny. Yvone Iskandar, SH., Notaris di Surabaya;

Bahwa dalam pelaksanaan usaha Penggugat dalam bidang usaha penjualan bahan bakar tersebut, selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat Surat Perjanjian Penunjukan Pengelolaan dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) Nomor 0209/F/5000/SPBU/II/SWT/93 tanggal 12 Oktober 1993,

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) Nomor 0209/F5000/SPBU/II/SWT/93 tanggal 12 Oktober 1993, yaitu S.P.B.U. yang Penggugat kelola tersebut berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company seluas 1.198 m² dengan Sertifikat Nomor 177 dan Sertifikat Nomor 178;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan S.P.B.U. Nomor 0209/F5000/SPBU/II/SWT/93 tanggal 12 Oktober 1993 telah diperjanjikan, antara lain:

- Tergugat menunjuk Penggugat guna menyalurkan bahan bakar minyak yang diperoleh dari Tergugat guna kepentingan masyarakat pemakai kendaraan bermotor;
- Penggugat selaku pengelola adalah untuk melayani kebutuhan masyarakat pemakai kendaraan bermotor dengan cara yang mudah, cepat, tertib, aman, sehingga tetap terpelihara citra Tergugat selaku penanggung jawab pembekalan bahan bakar minyak dalam Negeri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian berlaku untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, yaitu sejak tanggal 12 Oktober 1993 berakhir pada tanggal 11 Oktober 2013;

Bahwa dalam pelaksanaan Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan S.P.B.U. Nomor 0209/F5000/SPBU/II/SWT/93 diatas, terhitung sejak tanggal 12 Oktober 1993 sampai dengan tahun 2001 antara Penggugat dan Tergugat tidak ada permasalahan dan Tergugat selalu mensuplai bahan bakar minyak untuk usaha Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan;

Bahwa tiba-tiba sekitar bulan Juni 2001, Tergugat telah menghubungi Penggugat dan menerangkan bahwa atas tanah tempat usaha pompa bensin Penggugat yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya tersebut adalah milik Tergugat dan karenanya Penggugat diharuskan untuk menyewa dan membayar uang sewa atas tanah tersebut kepada Tergugat;

Bahwa atas penjelasan Tergugat pada ad. 6 diatas, Penggugat benar-benar merasa terkejut dan Penggugat pada saat itu juga meminta penjelasan kepada Tergugat untuk membuktikan kepemilikan atas tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya tersebut, mengingat berdasarkan Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan S.P.B.U. Nomor 0209/F5000/SPBU/II/SWT/93, tanggal 12 Oktober 1993 secara jelas Tergugat mengakui atas tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya adalah atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company berdasarkan Sertifikat Nomor 177 dan Nomor 178 selaku pemegang hak bukan Tergugat, karenanya Penggugat sangat berkeberatan untuk menyewa tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya tersebut dari Tergugat;

Bahwa atas keberatan Penggugat diatas, Tergugat dengan sewenang-wenang mengancam dan menyatakan kepada Penggugat, bahwa apabila Penggugat tidak bersedia untuk menandatangani surat sewa menyewa atas tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, maka Tergugat selaku penyuplai satu-satunya bahan bakar minyak pada saat itu akan berhenti menyuplai bahan bakar minyak untuk jalannya usaha Penggugat selaku pengusaha pompa bensin dan Tergugat pada saat itu menyatakan bahwa atas tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya adalah benar-benar miliknya serta Penggugat tidak perlu tahu bukti kepemilikan dari pihak Tergugat;

Hal. 3 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan adanya ancaman Tergugat diatas, yaitu apabila Penggugat tidak mau menandatangani perjanjian sewa tanah sesuai kehendak Tergugat tersebut, maka Tergugat tidak akan mensuplai bahan bakar ke SPBU milik Penggugat, maka dengan sangat terpaksa dan tertekan Penggugat bersedia untuk menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 yang dibuat secara dibawah tangan, yaitu pada tanggal 21 Juni 2001, dimana sebagai pihak yang menyewakan/Pihak Pertama, adalah Tergugat dan sebagai pihak penyewa/Pihak Kedua adalah Penggugat;

Bahwa berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001 BI tanggal 21 Juni 2001 tersebut diatas, sewa yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat juga berlaku surut, dimana Penggugat diwajibkan untuk membayar uang sewa mundur sejak tahun 1993 dan tegasnya dalam Perjanjian Sewa menyewa mana diatur berlaku sejak tanggal 6 Januari 1993 dan berakhir sampai tanggal 5 Januari 2013;

Bahwa dengan memperhatikan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah 1430/F5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 dan dasar adanya ancaman dari Tergugat seperti tersebut diatas, maka dengan sangat terpaksa Penggugat sejak tanggal 29 Juni 2001 sampai dengan 6 Maret 2007, telah membayar kepada Tergugat secara bertahap dengan total sebesar Rp622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah);

Bahwa walaupun Penggugat telah membayar uang sewa yang tidak dibayar tersebut, Penggugat terus mempertanyakan hak kepemilikan Tergugat atas tanah jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, akan tetapi selalu oleh Tergugat, bahwa hal tersebut bukan urusan Penggugat dan Tergugat selalu memberikan ancaman akan menghentikan suplai bahan bakar minyak kepada Penggugat, apabila Penggugat tidak mempercayai hak kepemilikan Tergugat atas tanah jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya;

Bahwa karenanya Penggugat dengan sangat terpaksa, selanjutnya mempertanyakan kejelasan kepemilikan atas tanah jalan Marmoyo Nomor secara sah kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya sebagai instansi yang berwenang untuk mengetahui kepemilikan atas bidang tanah berada dalam wilayah kota Surabaya;

Bahwa berdasarkan penelusuran diatas, maka Penggugat telah mengetahui secara jelas dan pasti, ternyata atas bidang tanah yang disewa

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

Penggugat dari Tergugat terletak di Jalan Marmoyo Nomor Surabaya tersebut adalah merupakan Tanah Negara, hal mana terbukti adanya hal-hal sebagai berikut:

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor KET/1123/XI/1998 tanggal 2 November 1998 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor KET/1124/XI/1998 tanggal 2 November 1998, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya;
- b. Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Izin Lokasi Nomor 460.135.01-36-NF.2.S-98 tanggal 4 November 1998;

Bahwa memperhatikan dari kedua surat tersebut, terdapat adanya fakta hukum si pemilik atas tanah jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa pada awalnya adalah benar pemilik atas tanah yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya adalah NV. Standard Vacuum Sales Company, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178;
- b. Bahwa atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178 tersebut, telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 23 September 1980 dan tidak pernah diperpanjang maupun diperalihkan oleh pemegang haknya yang sah (NV. Standard Vacuum Sales Company) kepada siapapun termasuk Tergugat, karenanya sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka hak atas tanah tersebut hapus demi hukum dan tanah tersebut langsung dikuasai oleh Negara atau menjadi Tanah Negara bebas;
- c. Bahwa lebih lanjut alas Asset/2 (dua) bidang tanah ex. NV Stand Vacuum Sales Company tersebut, tidak pula termasuk obyek yang terkena kebijakan Nasionalisasi oleh Pemerintah Indonesia sebagaimana diatur di Undang Undang Nomor 86 Tahun 1958, karenanya demi hukum Tergugat Bukan pemilik yang sah atas tanah jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya;
- d. Bahwa dengan demikian terbukti demi hukum bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah tercantum dan ataupun tercatat sebagai pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, selaku instansi pemerintah

Hal. 5 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang untuk melakukan pencatatan atas suatu kepemilikan tanah secara sah;

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, maka terbukti dibuatnya surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 adalah dibuat secara Cacat Hukum dan Tidak Sah serta Tergugat secara jelas-jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, sebagaimana terurai dibawah ini, yaitu:

- a. Bahwa secara nyata Tergugat secara melawan hukum telah menyewakan Tanah Negara Bebas yang bukan miliknya dan menerima uang sewa Penggugat secara Tidak Sah;
- b. Bahwa mengingat dibuatnya Perjanjian Sewa Menyewakan Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001, disebabkan karena adanya ancaman dan tekanan dari pihak Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat dengan sangat terpaksa menandatangani perjanjian tersebut dan tidak mengambil pilihan lain, maka demi hukum dibuatnya Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 tersebut adalah Tidak Dapat dibenarkan menurut hukum dan berakibat Perjanjian mana adalah Tidak Sah dengan segala akibat hukumnya yaitu berkaitan tentang hal-hal apa saja yang telah diperjanjikan maupun yang telah dilaksanakan;
- c. Bahwa lebih-lebih lagi, secara fakta dibuatnya surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 adalah pada tanggal 21 Juni 2001, tetapi diberlakukan surut yaitu dihitung sejak tahun 1993 dan Perjanjian mana adalah cacat hukum sejak semula serta tidak lazim diberlakukan;

Bahwa mengingat pihak Tergugat bukan sebagai pemilik tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya dan ataupun selaku pemilik bangunan yang berdiri diatas tersebut, dimana tanah tersebut adalah benar-benar merupakan Tanah Negara Bebas, terbukti berkaitan dengan permohonan Penggugat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, atas Tanah Negara Bebas tersebut telah dikabulkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat selaku Pemilik/Pemegang Hak yang sah;

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

Bahwa dengan demikian secara sah Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan baik secara materiil maupun immaterial, yaitu sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil, yaitu:

- Bahwa setelah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat tersebut Penggugat beberapa kali telah menegur kepada Tergugat untuk mengembalikan keuangan sewa yang telah diterima oleh Tergugat dan dibayar oleh Penggugat secara tidak sah, tetapi Tergugat sama sekali tidak memberikan tanggapan yang baik bahkan Tergugat telah melaksanakan ancamannya yaitu menghentikan suplai bahan bakar minyak kepada Penggugat;
- Bahwa karenanya adalah wajar melalui gugatan ini Tergugat dihukum untuk mengembalikan keuangan Penggugat yang tidak seharusnya dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat, yaitu sampai per tanggal 6 Maret 2007 adalah sebesar Rp622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah) ditambah kerugian bunga sebesar 3% untuk setiap bulannya terhitung tanggal 6 Maret 2007 sampai seluruh keuangan Penggugat tersebut dikembalikan oleh Tergugat secara tunai dan lunas diangsur (vide Pasal 1360 KUH Perdata Jo. Pasal 1362 KUH Perdata);
- Bahwa selain hal tersebut diatas, disebabkan Tergugat tidak mensuplai bahan bakar minyak untuk usaha Penggugat sejak bulan Juni 2008, dimana Penggugat untuk setiap bulannya secara pasti dan tidak kurang seharusnya akan mendapatkan keuntungan penghasilan dari pompa bensin Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terhitung dari tanggal 1 Juni 2008 sampai putusan ini telah dilaksanakan oleh Tergugat dengan baik (vide Pasal 1362 KUH Perdata);

b. Kerugian Immaterial. Yaitu:

- Bahwa dengan Tergugat telah melaksanakan ancamannya kepada Penggugat, yaitu Tergugat telah menghentikan suplai bahan bakar minyak kepada Penggugat, walaupun Tergugat secara sadar mengetahui dirinya bukan pemilik atas tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, maka Penggugat secara pasti telah kehilangan kepercayaan dari masyarakat, sesama pengusaha maupun per-bankan, disebabkan Penggugat tidak dapat menjalankan usaha pompa bensin sebagaimana mestinya dan

Hal. 7 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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

kerugian mana apabila dihitung dengan uang, tidak kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

- Bahwa kerugian immaterial mana adalah wajar apabila Tergugat dihukum membayarnya kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Bahwa kerugian materiil dan immateriil Penggugat dengan jumlah seluruhnya seperti tersebut diatas, menurut hukum sudah seharusnya menjadi beban dan tanggung jawab dari Tergugat harus membayarnya kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;

Bahwa selain hal tersebut, agar terjaminnya pengembalian keuangan milik sah Penggugat dan pembayaran atas keuntungan yang harus didapat serta kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat seperti tersebut diatas, maka beralasan menurut hukum agar harta kekayaan Tergugat berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Jagir Wonokromo Nomor 88 Surabaya untuk diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terlebih dahulu dalam perkara ini;

Bahwa untuk terlaksananya pembayaran pengambalian keuangan Penggugat berikut kerugian materiil dan immateriil diatas kepada Penggugat, adalah wajar dan beralasan pula untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) setiap harinya, atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini, agar Penggugat tidak dirugikan lebih jauh lagi;

Bahwa adapun Turut Tergugat ikut digugat sebagai pihak dalam perkara ini, dikarenakan untuk adanya kelengkapan pihak yang bersengketa dan Turut Tergugat tersebut adalah pihak pemilik awal yang telah memberikan hibah secara sah atas kepemilikan pompa bensin Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya kepada Penggugat, karenanya haruslah menjadi pihak dalam perkara ini dan dihukum, agar Penggugat karenanya haruslah menjadi pihak dalam perkara ini dan dihukum untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;

Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan berdasarkan surat-surat bukti yang otentik dan sah, maka adalah wajar bilamana Penggugat mohon putusan

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

dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta), meski adanya Perlawanan/verzet, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya berkenan untuk memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan keputusan dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan/*conserveatoir beslaag* yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan adalah benar dan SAH atas 2 (dua) bidang tanah Ex. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Ex. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178, yang dahulunya tertulis atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company selaku pemegang Hak atas tanah yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, terhitung sejak tanggal 23 September 1980 adalah menjadi Tanah Negara Bebas atau Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
5. Menyatakan batal demi hukum dan atau batal dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sejak semua atas Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini berlaku, yaitu:
 - a. Mengembalikan atas keuangan milik sah Penggugat sebesar Rp622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah) ditambah ganti rugi bunga sebesar 3% untuk setiap bulannya dari Rp622.915.02,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah) terhitung sejak tanggal 6 Maret 2007 sampai seluruh keuangan Penggugat tersebut dikembalikan oleh Tergugat secara tunai dan lunas;

Hal. 9 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas penghasilan yang seharusnya diterima oleh Penggugat, untuk setiap bulannya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dihitung dari tanggal 01 Juni 2008 sampai putusan ini telah dilaksanakan oleh Tergugat dengan baik;
- c. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) setiap harinya, kepada Penggugat atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Perlawanan/Verzet, Banding ataupun Kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Perihal Renvoi Perbaikan Surat Gugatan:

Point 2 tertulis:

Bahwa dalam pelaksanaan usaha Penggugat dalam bidang usaha penjualan bahan bakar tersebut, selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan Penggunaan dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) Nomor 0209/F/5000/SPBU/II/SWT/93 tanggal 12 Oktober 1993;

Seharusnya tertulis:

Bahwa dalam pelaksanaan usaha Penggugat dalam bidang usaha penjualan bahan bakar tersebut, selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) Nomor 0209/F/5000/SPBU/II/SWT/93 tanggal 12 Oktober 1993;

Point 3, tertulis:

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan S.P.B.U. Nomor 0209/F/5000/SPBU/II/SWT/93 tanggal 12 Oktober 1993, yaitu S.P.B.U yang Penggugat kelola tersebut berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company;

seharusnya tertulis:

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

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (S.P.B.U.) Nomor 0209/F/5000/SPBU/II/SWT/93 tanggal 12 Oktober 1993, yaitu S.P.B.U. yang Penggugat kelola tersebut berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company seluas 1.198 m² dengan Sertifikat Nomor 177 dan Sertifikat Nomor 178;

Point 5, tertulis:

Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Penunjukkan *Pengelolaan Penggunaan* dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) Nomor 0209/F/5000/SPBU/II/SWT/93 diatas, terhitung sejak tanggal 12 Oktober 1993 sampai dengan tahun 2001 antara Penggugat dan Tergugat tidak ada permasalahan dan Tergugat selalu mensuplai bahan bakar minyak untuk usaha Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan;

seharusnya tertulis:

Bahwa dalam pelaksanaan Surat Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) Nomor 0209/F/5000/SPBU/II/SWT/93 diatas, terhitung sejak tanggal 12 Oktober 1993 sampai dengan tahun 2001 antara Penggugat dan Tergugat tidak ada permasalahan dan Tergugat selalu mensuplai bahan bakar minyak untuk usaha Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan;

Point 11, tertulis:

Bahwa dengan memperhatikan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F/5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 dan dasar adanya ancaman dan tekanan Tergugat seperti tersebut diatas, maka dengan sangat terpaksa Penggugat sejak tanggal 29 Juni 2002 sampai dengan 6 Maret 2007, telah membakar kepada Tergugat secara bertahap dengan total sebesar Rp622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah);

Seharusnya tertulis:

Bahwa dengan memperhatikan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F/5000/2001-B 1 tanggal 21 Juni 2001 dan dasar adanya ancaman dan tekanan Tergugat seperti tersebut diatas, maka dengan sangat terpaksa Penggugat sejak tanggal 29 Juni 2001 sampai dengan 6 Maret 2007, telah membayar kepada Tergugat secara bertahap dengan total sebesar Rp622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah);

Hal. 11 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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

Point 14.a. tertulis:

Bahwa berdasarkan penelusuran diatas, maka Penggugat telah mengetahui secara jelas dan pasti, ternyata atas bidang tanah yang disewa Penggugat dari Tergugat terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya tersebut adalah merupakan Tanah Negara, hal mana terbukti adanya hal-hal sebagai berikut:

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor KET/1123/XI/1998 tanggal 2 November 1998, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya;

Seharusnya tertulis:

Bahwa berdasarkan penelusuran diatas, maka Penggugat telah mengetahui secara jelas dan pasti, ternyata atas bidang tanah yang disewa Penggugat dari Tergugat terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya tersebut adalah merupakan Tanah Negara, hal mana terbukti adanya hal-hal sebagai berikut:

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor KET/1123/XI/1998 tanggal 2 November 1998 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor KET/1124/XI/1998 tanggal 2 November 1998, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya;

Point 17, tertulis:

Bahwa mengingat pihak Tergugat bukan sebagai pemilik tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya dan ataupun selaku pemilik bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, dimana tanah tersebut adalah benar-benar merupakan Tanah Negara Bebas, terbukti berkaitan dengan permohonan Penggugat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, atas Tanah Negara Bebas tersebut, telah dikabulkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 728/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat selaku Pemilik/Pemegang Hak yang sah;

Seharusnya tertulis:

Bahwa mengingat pihak Tergugat bukan sebagai pemilik tanah Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya dan ataupun selaku pemilik bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, dimana tanah tersebut adalah benar-benar merupakan Tanah Negara Bebas, terbukti berkaitan dengan permohonan Penggugat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, atas Tanah Negara Bebas tersebut, telah dikabulkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

738/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat selaku Pemilik/Pemegang Hak yang sah;

Point 18.a. tertulis:

Bahwa dengan demikian, secara sah Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, yaitu sebagai berikut:

Kerugian Materiil, yaitu:

- Bahwa setelah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 728/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat tersebut Penggugat beberapa kali telah menegur kepada Tergugat untuk mengembalikan keuangan sewa yang telah diterima oleh Tergugat dan dibayar oleh Penggugat secara tidak sah, tetapi Tergugat sama sekali tidak memberikan tanggapan yang baik bahkan Tergugat telah melaksanakan ancamannya yaitu menghentikan suplai bahan bakar minyak kepada Penggugat;

Seharusnya tertulis:

Bahwa dengan demikian, secara sah Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, yaitu sebagai berikut:

Kerugian Materiil, yaitu:

- Bahwa setelah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat tersebut Penggugat beberapa kali telah menegur kepada Tergugat untuk mengembalikan keuangan sewa yang telah diterima oleh Tergugat dan dibayar oleh Penggugat secara tidak sah, tetapi Tergugat sama sekali tidak memberikan tanggapan yang baik bahkan Tergugat telah melaksanakan ancamannya yaitu menghentikan suplai bahan bakar minyak kepada Penggugat;

II. Pada Petitum:

Point 6 tertulis:

Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang SAH atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 728/Kelurahan Darmo;

Seharusnya tertulis:

Hal. 13 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang SAH atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo;

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

Bahwa pemeriksaan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2011/PN Sby. atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat dilakukan bersamaan dengan proses persidangan dugaan tindak pidana korupsi dengan nomor perkara sebagai berikut:

- Perkara Nomor 04/Pid.Sus/20107PN Sby dengan Terdakwa HM. Khuldori (Mantan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya);
- Perkara Nomor 07/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Handoko Sulayman (Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi);
- Perkara Nomor 08/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Widoyo (dahulu Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah);
- Perkara Nomor 09/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Suwanto (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah) dan Heny Puspasari (petugas pelaksana pada Sub Seksi Pengaturan Tanah pada Hak atas tanah dan Pendaftaran tanah);

Halmana terdapat hubungan hukum antara obyek permasalahan dalam perkara perdata dengan perkara pidana tersebut di atas (*exceptie van connexiteit*) yaitu mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat. Sehingga, oleh karena pemeriksaan perkara-perkara dugaan tindak pidana korupsi a quo telah berjalan sebelum dilaksanakannya persidangan perdata ini, maka seharusnya pemeriksaan perkara perdata ini ditunda sampai perkara pidana a quo diputus oleh Majelis Hakim memeriksa perkara dan putusan berkekuatan hukum tetap dan kepastian hukum;

Hal lain gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat bisa juga dijadikan alasan dalam pemeriksaan perkara pidana a quo ditunda terlebih dahulu karena ada pemeriksaan ditingkat Perdata menyangkut bukti kepemilikan, untuk itu kembali kami sampaikan kepada majelis hakim yang mulia pemeriksaan perkara perdata ini untuk ditunda sampai perkara pidana a quo diputus oleh Majelis Hakim memeriksa perkara dan putusan berkekuatan hukum tetap serta demi

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

kepastian hukum menyangkut prosedur dan cara kepemilikan yang dilakukan oleh Penggugat (yang kesemuanya akan kami urai dalam gugatan rekonvensi);

Bahwa berdasarkan uraian dalam eksepsi Tergugat a quo, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat, yang menyatakan gugatan para Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima atau *niet onvkelijk verklaark* (NO);

Eksepsi Turut Tergugat:

Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini, akan ditanggapi oleh pihak Turut Tergugat sepanjang atas hal-hal yang diketahui, dilaksanakan dan dialami sendiri oleh Turut Tergugat, tanpa berkeinginan untuk memihak siapapun juga agar permasalahan menjadi jelas sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa untuk mana adalah benar Turut Tergugat dahulunya telah menghibahkan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum, untuk selanjutnya cukup disebut S.P.B.U. beserta S.P.B.U. kepada Penggugat pada tanggal 23 Juni 1993;

Bahwa adapun dasar maupun alasan hukum Turut Tergugat menghibahkan S.P.B.U. tersebut adalah sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Suami Turut Tergugat semasa hidupnya yang bernama Hamijanto Halim adalah Pengelola S.P.B.U. yang terletak di jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya;
- Bahwa hal tersebut Turut Tergugat ketahui, karena pada tahun 1956 Turut Tergugat menikah dengan Hamijanto Halim. Pada tahun 1978, yang Turut Tergugat ketahui pula Suami Turut Tergugat telah mengadakan perjanjian dengan PN. Pertamina sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengusaha Stasiun Pengisi Bensin tanggal 1 Januari 1970 Nomor 161/SPBU/I/V/1970;
- Bahwa dalam Perjanjian tanggal 1 Januari 1970 Nomor 161/SPBU/I/V/1970 tersebut diatas, pada pokoknya mengatur sebagai berikut:
 - Suami Turut Tergugat ditunjuk sebagai Pengusaha Stasiun Pengisi Bensin yang harus memesan dan membeli minyak bensin dari Pertamina untuk dijual kepada umum;
 - Mengenai peralatan S.P.B.U. sama sekali tidak dikenakan uang sewa;

Hal. 15 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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

- Bahwa beberapa tahun sebelum Suami Turut Tergugat meninggal dunia dan dikarenakan Suami Turut Tergugat sakit, maka pengelolaan usaha S.P.B.U. pelaksanaan di lapangan dibantu oleh Penggugat;
- Bahwa sejak Suami Turut Tergugat meninggal dunia, maka Turut Tergugat-lah yang meneruskan usaha S.P.B.U. yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya dengan tetap dibantu oleh Penggugat;
- Bahwa dalam pelaksanaan usaha S.P.B.U. mana antara Turut Tergugat dengan Tergugat telah sepakat membuat Perjanjian Pengusahaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Umum Nomor 122/I/U.PMS.V/JT/1978 tanggal 18 Juli 1978;
- Bahwa Perjanjian Nomor 122/I/U.PMS.V/JT/1978 tanggal 18 Juli 1978, pada pokoknya mengatur sebagai berikut:
 - Turut Tergugat ditunjuk dan ditetapkan sebagai Pengusaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum oleh Tergugat;
 - Tergugat meminjam pakaikan kepada Turut Tergugat sebuah S.P.B.U. dan perlengkapannya milik Pertamina tidak termasuk tanah, disebabkan tanah adalah berstatus milik Stanvac berdasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 keduanya tertanggal 03 Februari 1964 dan Turut Tergugat sama sekali tidak dikenakan uang sewa atas tanahnya;
 - Turut Tergugat harus menjual hasil-hasil minyak yang diperdagangkan Tergugat setiap bulannya sebanyak 120.000 liter Premium;
 - Perjanjian berlaku selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa Turut Tergugat ketahui pula, berdasar Lampiran Perjanjian SPBU tanggal 18 Juli 1978 yang dibuat oleh Tergugat tersebut diatas, terdapat Keterangan mengenai Status Tanahnya adalah milik Stanvac Indonesia, HGB Nomor 177 dan HGB Nomor 178 tanggal 3-2-1964.
- Bahwa terhadap Perjanjian Nomor 122/1/U.PMS.V/JT/1978 tanggal 18 Juli 1978 antara Turut Tergugat dengan Tergugat, kemudian diperbaharui dengan Penunjukkan/Perjanjian Pengelolaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum Nomor 205/F.5000/SPBU/II/92 tanggal 2 April 1992;
- Bahwa kemudian pada akhir tahun 1992 Tergugat memberitahukan kepada Turut Tergugat, bahwa seluruh peralatan S.P.B.U akan di swastakan/dan dibeli oleh perorangan dan kemudian pada tanggal 6 Januari 1993 Turut

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

Tergugat telah membeli secara sah S.P.B.U. di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya berikut peralatan dan perlengkapannya dari Tergugat, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 32 yang dibuat di hadapan Untung Darnosoewirjo, SU Notaris di Surabaya tanggal 6 Januari 1993;

- Bahwa selanjutnya sesuai dengan pesan dan amanah dari Suami Turut Tergugat sebelum meninggal dunia, dikarenakan tidak ada penerus yang mengelola SPBU sebab anak-anak Turut Tergugat berada di Jerman, yaitu atas usaha S.P.B.U. yang diusahakan dan dijalankan di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, harus dihibahkan kepada Penggugat, karenanya Turut Tergugat pada tanggal 23 Juni 1993 melaksanakan amanah Suami Turut Tergugat tersebut dan menghibahkan S.P.B.U. kepada Penggugat sebagaimana terurai dalam surat hibah yang didaftarkan di Ny. Yvonne Iskandar, SH, Notaris di Surabaya.
- Bahwa sejak dilaksanakan hibah pada tanggal 23 Juni 1993 tersebut, maka Turut Tergugat tidak mengetahui lagi perkembangan atas S.P.B.U. yang sudah menjadi hak sepenuhnya Penggugat sebagai penerima hibah maupun sebagai pemilik sah atas S.P.B.U. tersebut diatas;

Bahwa memperhatikan fakta-fakta hukum diatas, pembelian Turut Tergugat dari Tergugat maupun Hibah dari Turut Tergugat kepada Penggugat terhadap S.P.B.U. yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya adalah pengalihan yang sah menurut hukum;

Bahwa dari uraian diatas, apabila benar S.P.B.U. tersebut berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company seluas 1.198 M2 dengan Sertifikat Nomor 177 dan Sertifikat Nomor 178 yang berakhir jangka waktunya pada tanggal 23 September 1980 dan tidak diperpanjang oleh Pemegang Hak Atas Tanah tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku Status tanah tersebut adalah menjadi Tanah Negara Bebas;

Bahwa selain hal tersebut, yang menguasai secara fisik atas S.P.B.U. yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya selama ini adalah Hamijanto Halim, Turut Tergugat, yang beralih secara sah kepada Penggugat, sedangkan Tergugat tidak pernah menguasai secara fisik atas lokasi tanah ex HGB Nomor 177 dan 178 sejak tahun 1956 sampai dengan saat ini;

Hal. 17 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehingga permohonan hak atas tanah ex HGB Nomor 177 dan Nomor 178 yang di ajukan oleh Penggugat dan atas permohonan tersebut telah di terbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat oleh Kantor Pertanahan Surabaya adalah tidak dapat di benarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa oleh karena gugatan perkara a quo adalah benar menurut hukum, maka Turut Tergugat tidak berkeberatan dan menyerahkan sepenuhnya kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan rekonsensi (gugat balik) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa apa yang terurai dalam konvensi sebagaimana terurai diatas, dianggap terulang kembali dan merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonsensi ini;

Bahwa, dengan gugatan rekonsensi ini Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi merasa berkepentingan untuk menjelaskan kronologis kepemilikan atas tanah sengketa di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya;

Bahwa, terdapat Penetapan Peraturan-Peraturan yang Berlaku Terhadap Perusahaan-Perusahaan Minyak Asing Shell, Stanvac dan Caltex dalam Waktu Peralihan (Keputusan Presiden Nomor 476 Tahun 1961 Tanggal 28 Agustus 1961) dan Penetapan tenggang Waktu Peralihan Pelaksanaan Usaha Pertambangan Minyak dan Gas Bumi oleh Perusahaan-Perusahaan Bukan Perusahaan Negara (Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1963 tanggal 26 April 1963) pada Pasal 1 menetapkan bahwa tenggang waktu peralihan untuk usaha pertambangan minyak dan gas bumi oleh perusahaan-perusahaan bukan Perusahaan Negara sebagaimana disebut dalam Pasal 22 ayat (1) dan ayat (3) Undang Undang Nomor 44 Prp Tahun 1960, akan berakhir pada tanggal 15 Juni 1963 jam 24.00 waktu Jawa. Selanjutnya dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah a quo angka 1 paragraf kedua menyatakan bahwa waktu diundangkannya Undang Undang Nomor 44 Prp Tahun 1960 terdapat tiga perusahaan asing yaitu Caltex-Pasific, Stanvac, dan Shell.

Dengan demikian menunjukkan bahwa terhadap Usaha Petambangan Minyak dan Gas Bumi oleh perusahaan-perusahaan bukan perusahaan Negara dimana salah satunya adalah Stanvac, telah dialihkan kepada pemerintah Indonesia

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

yang menyerahkan pelaksanaan pengusahaannya kepada perusahaan Negara sebagai kuasanya, sebagaimana Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1963 tanggal 26 April 1963 a quo;

Bahwa, antara Juli 1964 dan Juli 1965 terjadi penandatanganan persetujuan pembelian fasilitas-fasilitas pemasaran dari Shell, Stanvac, dan Caltex dengan Pertamina (sebelum perusahaan digabung menjadi Pertamina/Tergugat) yang disebut dengan Kontrak Karya;

Bahwa, salah satu Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) bekas hak milik PT Stanvac Indonesia adalah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya. Kemudian kepemilikan SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 tersebut beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Surat Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya Nomor 400004/110 perihal Penyerahan idzin berdasarkan Pasal 10 ayat (6) Hinderordonnantie tertanggal 29 April 1974, pada pokoknya menyatakan bahwa idzin tempat usaha service station di persil Jalan Marmoyo atas nama N. V. Standard Vacuum Sales Company (PT Stanvac Indonesia) pada tanggal 1 Desember 1973 telah dibalik atas nama Pertamina, Daerah Pemasaran V di Surabaya (vide bukti T-1), serta berdasarkan Laporan Supleger Harta Benda Modal Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi pada Nomor 75045482 Tanah Darmo/Marmoyo Luas 1.198 m² (vide bukti T-2);

Bahwa, masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan Surat Nomor 1478/PSP/U.PMS.V/78 tertanggal 5 Juli 1978 (vide bukti T-7) kepada Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya mengenai permohonan untuk membalik nama hak-hak tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178.

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yang pada pokoknya menyatakan bahwa jangka waktu permohonan perpanjangan dan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum masa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan;

Bahwa, meskipun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melaksanakan kewajibannya dengan mengajukan permohonan pembaharuan

Hal. 19 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 dua tahun sebelum masa berakhirnya Hak Guna Bangunan, namun pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya tidak juga memberikan kejelasan sikap atas permohonan tersebut. Bahkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah beberapa kali mengajukan Surat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya untuk meminta kejelasan mengenai permohonan balik nama dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, namun pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya selalu menjawab bahwa perpanjangan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud masih dalam proses, sebagaimana Surat Kepala Kantor Agraria Nomor 7624/AGR/PHT/I 980/79 tertanggal 7 Pebruari 1980 (bukti T/PR-14) dan Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya Nomor 600.1-4436 tertanggal 29 Mei 2000 (bukti T/PR-15);

Bahwa sebagaimana "Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1255 tertanggal 4 Mei 1992" (vide bukti T-13) yang ditujukan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia perihal Petujuk Pelaksanaan tentang Tata Cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat Tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah yaitu:

1. Pengertian tentang Instansi Pemerintah dan Tanah-tanah yang dikuasai;

Pada dasarnya pengertian mengenai instansi pemerintah yang dapat menjadi subyek hak atas tanah adalah termasuk pula BUMN/BUMD dan Bank-bank Pemerintah;

Tanah-tanah yang dikuasai oleh dan menjadi asset instansi Pemerintah tersebut di atas dapat berasal dari:

1. Tanah Negara;
2.;
3. Tanah yang diperoleh dengan cara:

b. Pembelian tanah untuk Pemerintah melalui Panitia Bijblad 11372 Jo. 12476;

III. Tata Cara Permohonan Hak:

2.d. Bilamana atas tanah yang dimohon oleh instansi Pemerintah berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar haknya, tidak diperlukan pembuatan Berita Acara oleh Tim Peneliti Tanah tetapi cukup dengan Konstaterring Rapport dari Kepala Kantor Pertanahan setempat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal lain, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 merupakan tanah asset/modal dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana dalam Laporan Supleger Harta Benda Modal Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bulan Juni 1998 Nomor Daftar 75045482 Tanah Darmo/Marmoyo kuas 1.198 m² (vide bukti T-2);

Bahwa, selanjutnya tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan surat permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Surat permohonan Tergugat Rekonvensi aquo diketahui oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setelah memperoleh surat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya tertanggal 1 Februari 1999 dengan Nomor 550.1-908 yang pada pokoknya menyatakan apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak keberatan atas permohonan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut, maka Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya akan memproses dan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah (vide bukti T-II);

Bahwa, terhadap Surat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyampaikan Surat Keberatan terhadap permohonan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya sebanyak 3 (tiga) kali yaitu sebagai berikut:

- Surat Nomor 025/F5160/99-SO tertanggal 24 Februari 1999. (bukti T/PR-16);
- Surat Nomor 042/F5160/99-SO tertanggal 7 Mei 1999. (bukti T/PR-17);
- Surat Nomor 69/F5160/99-SO tertanggal 14 Juli 1999. (bukti T/PR-18);

Ketiga Surat tersebut di atas pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi keberatan atas permohonan hak yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Bahwa, atas Surat Keberatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut di atas, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya telah menyampaikan Surat Nomor 550.1-10976 tertanggal 19 Nopember 1999 yang ditujukan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang pada pokoknya menyatakan permohonan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat

Hal. 21 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi tersebut tidak dapat diproses karena tanah yang bersangkutan merupakan asset Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (vide bukti T-12);

Bahwa, sebagaimana point 23 gugatan rekonvensi ini telah jelas bahwa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 merupakan asset Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang telah diperkuat pula dengan adanya Surat Pernyataan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 13 September 1999 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak bermaksud untuk memiliki tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 dan bersedia untuk membayar sewa tanah kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (vide bukti T-5);

Bahwa, lebih lanjut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menerima Surat dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 5 Maret 2008 mengenai pemberitahuan atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (bukti T/PR-19), dimana penerbitan sertifikat tersebut tanpa adanya persetujuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik asset. Atas Surat tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyampaikan Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya sebagai berikut:

- Surat Nomor 43/F00215/2008-SO tertanggal 6 Maret 2008 perihal Penjelasan mengenai pengalihan tanah SPBU Marmoyo Darmo Surabaya, pada pokoknya menjelaskan bahwa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya sampai saat ini masih terdaftar sebagai asset Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan apabila benar terjadi pengalihan asset kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tanpa adanya persetujuan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, maka hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (bukti T/PR-20);
- Surat Nomor 37/F00215/2008-SO tertanggal 29 Februari 2008 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkeberatan terhadap setiap permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh pihak-pihak lain termasuk Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya agar tidak memproses/menerbitkan Sertifikat hak atas tanah terhadap asset milik

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

Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada pihak lain selain untuk dan atas nama Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (bukti T/PR-21);

Bahwa, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya bertentangan dengan Surat Nomor 550.1-908 tertanggal 1 Februari 1999 yang disampaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya kepada Peggugat rekonvensi/Tergugat konvensi sebagaimana point 7 gugatan rekonvensi ini, yang pada pokoknya mengakui tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 merupakan asset dari Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Halmana dikarenakan di satu sisi Badan Pertanahan Kota Suarabaya mengakui bahwa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya sebagai asset dari Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, tetapi di sisi lain Badan Pertanahan Kota Surabaya menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi atas tanah yang sama tanpa alas hak yang sah;

Bahwa, selanjutnya proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi adalah Cacat Prosedur dan telah terjadi Penyalahgunaan Wewenang. 1 halmana karena jangka waktu dari permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi hingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi dilakukan hanya dalam tempo yang sangat cepat yaitu \pm 38 hari saja;

Lebih lanjut, adanya Cacat Prosedur dan terjadinya Penyalahgunaan Wewenang juga diperkuat dengan adanya persidangan perkara tindak pidana korupsi berkaitan dengan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat rekonvensi/Peggugat konvensi sebagai berikut:

- Perkara Nomor 04/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa HM. Khuldori (Mantan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya);
- Perkara Nomor 07/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Handoko Sulayman (Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi);
- Perkara Nomor 08/Pid.Sus/2010/PN.Sby dengan Terdakwa Widoyo (dahulu Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah);

Hal. 23 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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

- Perkara Nomor 09/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Suwanto (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah) dan Heny Puspasari (petugas pelaksana pada Sub Seksi Pengaturan Tanah pada Hak atas tanah dan Pendaftaran tanah);

Dimana dalam perkara-perkara tersebut di atas, para Terdakwa didakwa dengan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2001 Jo. Undang Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dan Pasal 55 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP);

Bahwa, atas hal-hal tersebut di atas maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo yang diterbitkan atas nama Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi terhadap tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan Tidak Sah dan Cacat Yuridis serta batal demi hukum, sehingga segala akibat hukum yang timbul dengan adanya Sertifikat tersebut haruslah dianggap tidak berlaku;

Bahwa, dengan demikian sebagaimana uraian dalam gugatan rekonvensi ini jelas terbukti perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo terhadap tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan tidak melakukan pembayaran sewa tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F/5000/ 2001-B1 tertanggal 21 Juni 2001 dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW. Sehingga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 BW dimaksud, mengharuskan pihak yang mendatangkan kerugian untuk memberikan ganti rugi, kepada pihak yang dirugikan. Oleh karenanya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi harus membayar kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara materiil maupun imateriil. Dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Apabila nilai sewa tanah sengketa pada tahun 2006 sebesar Rp134.514.435,00 (seratus tiga puluh empat juta lima ratus empat belas ribu empat ratus tiga puluh lima rupiah) dan perkiraan kenaikan nilai NJOP sebesar 10% per

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

tahun. Maka besarnya harga sewa tanah yang seharusnya dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhitung sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2010 sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F/5000/ 2001-B1 tertanggal 21 Juni 2001 adalah:

- Nilai harga sewa tanah sengketa pada tahun 2007 sebesar $Rp134.514.435,00 + (Rp 134.514.435,00 \times 10\%) = Rp 147.965.878,00$ (seratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh lima ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah);
- Nilai harga sewa tanah sengketa pada tahun 2008 sebesar $Rp147.965.878,00 + (Rp147.965.878,00 \times 10\%) = Rp162.762.465,00$ (seratus enam puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu empat ratus enam puluh lima rupiah);
- Nilai harga sewa tanah sengketa pada tahun 2009 sebesar $Rp162.762.465,00 + (162.762.465,00 \times 10\%) = Rp179.038.711,00$ (seratus tujuh puluh Sembilan juta tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sebelas rupiah);
- Nilai harga sewa tanah sengketa pada tahun 2010 sebesar $Rp179.038.711,00 + (Rp179.038.711,00 \times 10\%) = Rp196.942.582,00$ (seratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus empat puluh dua ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah) Total harga sewa yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah Rp686.709.636,00 (enam ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus sembilan ribu enam ratus tiga puluh enam rupiah);

Jika bunga atas keterlambatan pembayaran sewa tanah sebesar 3% per tahun, maka besarnya bunga terhitung sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2010 adalah:

- Bunga untuk keterlambatan pembayaran tahun 2007 sebesar $3\% \times Rp47.965.878,00 = Rp4.438.976,00$;
- Bunga untuk keterlambatan pembayaran tahun 2008 sebesar $3\% \times Rp162.762.465,00 = Rp4.882.873,00$;
- Bunga untuk keterlambatan pembayaran tahun 2009 sebesar $3\% \times Rp179.038.711,00 = Rp5.371.161,00$;

Hal. 25 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total nilai bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp14.693.010,00 (empat belas juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu sepuluh rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi adalah sebesar Rp701.402.646,00 (tujuh ratus satu juta empat ratus dua ribu enam ratus empat puluh enam rupiah);

Kerugian Immateril:

- Bahwa atas dikuasainya tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa adanya pembayaran sewa terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat memanfaatkan dan menikmati hak-hak yang melekat pada obyek sengketa, serta nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menjadi tercemar karena seolah-olah mengklaim tanah milik orang lain yang seharusnya adalah asset Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sendiri, sehingga kerugian mana jika dinilai dengan uang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian immateriil sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

Dengan demikian, total kerugian materiil dan imateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp701.402.646,00 + Rp25.000.000.000,00 = Rp25.701.402.646,00 (dua puluh lima miliar tujuh ratus satu juta empat ratus dua ribu enam ratus empat puluh enam rupiah);

Bahwa, kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas merupakan beban dan tanggung jawab Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan harus dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus paling lambat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;

Bahwa, untuk menjamin agar obyek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selama proses persidangan perkara ini berlangsung, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap obyek sengketa berupa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Surabaya seluas 1.198 M2 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Bahwa, lebih lanjut lagi untuk menjamin agar gugatan ini tidak diajukan secara sia-sia, maka sudah sepantasnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) perhari selama keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan ini dibacakan;

Bahwa, karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F/5000/2001-B1 tertanggal 21 Juni 2001 antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah Pemilik Yang Sah atas Tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus biaya kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Total sebesar Rp701.402.646,00 (tujuh ratus satu juta empat ratus dua ribu enam ratus empat puluh enam rupiah);

Kerugian Immateriil:

Sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

Hal. 27 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total kerugian materiil dan immateriil yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp 701.402.646,00 + Rp25.000.000.000,00 = Rp25.701.402.646,00 (dua puluh lima miliar tujuh ratus satu juta empat ratus dua ribu enam ratus empat puluh enam rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek sengketa berupa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya seluas 1.198 m² milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini, terhitung sejak putusan pengadilan atas perkara ini dibacakan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij vorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Atau setidaknya-tidaknya jika majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 14/Pdt.G/2011/PN Sby. tanggal 21 Juli 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

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

3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-BI tertanggal 21 Juni 2001 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, adalah cacat prosedur dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah Pemilik Yang Sah atas tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi (Tergugat Dalam rekonvensi) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp326.000,00 (tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 792/PDT/2011/PT.SBY pada tanggal 7 Februari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dan Kuasa Turut Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Juli 2011 Nomor 14/Pdt.G/2011/PN Sby. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan benar dan sah 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 178 yang dahulunya tertulis atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company selaku pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya terhitung sejak tanggal 23 September 1980 adalah menjadi Tanah Negara bebas atau Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

Hal. 29 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 antara Penggugat dan Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini dilaksanakan, yaitu:
 - Mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah) beserta bunga 6%/ tahun sejak 2007 sampai dengan putusan ini dilaksanakan;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 20 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2012 dan 12 April 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 02 April 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 14/Pdt.G/2011/PN Sby. Jo. Nomor 792/PDT/2011/PT SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 April 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 2 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi pada Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 14 Mei 2012;

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)



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

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

Tentang Syarat Formal dan Tenggang Waktu Pengajuan Permohonan Kasasi

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dimaksud telah diberitahukan secara resmi pada hari Selasa tanggal 20 Maret 2012 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 792/PDT/2011/PT SBY tanggal 7 Februari 2012 Jo. Nomor 14/Pdt.G/2011/PN Sby tanggal 21 Juli 2011 dimana kemudian Pemohon Kasasi menyatakan Kasasi pada tanggal 2 April 2012 serta menyampaikan Memori Kasasi pada tanggal 16 April 2012;

Bahwa dengan demikian Pernyataan dan Penyerahan Memori Kasasi masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang dan oleh karena itu kiranya Permohonan Kasasi formal dapat diterima;

2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya aquo karena Pengadilan Tinggi Surabaya (selanjutnya disebut *Judex Facti*) telah salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya serta tidak mempertimbangkan perkara dengan cukup dalam hal pembuktian, sebagaimana akan diuraikan dalam bagian-bagian lain berikut ini;

3. Bahwa karena Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (*vide* Pasal 30b Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung) atau setidaknya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang karena kelalaian tersebut akan mengakibatkan batalnya Putusan yang bersangkutan (*vide* Pasal 30c Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung);

- I. Keberatan Dalam Eksepsi

Hal. 31 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, pemeriksaan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2011/PN Sby tanggal 21 Juli 2011 atas Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dilakukan bersamaan dengan proses persidangan dugaan tindak pidana korupsi dengan Nomor perkara sebagai berikut:
 - a. Perkara Nomor 04/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa HM, Khuldori (Mantan Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya);
 - b. Perkara Nomor 07/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Handoko Sulayman (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi);
 - c. Perkara Nomor 08/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Widoyo (dahulu Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah-Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya);
 - d. Perkara Nomor 09/Pid.Sus/201 O/PN Sby dengan Terdakwa Suwanto (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah-Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya) dan Heny Puspasari (Petugas Pelaksana pada Sub Seksi Pengaturan Tanah pada Hak atas tanah dan Pendaftaran Tanah-Badan Pertanahan Nasional Surabaya);

Bahwa terdapat hubungan hukum antara Obyek Sengketa dalam perkara perdata dengan perkara pidana tersebut di atas (*exceptie vein connexiteif*) yaitu mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/ Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Pembanding, maka oleh karena pemeriksaan perkara-perkara dugaan tindak pidana korupsi a quo telah berjalan sebelum dilaksanakannya persidangan perdata a quo, seharusnya pemeriksaan perkara perdata ini ditunda sampai perkara pidana a quo diputus oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara hingga putusan berkekuatan hukum tetap dan kepastian hukum;

Bahwa gugatan perdata yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Penggugat/ Tergugat Rekonvensi/Pembanding bisa juga dijadikan alasan dalam pemeriksaan perkara pidana a quo ditunda terlebih dahulu karena ada pemeriksaan dalam perkara Perdata menyangkut bukti kepemilikan, maka pemeriksaan perkara perdata ini untuk ditunda sampai perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana a quo diputus oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara dan putusan berkekuatan hukum tetap serta demi kepastian hukum menyangkut prosedur dan cara kepemilikan yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi;

Permohonan Dalam Eksepsi :

Bahwa berdasarkan uraian dalam Eksepsi Pemohon Kasasi/Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Terbanding a quo, mohon agar berkenan mengabulkan Eksepsi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat/ Tergugat Rekonvensi/Pembanding ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima atau *niet onvakelijk verklaark* (NO);

2. Keberatan Dalam Pokok Perkara:

A. Dalam Konvensi

1. Bahwa Pemohon Kasasi mohon agar keberatan-keberatan yang dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara *mutatis mutandis* masuk dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa *Judex Facti* tidak benar dan tepat dalam memberikan pertimbangan hukumnya karena undang-undang maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. mengharuskan setiap putusan memberikan pertimbangan, alasan dan dasar yang cukup. Dalam perkara a quo *Judex Facti*, tidak memberikan alasan dan dasar yang cukup, sehingga bertentangan dengan Pasal 25 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Juni 1970 Nomor 638/K/Sip/1969. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Juni 1970 Nomor 638/ K/Sip/1969 sebagai berikut:

“Mahkamah Agung R.I. menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*on voldoende gemotiveerd*)”;

Bahwa Putusan *Judex Facti* yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Juli 2011 Nomor 14/Pdt.G/2011/PN Sby. tersebut mengandung cacat hukum karena tidak sesuai asas yang terkandung dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 19

Hal. 33 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 (dulu dalam Pasal 18 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman);

Bahwa menurut asas ini Putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)*. Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan:

- Pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan;
- Hukum kebiasaan;
- Yurisprudensi, atau
- Doktrin hukum;

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 23 Undang-undang Nomor 14 tahun 1970, sebagaimana telah diubah dengan Undang –Undang Nomor 35 tahun 1999 sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala Putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar–dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara;

Untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 27 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 35 tahun 1999, sekarang dalam Pasal 28 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Menurut penjelasan pasal ini, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat;

Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal yang dikemukakan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah yuridis.

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)



Akibatnya, putusan yang seperti itu, dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Hal itu ditegaskan dalam putusan MA Nomor 443 K/Pdt/1986. Dalam perkara ini penggugat dalam dalil gugatan mengatakan utang Tergugat Rp13.134.312,00 tambah bunga. Akan tetapi, Pengadilan dalam Putusannya menetapkan utang tergugat sebesar Rp14.300.000,00 tanpa disertai pertimbangan dan alasan-alasan hukum, mengapa jumlahnya demikian;

Padahal setelah Majelis Kasasi meneliti Surat Pernyataan Penggugat, surat mana tidak dibantah tergugat, berarti tergugat mengakui, bahwa jumlah utangnya sebesar Rp21.132.230,00 yang terdiri dari utang pokok dan bunga. Demikian juga putusan Mahkamah Agung Nomor 2461 K/Pdt/1984, *Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum, dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak seksama dan tidak rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan;

Begitu juga pertimbangan yang mengandung kontradiksi, pada dasarnya dianggap tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci, sehingga cukup alasan menyatakan putusan yang dijatuhkan melanggar asas yang digariskan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 ayat (1) RBG, dan Pasal 19 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 (dahulu dalam Pasal 18 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970). Demikian penegasan yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3538 K/Pdt/1984. (vide M. Yahya Harahap, S. H. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Cetakan Pertama April 2005 halaman 797 sampai dengan halaman 799);

3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas isi Putusan Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya halaman 18 sampai dengan halaman 23 yang pada intinya mempertimbangkan:

....."Menimbang, bahwa dari jawab menjawab yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan adalah mengenai status hak atas tanah Stasiun

Hal. 35 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU) di Jl. Marmoyo Nomor 2 Darmo/Marmoyo luas 1.198 M2 (selanjutnya disebut Objek Sengketa) serta adanya perbuatan melawan hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 tertanggal 21 Juni 2001 antara Penggugat dan Tergugat.

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak diperoleh fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa semula atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company (Stanvac) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 177 dan SHGB Nomor 178 yang jangka waktunya berakhir tanggal 23 September 1980;
- Bahwa setelah jangka waktu pemberian haknya berakhir, status objek sengketa menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara (Tanah Negara bebas);
- Bahwa sejak 1978 objek sengketa dikuasai dan dimanfaatkan oleh Turut Tergugat untuk usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU) dan sejak 23 Juni 1993 sampai dengan sekarang diusahakan oleh Penggugat berdasarkan hibah dari Turut Tergugat dan penunjukan dari Tergugat sesuai Surat Kepala Unit Pemasaran V Pertamina Nomor 032/I/SPBU/U.PMS.V/ JT/1978 tanggal 18 Juli 1978 dan Surat Pimpinan Unit Pembekalan dan Pemasaran Dalam Negeri V Pertamina Nomor 0209/F.5000/SPBU/II/SWT/93, tanggal 12 Oktober 1993 dengan jangka waktu sampai dengan 11 Oktober 2013;
- Bahwa asset Tergugat yang berada di atas Objek Sengketa telah dijual kepada Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 32 tanggal 6 Januari 1993;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat membuat Perjanjian Sewa Objek Sengketa Nomor 1430/F5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 yang berlaku surut sejak 6 Januari 1993 sampai dengan 5 Januari 2013;
- Bahwa Penggugat telah membayar Uang Sewa Objek Sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah);

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)



- Bahwa kedua belah pihak masing-masing telah mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa dimana untuk Penggugat sesuai SKPT Nomor KET/1123/11/1998 tanggal 2 Nopember 1998, sedang untuk Tergugat sesuai Surat Kepala Sub. Direktorat Agraria Surabaya Nomor 1478/PSP/U.PMS. V/78 tanggal 5 Juli 1978, yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Surabaya telah menerbitkan SHGB Nomor 738/Kelurahan Darmo Tahun 2007 atas nama Handoko Soelayman (Penggugat);
- Bahwa atas terbitnya SHGB Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Penggugat, Tergugat mengajukan Gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya Gugatan tidak dapat diterima (Putusan Nomor 42/G/2008/PTUN.Sby.; Nomor 132/B/ 2008/PT TUN Sby; Nomor 173/TUN/2009);

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut diatas dapat disimpulkan adanya Surat Penunjukan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU) serta jual beli asset Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU) milik Tergugat kepada Penggugat dan terbitnya SHGB Nomor 738/Kelurahan Darmo, menunjukkan bahwa penguasaan dan pemanfaatan objek sengketa untuk usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU) sejak 1978 sampai dengan sekarang dilakukan Penggugat dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalil bantahan Tergugat yang menyatakan Objek Sengketa adalah asset Tergugat haruslah ditolak oleh karena Laporan Supleger Harta Benda Modal (tanda bukti T-2) bukanlah tanda bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksud PP Nomor 24 Tahun 1997;

- Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah.....dstnya;

Hal. 37 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



- Pasal 4 ayat (1) : untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa adanya putusan Nomor 07/Pid.Sus/2010/PN Sby. atas nama Handoko Soelayman tidak dapat dijadikan dasar untuk hapusnya SHGB Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Handoko Soelayman oleh karena/bertentangan dengan ketentuan pasal 35 PP Nomor 35 Tahun 1996 yang mengatur secara limitatif mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan yang antara lain dalam ayat (1) huruf b angka 3 menyatakan - Hak Guna Bangunan hapus - karena putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat SHGB Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Handoko Soelayman adalah sah dan berkekuatan hukum dan Penggugat sebagai yang beritikad baik berhak atas objek sengketa dengan demikian petitum gugatan angka 4/dan 6 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi permasalahan adalah apakah dalam Perjanjian Sewa Menyewa Objek Sengketa Nomor 1430/F.5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 antara Penggugat dan Tergugat terdapat cacat hukum dimana Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa pasal 1320 KUHPerdara mengatur untuk sahnya Perjanjian harus dipenuhi :

1. kata sepakat antara para pihak;
2. kecakapan membuat perjanjian;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab/kausa yang halal;

Menimbang, bahwa tidak terpenuhinya syarat subjektif (kata sepakat dan kecakapan) akan berakibat perjanjian dapat dibatalkan (voidable; vernietigbaar) dan bila syarat objektif (hal tertentu dan



sebab yang halal) tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (null and void; nietig);

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah ada kata sepakat dari kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa objek sengketa ditentukan oleh ada tidaknya kekhilafan, paksaan atau penipuan; (Pasal 1321 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum pada saat dibuatnya perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat, status objek sengketa adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Tanah Negara Bebas), dimana Penggugat menguasai dan memanfaatkan objek sengketa sejak 1978 untuk usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU) atas penunjukan Tergugat;

Menimbang, bahwa di lain pihak keadaan/kondisi pada saat perjanjian sewa objek sengketa dibuat dimana kelangsungan usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU) Penggugat tergantung/ ditentukan pada penunjukan Tergugat untuk memperoleh suplay bahan bakar minyak dan pelumas;

- Bahwa kedudukan yang tidak seimbang (Tergugat sebagai pihak yang berwenang menunjuk dan Penggugat yang menerima penunjukan) serta adanya Laporan Supleger Harta Benda Modal Tergugat telah membuat Penggugat yang karena ketidaktahuannya /khilaf serta takut usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum (SPBU) tidak berfungsi telah sepakat untuk menyewa objek sengketa;
- Bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Objek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat telah terbentuk, namun terjadinya perjanjian tersebut di bawah pengaruh kekhilafan (Penggugat), sehingga bila kekhilafan diketahui sebelumnya maka tidak akan terjadi perjanjian;

Menimbang, bahwa adanya suatu sebab/causa yang halal sebagai salah satu syarat objektif sahnya perjanjian telah tidak terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa objek sengketa dimana Tergugat bukanlah pihak yang berwenang atas objek sengketa, yang

Hal. 39 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berstatus tanah negara, tidak memenuhi syarat objektif sehingga tindakan Tergugat menyewakan objek sengketa kepada Penggugat tidak memenuhi syarat sebab yang halal;

(Yurisprudensi MARI Nomor 613K/Pdt/1991 tanggal 26 Pebruari 1994-Adanya itikad tidak baik dari pihak pemberi sewa dimana pemberi sewa bukanlah pihak yang berwenang atas tanah tersebut karena proses pemilikannya melalui hibah tidak memenuhi syarat objektif, sehingga tindakan pemberi sewa menyewakan objek kepada pihak ketiga tidak memenuhi syarat sebab yang halal, oleh karenanya perjanjian batal demi hukum, sejak semula dianggap tidak pernah terjadi;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata, maka perjanjian sewa menyewa objek sengketa Nomor 1430/F.5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 antara Penggugat dan Tergugat menjadi tidak sah dan batal demi hukum, sejak semula dianggap tidak pernah terjadi;

Menimbang, bahwa dalil bantahan Tergugat yang menyatakan Penggugat telah membuat pernyataan tidak mempunyai niat memiliki objek sengketa tidak dapat dijadikan dasar untuk menghilangkan hak Penggugat memperoleh hak atas tanah (objek sengketa) yang berstatus tanah negara;

(Yurisprudensi MARI Nomor 245 K/Sip/1975 tanggal 13 Maret 1979: Suatu pernyataan sepihak yang dibuat oleh Tergugat bahwa ia akan menyerahkan rumah sengketa, tidaklah mengikat/mewajibkan Tergugat untuk melaksanakannya);

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum Penggugat telah melakukan pembayaran uang sewa objek sengketa kepada Tergugat terhitung Juni 2001 sampai dengan Maret 2007 berjumlah Rp. 622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan adanya perbuatan Tergugat yang menyewakan dan menerima uang sewa objek sengketa yang masih berstatus tanah negara - tahun 2001 sampai dengan 2007 - adalah perbuatan melawan hukum yang

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

menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan mewajibkan Tergugat mengganti kerugian tersebut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan : Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat diwajibkan mengembalikan kepada Penggugat uang yang telah dibayarkan sejumlah Rp. 622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah) beserta bunga yang ditetapkan sebesar 6 % per tahun sejak 6 Maret 2007 hingga putusan dilaksanakan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat tentang ganti rugi materiil dan immateriil oleh karena tidak didukung alat bukti, haruslah ditolak oleh karenanya petitum angka 7 dapat dikabulkan sepanjang mengenai pengembalian uang Penggugat serta bunga sesuai Yurisprudensi tetap MARI;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat Perjanjian sewa menyewa objek sengketa Nomor 1430/F.5000/2001-B1 tanggal 21 Juni 2001 antara Penggugat dan Tergugat dibuat atas dasar adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat sehingga Perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, dengan demikian petitum gugatan angka 3, 5, dan 9 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan angka 2, 8 dan 10 oleh karena tidak beralasan hukum haruslah ditolak;

Keberatan terhadap Pertimbangan-pertimbangan tersebut adalah sebagai berikut :

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut adalah jelas membuktikan bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan segala sesuatunya dengan fair, benar dan komprehensif serta baik berdasarkan hukum, juga tidak mempertimbangkan secara cukup dan seksama serta terlalu melihat permasalahan dalam perkara aquo hanya dari satu segi

Hal. 41 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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

saja yaitu dari segi kepentingan Termohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Pembanding tanpa mempertimbangkan dalil-dalil Jawaban dan bukti-bukti asli yang diajukan Pemohon Kasasi;

4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dari halaman 18 sampai dengan halaman 23 seperti sebagian yang dikutip di atas adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru karena bertentangan satu dengan yang lainnya, karena apabila *Judex Facti* mempertimbangkan bukti-bukti tersebut seharusnya semua bukti-bukti yang berkaitan dan mendukung perjanjian tersebut harus dipertimbangkan pula seperti yang akan dijelaskan pada point-point berikut;
5. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan segala sesuatunya dengan fair dan cukup dalam perkara aquo sehingga memutuskan perkara secara tidak adil dan sangat merugikan Pemohon Kasasi. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* halaman halaman 18 sampai dengan halaman 23 dengan tegas harus ditolak karena tidak benar sama sekali seperti yang Pemohon Kasasi uraikan dalam point-point berikut;
6. Bahwa terbukti telah dibuat Surat Perjanjian Penunjukan Pengelolaan dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) Nomor 0209/F5000/SPBU/II/SWT/93 tanggal 12 Oktober 1993 terhadap SPBU yang Penggugat kelola tersebut berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company seluas 1.198 m² dengan Sertifikat Nomor 177 dan Sertifikat Nomor 178 yang dialihkan kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Surat Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya dengan Nomor 400004/110 perihal Penyerahan izin berdasarkan Pasal 10 ayat (6) Hinderordonnantie tertanggal 29 April 1974, pada pokoknya menyatakan bahwa izin tempat usaha service station di persil Jalan Marmoyo atas nama N. V. Standard Vacuum Sales Company (PT Stan VAC Indonesia) pada tanggal 1 Desember 1973 telah dibalik atas nama Pertamina Daerah Pemasaran V di Surabaya (vide bukti T-1), dan sesuai dengan Laporan Supleger Harta Benda Modal bulan Juni 1998, Nomor 75045482 Tanah Darmo/Marmoyo Luas 1.198 M² (bukti T-2) Tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya merupakan tanah aset dari Pemohon Kasasi;

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)



7. Bahwa terbukti Termohon Kasasi telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 13 September 1999 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Termohon Kasasi tidak ada niatan untuk memiliki tanah di SPBU Jl. Marmoyo dan sebagai konsekuensi atas rencana Termohon Kasasi untuk merenovasi SPBU di Jl. Marmoyo, maka Termohon Kasasi bersedia dibebani sewa tanah dari Pemohon Kasasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (vide bukti T-5) kemudian Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sepakat untuk melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/K5000/2001-B1 tertanggal 21 Juni 2001 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi bersedia untuk menyewakan tanah yang terletak di Jalan Marmoyo untuk digunakan sebagai usaha SPBU oleh Termohon Kasasi (vide bukti T-6). Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan dan Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* telah jelas menunjukkan bahwa Termohon Kasasi mengetahui dan mengakui tanah SPBU di Jalan Marmoyo Surabaya merupakan milik Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dengan penuh kesadaran bersedia menyewa tanah asset Pemohon Kasasi tersebut;
8. Bahwa terbukti tanah di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company telah dibeli oleh Pemohon Kasasi, sebagaimana Surat Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya Nomor 400004/110 perihal Penyerahan izin berdasarkan Pasal 10 ayat (6) Hinderordonnantie tertanggal 29 April 1974 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi, pada pokoknya menyatakan bahwa izin tempat usaha service station di persil Jalan Marmoyo atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company (PT Stanvac Indoensia) pada tanggal 1 Desember 1973 telah diganti atas nama Pertamina Daerah Pemasaran V di Surabaya (vide bukti T-1);
9. Bahwa terbukti Pemohon Kasasi telah menyampaikan Surat Nomor 1478/PSP/U.PMS.V/78 tertanggal 5 Juli 1978 (vide bukti T-7) kepada Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya tentang permohonan untuk membalik nama hak-hak tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 (vide bukti T-8) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178 (vide bukti T-9) serta menerbitkan Sertifikat yang baru atas nama Pemohon Kasasi,

Hal. 43 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



bahwa Surat Permohonan Pemohon Kasasi a quo telah sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Jo. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menetapkan bahwa permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, dimana berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan a quo pada tahun 1980;

10. Bahwa terbukti Pemohon Kasasi tidak pernah memaksa apalagi mengancam Termohon Kasasi untuk menandatangani Surat Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 tertanggal 21 Juni 2001 dan terbukti sebelum dibuatnya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut Termohon Kasasi telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 13 September 1999 yang pada pokoknya menyatakan Termohon Kasasi tidak ada niatan untuk memiliki tanah SPBU di Jl. Marmoyo Nomor 2 Surabaya dan sebagai konsekuensi atas rencana Termohon Kasasi untuk merenovasi SPBU di Jalan Marmoyo, maka Termohon Kasasi bersedia dibebani sewa tanah dari Pemohon Kasasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (vide bukti 1-5), bahwa berdasarkan Pasal 1338 BW yang berbunyi : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya ...";

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.....;

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.....";

Bahwa berdasarkan pasal 1338 BW (KUHPerdara), Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Termohon Kasasi selaku Penyewa Tanah dari Pemohon Kasasi selaku Pemilik Tanah adalah sah secara hukum sesuai dengan Akte Jual Beli Notaris Untung Darnosoewirjo, SH. Nomor 32 tertanggal 6 Januari 1993 dan Surat Perjanjian Penunjukan Pengelolaan dan Penggunaan SPBU Nomor 0209/F5000/SPBIJ7II/SWT/1993 tertanggal 12 Oktober 1993 (vide bukti T-10), sehingga biaya sewa tanah a quo dihitung sejak tahun 1993;



11. Bahwa tidak benar tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya merupakan tanah Negara sebagaimana keterangan yang diperoleh Termohon Kasasi dari Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya bahwa tanah di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya a quo adalah milik dari Pemohon Kasasi berdasarkan Surat Walikota Kotamadya Surabaya Nomor 400004/110, perihal Penyerahan izin berdasarkan Pasal 10 ayat (6) Hinderordonnantie tertanggal 29 April 1974 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi, pada pokoknya menyatakan bahwa izin tempat usaha service station di persil Jalan Marmoyo atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company (PT Stanvac Indonesia) pada tanggal 1 Desember 1973 telah dibalik atas nama Pertamina Daerah Pemasaran V di Surabaya, serta berdasarkan pula laporan Supleger Harta Benda Modal Tergugat pada Nomor 75045482 Tanah Darmo/Marmoyo luas 1.198 M2 dan didukung pula dengan :

1. Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor 550.1-908 tertanggal 1 Februari 1999 (vide bukti T-11) yang pada pokoknya menyatakan apabila Pemohon Kasasi tidak keberatan atas adanya permohonan Termohon Kasasi tentang penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Termohon Kasasi atas obyek sengketa, maka Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya akan memproses dan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah :..... dst;
2. Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor 550.1-10976 tertanggal 19 Nopember 1999 (vide bukti T-12) yang ditujukan kepada Termohon Kasasi yang pada pokoknya menyatakan permohonan dari Termohon Kasasi tersebut tidak dapat diproses karena tanah yang bersangkutan merupakan asset Pemohon Kasasi maka jelas terbukti bahwa Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya mengetahui jika obyek sengketa merupakan asset dari Pemohon Kasasi;
3. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1255 tertanggal 4 Mei 1992 (vide bukti T-13) yang ditujukan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia perihal Petunjuk

Hal. 45 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Pelaksanaan tentang Tata Cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat Tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah yaitu :

II. Pengertian tentang Instansi Pemerintah dan Tanah-tanah yang dikuasai;

Pada dasarnya pengertian mengenai instansi pemerintah yang dapat menjadi subyek hak atas tanah adalah termasuk pula BUMN/BUMI) dan Bank-bank Pemerintah.

Tanah-tanah yang dikuasai oleh dan menjadi asset instansi Pemerintah tersebut di atas dapat berasal dari :

1. Tanah Negara;
2.;
3. Tanah yang diperoleh dengan cara :
 - b. Pembelian tanah untuk Pemerintah melalui Panitia Bijblad 11372 Jo.12476;

III. Tata Cara Permohonan Hak;

- 2.d. Bilamana atas tanah yang dimohon oleh instansi Pemerintah berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar haknya, tidak diperlukan pembuatan Berita Acara oleh Tim Peneliti Tanah tetapi cukup dengan Konstatering Rapport dari Kepala Kantor Pertanahan setempat;

12. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi juga telah mengajukan Surat Nomor 1478/PSP/U.PMS.V/78 tertanggal 5 Juli 1978 kepada Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya mengenai permohonan untuk membalik nama hak-hak tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178 dan menerbitkan Sertifikat yang baru atas nama Pemohon Kasasi, bahwa Surat Permohonan tersebut sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang menetapkan bahwa permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, dimana berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan a quo pada tahun 1980;



13. Bahwa tanah ex NV. Standard Vacuum Sales Company (PT Stanvac Indonesia) memang tidak termasuk obyek yang terkena nasionalisasi berdasarkan Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958. Namun, berdasarkan Penetapan Tenggang Waktu Peralihan Pelaksanaan Usaha Pertambangan Minyak dan Gas Bumi oleh Perusahaan-Perusahaan Bukan Perusahaan Negara (Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1963 tanggal 26 April 1963) dalam Pasal 1 menetapkan bahwa tenggang waktu peralihan untuk usaha pertambangan minyak dan gas bumi oleh perusahaan-perusahaan bukan perusahaan Negara sebagaimana disebut dalam Pasal 22 ayat (1) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 44 Prp Tahun 1960, akan berakhir pada tanggal 15 Juni 1963 jam 24.00 waktu Jawa. Selanjutnya dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah a quo angka 1 paragraf kedua menyatakan bahwa waktu diundangkannya Undang-undang Nomor 44 Prp Tahun 1960 terdapat tiga perusahaan asing yaitu Caltex-Pasific, Stanvac, dan Shell. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa terhadap Usaha Pertambangan Minyak dan Gas Bumi oleh perusahaan-perusahaan bukan perusahaan Negara dimana salah satunya adalah Stanvac, telah dialihkan kepada Pemerintah Indonesia yang menyerahkan pelaksanaan pengusahaannya kepada Perusahaan Negara sebagai Kuasanya. Sebagaimana Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1963 tanggal 26 April 1963 aquo;

14. Bahwa, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/ Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi haruslah dinyatakan Tidak Sah dan Cacat Yuridis, oleh karena telah terjadi Kesalahan Prosedur dan Penyalahgunaan Wewenang yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya dalam proses penerbitan Sertifikat atas nama Termohon Kasasi terbukti dari hal-hal sebagai berikut:

14.1. Bahwa Pemohon Kasasi telah lebih dahulu mengajukan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan (vide bukti T-7) atas tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya yang merupakan aset Pemohon Kasasi pada tahun 1998,

Hal. 47 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor 550.1-10976 tertanggal 19 Nopember 1999 yang ditujukan kepada Termohon Kasasi dimana pada pokoknya menyatakan permohonan dari Termohon Kasasi tersebut tidak dapat diproses karena tanah yang bersangkutan merupakan aset Pemohon Kasasi;

14.2. Bahwa atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan Termohon Kasasi dilakukan dalam jangka waktu yang terbilang sangat singkat yaitu \pm 38 hari sejak permohonan diajukan oleh Termohon Kasasi;

14.3. Bahwa adanya persidangan perkara tindak pidana korupsi berkaitan dengan proses dan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi yang telah dianggap catat secara yuridis karena ada:

- a. Perkara Nomor 04/Pid.Sus/2010/PN. Sby dengan Terdakwa HM. Khuldori (Mantan Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya);
- b. Perkara Nomor 07/Pid.Sus/2010/PN. Sby dengan Terdakwa Handoko Sulayman (Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi);
- c. Perkara Nomor 08/Pid.Sus/2010/PN. Sby dengan Terdakwa Widoyo (dahulu Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah);
- d. Perkara Nomor 09/Pid.Sus/2010/PN. Sby dengan Terdakwa Suwanto (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah) dan Heny Puspasari (Petugas Pelaksana pada Sub Seksi Pncaturan Tanah pada Hak atas tanah dan Pendaftaran tanah);

Bahwa dalam perkara-perkara pidana tersebut di atas, para Terdakwa didakwa dengan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 Jo. Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pcmberantasan Tindak Pidana Korupsi dan Pasal 55 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) dan telah diputus/dinyatakan bersalah Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya karena telah terbukti melakukan Tindak Pidana; dan terhadap putusan pidana tersebut telah berkekuatan hukum yang tetap dan pasti;

Bahwa dengan demikian menjadi bukti yang kuat adanya dugaan kesalahan prosedur dan penyalahgunaan wewenang dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi dinyatakan Tidak Sah dan Cacat Yuridis;

15. Bahwa terbukti penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi adalah Tidak Sah dan Cacat Yuridis sehingga segala akibat hukum yang timbul dengan adanya Sertifikat tersebut haruslah dianggap tidak berlaku dan mengenai uang sewa sebesar Rp622.915.002,00 (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu dua rupiah) yang telah dibayar oleh Termohon Kasasi terbukti adalah merupakan kewajiban sah Termohon Kasasi selaku penyewa tanah sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 tertanggal 21 Juni 2001;

16. Bahwa terbukti mengenai penghentian suplai bahan bakar minyak kepada Termohon Kasasi merupakan sanksi yang dapat dikenakan Pemohon Kasasi karena Termohon Kasasi secara sengaja dan dengan itikad tidak baik telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001-B1 yang telah disepakati bersama sebagaimana ketentuan Pasal 7 ayat 1 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/1-5000/2001-B1 pada pokoknya menyatakan Pihak Pertama (Pemohon Kasasi/Tergugat) dapat mengakhiri perjanjian ini apabila :

- a. Menurut pertimbangan Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua (Termohon Kasasi/Penggugat) tidak menepati salah satu atau lebih kewajiban-kewajiban sesuai perjanjian ini maupun perjanjian-perjanjian lain yang dibuat oleh kedua belah pihak yang berkaitan dengan kegiatan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU);

Hal. 49 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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)



- b. Pihak Kedua melakukan tindakan yang dapat merugikan citra/ nama baik Pihak Pertama;
- c. Menyewakan tanah kepada pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Pertama;
Dengan demikian terbukti berdasarkan ketentuan *a quo* Pemohon Kasasi/Tergugat melakukan penghentian suplai bahan bakar minyak kepada Termohon Kasasi/Penggugat sebagai sanksi karena Termohon Kasasi/Penggugat tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian sewa menyewa *a quo*, maka demikian lebih tepat jika pembebanan kerugian materiil dan immateriil ditimpakan kepada Termohon Kasasi/Penggugat yang telah dengan nyata merugikan Pemohon Kasasi/Tergugat;

17. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Facti* halaman 24 sampai dengan halaman 25 adalah tidak benar maka dengan tegas harus ditolak bahwa pertimbangan hukum tersebut sebagaimana dikutip berikut:

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah bahwa tanah Darmo/Marmoyo, luas 1.198 M (Objek Sengketa) merupakan asset/modal Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi berdasarkan:

- Laporan Supleger Harta Benda Modal bulan Juni 1998 Nomor Daftar 75045482;
- Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya Nomor 550.1-908 tanggal 1 Pebruari 1999;
- Surat Pernyataan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 13 September 1999;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Konvensi bahwa yang berhak atas objek sengketa adalah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dengan perkataan lain sebelum terbit SHGB Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Handoko Soelayman maka, Objek Sengketa masih berstatus Tanah Negara bebas (tanah yang dikuasai langsung oleh negara), hal mana diketahui oleh Tergugat dengan mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari Akte Nomor 32 tanggal 6 Januari 1993 Jual Beli Asset Tergugat kepada Penggugat pada pasal 4 dan pasal 12 tersirat pengakuan Tergugat bahwa objek sengketa masih berstatus tanah negara bebas serta adanya pengajuan permohonan hak atas objek sengketa oleh Tergugat dapat disimpulkan bahwa Tergugat mengetahui sebelum terbit SHGB Nomor 738/Kelurahan Darmo, objek sengketa masih berstatus tanah negara bebas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengajukan keberatan bahwa proses penerbitan SHGB Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah cacat prosedur dan terjadi penyalahgunaan wewenang dimana penerbitannya dilakukan dalam tempo \pm 38 hari; keberatan mana ternyata tidak sesuai dengan fakta hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa sejak tahun 1999;

Menimbang, bahwa terkait dengan keberatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhadap proses penerbitan SHBG Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Handoko Soelayman, telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam penguasaan dan pemanfaatan objek sengketa untuk usaha SPBU oleh Penggugat terdapat fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah memanfaatkan dan mengusahakan objek sengketa sejak Tahun 1978 yaitu sebelum berakhirnya HGB Nomor 177 dan HGB Nomor 178;
- Bahwa penguasaan dan pemanfaatan Objek Sengketa oleh Penggugat untuk usaha SPBU didasarkan pada Surat Penunjukan oleh Tergugat yang akan berakhir sampai dengan Tahun 2013;
- Bahwa Tergugat telah menjual asset miliknya yang berada diatas objek sengketa kepada Penggugat;

Hal. 51 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa penguasaan dan pemanfaatan objek sengketa untuk usaha SPBU yang dilakukan oleh Penggugat sejak 1978 sampai dengan sekarang adalah berdasarkan itikad baik, sehingga patut memperoleh perlindungan hukum;

18. Bahwa demikian pula pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 24 sampai dengan halaman 25 seluruhnya sebagaimana yang dikutip di atas adalah pertimbangan hukum yang sangat tidak berdasar, maka dengan tegas harus ditolak dan untuk menyangkal/membantah pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut Pemohon Kasasi akan mengajukan keberatan-keberatan pada point-point berikut;

19. Bahwa sesuai fakta dalam persidangan atas dasar bukti - bukti Termohon Kasasi maupun Pemohon Kasasi terbukti salah satu Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) sebagai aset yang dialihkan bekas hak milik PT Stanvac Indonesia adalah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya, kepemilikan SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 tersebut beralih kepemilikannya kepada Pertamina antara lain berdasarkan Surat Wali Kotamadya Surabaya Nomor 40004/110 tahun tanggal 29 April 1974 perihal Penyerahan izin berdasarkan Pasal 10 ayat (6) *Hinderordonnantie* tertanggal 29 April 1974, yang pada pokoknya menyatakan bahwa idzin tempat usaha service station di persil Jalan Marmoyo atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company (PT Stanvac Indonesia yang selanjutnya disebut Stanvac) pada tanggal 1 Desember 1973 telah dibalik atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat di Surabaya, serta berdasarkan Laporan Supleger Harta Benda Modal. Tergugat pada Nomor 75045482 Tanah Darmo/Marmoyo Luas 1.198 M2. yang masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 atas nama Stanvac berakhir pada 23 September 1980;

20. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat telah mengajukan Surat Nomor 1478/PSP/U.PMS.V/78 tertanggal 5 Juli 1978 kepada Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya mengenai permohonan untuk membalik nama hak-hak tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 menjadi atas nama Pertamina, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang



Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yang pada pokoknya menyatakan bahwa jangka waktu permohonan perpanjangan dan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum masa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Pemohon Kasasi telah melaksanakan kewajibannya dengan mengajukan permohonan perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 dua tahun sebelum masa berakhirnya Hak Guna Bangunan, namun pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya tidak juga memberikan kejelasan sikap atas permohonan tersebut. Bahkan Pemohon Kasasi telah beberapa kali mengajukan Surat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya untuk meminta kejelasan mengenai permohonan balik nama dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi namun pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya selalu menjawab bahwa perpanjangan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud masih dalam proses, sebagaimana Surat Kepala Kantor Agraria Nomor 7624/AGR/PHT/1980/79 tertanggal 7 Pebruari 1980 dan Surat Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor 600.1-4436 tertanggal 29 Mei 2000;

21. Bahwa sebagaimana Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1255 tertanggal 4 Mei 1992 yang ditujukan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia perihal Petujuk Pelaksanaan tentang Tata Cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat Tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah yaitu :

II. Pengertian tentang Instansi Pemerintah dan Tanah-tanah yang dikuasai;

Pada dasarnya pengertian mengenai instansi pemerintah yang dapat menjadi subyek hak atas tanah adalah termasuk pula BUMN/BUMD dan Bank-bank Pemerintah.

Tanah-tanah yang dikuasai oleh dan menjadi asset instansi Pemerintah tersebut di atas dapat berasal dari :

1. Tanah Negara;
2.;
3. Tanah yang diperoleh dengan cara :

Hal. 53 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



b. Pembelian tanah untuk Pemerintah melalui Panitia Bijblad 11372 Jo. 12476;

III. Tata Cara Permohonan Hak;

2.d. Bilamana atas tanah yang dimohon oleh instansi Pemerintah berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar haknya, tidak diperlukan pembuatan Berita Acara oleh Tim Peneliti Tanah tetapi cukup dengan Konstatering Rapport dari Kepala Kantor Pertanahan setempat;

22. Bahwa atas tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya merupakan tanah aset/modal dari Pemohon Kasasi sebagaimana dalam Laporan Supleger Harta Benda Modal Pemohon Kasasi bulan Juni 1998 Nomor Daftar 75045482 Tanah Darmo/Marmoyo, Luas 1.198 M2, bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Pemohon Kasasi Termohon Kasasi telah mengajukan Surat Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya milik Pemohon Kasasi dan baru diketahui oleh Pemohon Kasasi setelah memperoleh Surat dari Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 1 Februari 1999 dengan Nomor 550.1-908 yang pada pokoknya menyatakan apabila Pemohon Kasasi tidak keberatan atas permohonan Termohon Kasasi tersebut, maka Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya akan memproses dan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah;

23. Bahwa terhadap Surat dari Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya tersebut Pemohon Kasasi menyampaikan Surat Keberatan terhadap Permohonan Termohon Kasasi atas tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya kepada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya sebanyak 3 (tiga) kali yaitu sebagai berikut:

a. Surat Nomor 025/F5160/99-SO tertanggal 24 Februari 1999;

b. Surat Nomor 042/1-5160/99-SO tertanggal 7 Mei 1999;

c. Surat Nomor 69/F5160/99-SO tertanggal 14 Juli 1999;

Ketiga Surat tersebut di atas pada pokoknya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas permohonan hak yang diajukan Termohon Kasasi;



24. Bahwa atas Surat Keberatan dari Pemohon Kasasi tersebut di atas, Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya telah menyampaikan Surat Nomor 550.1-10976 tertanggal 19 Nopember 1999 yang ditujukan kepada Termohon Kasasi yang pada pokoknya menyatakan permohonan dari Termohon Kasasi tersebut tidak dapat diproses karena tanah yang bersangkutan merupakan aset dari Pemohon Kasasi. Bahwa atas dasar tersebut terbukti bahwa Badan Pertanahan Nasional juga mengetahui bahwa obyek sengketa adalah aset Pemohon Kasasi;

25. Bahwa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya merupakan aset Pemohon Kasasi yang telah diperkuat pula dengan adanya Surat Pernyataan Termohon Kasasi tertanggal 13 September 1999 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Termohon Kasasi tidak bermaksud untuk memiliki tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya dan bersedia untuk membayar sewa tanah kepada Pemohon Kasasi dan lebih lanjut Pemohon Kasasi menerima Surat dari Termohon Kasasi pada tanggal 5 Maret 2008 mengenai pemberitahuan atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo, dimana penerbitan sertifikat tersebut tanpa adanya persetujuan dari Pemohon Kasasi sebagai pemilik Aset. Atas Surat tersebut, Pemohon Kasasi menyampaikan Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya sebagai berikut:

25.1. Surat Nomor 43/F00215/2008-SO tertanggal 6 Maret 2008 perihal Penjelasan mengenai pengalihan tanah SPBU Marmoyo Darmo Surabaya, pada pokoknya menjelaskan bahwa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya sampai saat ini masih terdaftar sebagai aset Pemohon Kasasi/Tergugat dan apabila benar terjadi pengalihan aset kepada Termohon Kasasi/Penggugat tanpa adanya persetujuan dari Tergugat, maka hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

25.2. Surat Nomor 37/F00215/2008-SO tertanggal 29 Februari 2008 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat berkeberatan terhadap setiap permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya

Hal. 55 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar tidak memproses/menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah terhadap aset milik Pemohon Kasasi/Tergugat kepada Termohon Kasasi/ Penggugat selain untuk dan atas nama Pemohon Kasasi/ Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

26. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/ Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya bertentangan dengan Surat Nomor 550.1-908 tertanggal 1 Februari 1999 yang disampaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya kepada Pemohon Kasasi/ Tergugat sebagai pemilik aset. Proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Pihak Lain adalah Cacat Prosedur dan telah terjadi Penyalahgunaan Wewenang, hal mana karena jangka waktu dari permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan Termohon Kasasi hingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi dilakukan tanpa persetujuan dari pihak yang memiliki aset dan sangat cepat proses pengadministrasiannya dan terbitnya sertifikat tersebut hanya dalam tenggang waktu \pm 38 hari;

Selain daripada itu hal tersebut juga telah dikuatkan dengan bukti Petunjuk berupa Putusan Pengadilan Negeri Tipikor Surabaya masing-masing: Nomor 07/Pid.Sus/2011/PN Sby, tanggal 12 Mei 2011 dan Nomor 04/Pid.Sus/2011/PN Sby tanggal 12 Mei 2011 yang telah menghukum Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya yaitu HM Kudhlori, SH, M.Hum yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738 tersebut dan Handoko Soelayman selaku pemegang hak atas sertifikat tersebut, dan atas bukti tersebut terbukti adanya cacat yuridis atas terbitnya sertifikat dimaksud;

27. *Judex Facti* salah menerapkan Undang-undang yang berkaitan dengan hukum Pertanahan sehingga keliru memberikan pertimbangan Putusan yang menyatakan dalam Putusan bahwa Tanah Obyek Sengketa sebagai Tanah Negara Bebas berdasarkan argumentasi-argumentasi sebagai berikut:

1. Bahwa Terdakwa Handoko Soelayman selaku Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo

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)



tanggal 8 Maret 2007 bersama-sama H. M. Khudlori, SH, Mhum selaku Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tahun 2007, Saksi Suwanto, S. Sos, MM selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, Saksi Widoyo, SH, MM selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya dan Saksi Heny Puspasari, SH selaku Petugas Pelaksana pada Sub Seksi Pengaturan Tanah pada Seksi Hak Atas dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 19 Februari 2007 sampai dengan tanggal 8 Maret 2007 bertempat di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya di Jl. Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10, Komplek Citra Raya Sambikarep, Surabaya mengurus penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo dan atas pengurusan sertifikat tersebut telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya Nomor 196-550.1-35.1-2007 tanggal 1 Maret 2007 tentang Pemberitan Hak Guna Bangunan atas nama Handoko Soelayman atas tanah di Kota Surabaya, Kecamatan Wonokromo, Kelurahan Darmo, Jl. Marmoyo Nomor 2, Surabaya padahal penerbitan tersebut dilakukan secara melawan hukum yang kemudian didaftarkan sehingga dengan pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya Nomor 196-550.1-35.1-2007 tanggal 1 Maret 2007 tersebut terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo tanggal 8 Maret 2007 atas nama Penggugat Konvensi/Pembanding/Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi diatas tanah milik PT Pertamina (Persero) c.q Pertamina (Persero) Unit Pemasaran V Surabaya dalam hal Unit Pembekalan dan Pemasaran Dalam Negeri (UPPDN) V Surabaya di Jl. Marmoyo Nomor 02, Kel. Darmo, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya;

Hal. 57 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



2. Bahwa pengajuan Permohonan Hak Guna Bangunan terhadap tanah yang di atasnya berdiri SPBU di Jl. Marmoyo Nomor 2, Surabaya, tidak berdasarkan ketentuan Pasal 32 Jo. Pasal 33 Jo. Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, syarat-syarat permohonan Hak Guna Bangunan meliputi :

Pasal 32 : Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 33 :

1. Bahwa permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis;
2. Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat :
 1. Keterangan mengenai Pemohon :
 - a. Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai suami/istri dan anaknya yang menjadi tanggungannya;
 - b. Apabila badan hukum nama tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas hak dapat berupa sertifikat, girik, surat kavling, surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau surat tanah yang dibeli oleh Pemerintah, Putusan Pengadilan atau PPAT, akta pelepasan hak dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi disebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian atau non pertanian);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain :
- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh Pemohon yang dimiliki oleh Pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 34 :

Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat 1 dilampiri dengan :

- Untuk non fasilitas penanaman modal:
 - a. Mengenai Pemohon :
 1. Jika Perorangan : Surat bukti identitas atau surat bukti kewarganegaraan RI;
 2. Fotocopy akta/peraturan pendirian dan salinan surat keputusan penunjukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
 - b. Mengenai tanahnya :
 1. Data yuridis : sertifikat, girik, surat kavling, surat bukti pelepasan hak dan pelunasan hak dan rumah dan atau tanah yang dibeli oleh Pemerintah, Putusan Pengadilan atau PPAT, Akta Pelepasan Hak dan Surat bukti Perolehan Tanah lainnya;
 2. Data Fisik : Surat ukur, gambar situasi, surat IMB (apabila ada);
 3. Surat lainnya yang dianggap perlu;
 - c. Surat Pernyataan Pemohon mengenai jumlah bidang, luas, status tanah yang telah dimiliki;
- Untuk fasilitas penanaman modal :
 - a. Fotocopy identitas Pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah disahkan atau didaftarkan sebagai badan hukum;
 - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
 - c. Surat Ijin Lokasi atau Surat Ijin Penggunaan Tanah atau Surat Ijin Pencadangan Tanah sesuai dengan rencana Tata Ruang Wilayah;

Hal. 59 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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)



- d. bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang atau pelepasan tanah milik adat atau surat-surat bukti pelepasan tanah lainnya;
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau Surat Persetujuan dari Presiden untuk PMA tertentu atau Surat Persetujuan Prinsip dari Departemen Teknis bagi Pemohon yang bukan PMDN atau PMA;
- f. Surat Ukur (apabila ada);

Bahwa semua persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dalam penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo tidak pernah dipenuhi oleh Termohon Kasasi;

1. Bahwa H. M. Khudlori, SH, MHum pada tahun 2007 sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya mempunyai tugas dan fungsi berdasarkan ketentuan Pasal 29 Jo. Pasal 30 Jo. Pasal 31 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 04 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yaitu sebagai berikut :
 - a. Penyusunan rencana, program dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
 - b. Pelayanan, perijinan dan rekomendasi di bidang Pertanahan.
 - c. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukaan tanah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah
 - d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landerform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
 - e. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset Pemerintah;
 - f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan;
- h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan;
- m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

1. Bahwa terkait dengan pelaksanaan tugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dalam fungsi pelayanan, perijinan dan rekomendasi di bidang pertanahan, khususnya tentang Hak Guna Bangunan, berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara bahwa seorang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mempunyai kewenangan memberi keputusan mengenai :

- a. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi) kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- b. Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria definisi Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan bangunan-bangunannya jangka waktunya dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui lagi serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Hal. 61 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah tanah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik;

1. Bahwa yang dimaksud Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan bangunan-bangunannya jangka waktunya dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui lagi serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sebagaimana ketentuan Pasal 35 Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah tanah yaitu Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat jo Pasal 1 ayat 1 Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat, dijelaskan Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Asal Konversi Barat yang menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir pada tanggal 24 September 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan



menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 dan peraturan ini;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat dijelaskan bahwa tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Asal Konversi Hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 jo Pasal 33 Jo. Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan meliputi :

Pasal 32 : Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Pasal 33

1. Bahwa permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis;
2. Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat :

1. Keterangan mengenai Pemohon :
 - a. Apabila perorangan nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai suami/istri dan anaknya yang menjadi tanggungannya;

Hal. 63 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



- b. Apabila badan hukum nama tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas hak dapat berupa sertifikat, girik, surat kavling, surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau surat tanah yang dibeli oleh Pemerintah, Putusan Pengadilan atau PPAT, akta pelepasan hak dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi disebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian atau non pertanian);
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain :
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh Pemohon yang dimiliki oleh Pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu:

Pasal 34 :

Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat 1 dilampiri dengan :

- Untuk non fasilitas penanaman modal :
 - a. Mengenai Pemohon :
 1. Jika Perorangan : Surat bukti identitas atau surat bukti kewarganegaraan RI;
 2. Fotocopy akta/peraturan pendirian dan salinan surat keputusan penunjukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
 - b. Mengenai tanahnya :
 1. Data yuridis : sertifikat, girik, surat kavling, surat bukti pelepasan hak dan pelunasan hak dan rumah dan atau tanah yang dibeli oleh Pemerintah, Putusan Pengadilan



atau PPAT, Akta Pelepasan Hak dan Surat bukti Perolehan Tanah lainnya;

2. Data Fisik : Surat ukur, gambar situasi, surat IMB (apabila ada);
3. Surat lainnya yang dianggap perlu;
4. Surat Pernyataan Pemohon mengenai jumlah bidang, luas, status tanah yang telah dimiliki;

- Untuk fasilitas penanaman modal :

- a. Fotocopy identitas Pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah disahkan atau didaftarkan sebagai badan hukum;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Surat Ijin Lokasi atau Surat Ijin Penggunaan Tanah atau Surat Ijin Pencadangan Tanah sesuai dengan rencana Tata Ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang atau pelepasan tanah milik adat atau surat-surat bukti pelepasan tanah lainnya;
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau Surat Persetujuan dari Presiden untuk PMA tertentu atau Surat Persetujuan Prinsip dari Departemen Teknis bagi Pemohon yang bukan PMDN atau PMA;
- f. Surat Ukur (apabila ada);

1. Bahwa tata cara pemberian Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, diatur dalam ketentuan Pasal 35 Jo. Pasal 36 Jo. Pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yaitu meliputi :

Pasal 35 :

Hal. 65 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat 1, diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

Pasal 36 :

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data fisik dan data yuridis;
2. Mencatat pada formulir isian;
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan;
4. Memberitahukan kepada Pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 37 :

1. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat 1 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran;
3. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (kojnstatering rapport) atau;
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara atau;
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada

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)



huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah;

4. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada Pemohon untuk melengkapinya;
5. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 2 setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat 3, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan, jika status tanah yang dimohonkan Hak Guna Bangunan adalah tanah yang langsung dikuasai Negara, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon adalah sebagai berikut :

1. Keterangan mengenai Pemohon :
 - Foto copy identitas Pemohon atau kuasanya (KTP, Surat Keterangan Domisili dan SIM) yang sudah dilegalisir oleh Notaris atau Camat
2. Keterangan mengenai data fisik :
 - Kutipan peta bidang/surat ukur;
3. Keterangan mengenai data yuridis :
 - Untuk tanah yang berasal dari tanah Negara (tanah obyek Kepres Nomor 32 Tahun 1979) :
 - a. Fotocopy sertifikat/Verponding yang dilegalisir oleh Kantor Pertanahan/Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat bagi bekas pemegang hak yang secara fisik masih menguasai bidang tanah atau SKPT bagi bukan pemegang hak;
 - b. Bukti perolehan penyelesaian bangunan dari bekas pemegang hak (jika ada bangunan milik bekas pemegang hak);

Hal. 67 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



c. Apabila untuk tanah tersebut masih terdaftar dalam penguasaan pemerintah/occupasi TNI/POLRI, diperlukan surat keterangan telah dikeluarkan dari daftar occupasi TNI/POLRI;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk keperluan pendaftaran hak :

a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

• Bahwa setelah terbit Surat Keputusan Pemberian Hak, maka berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan, dilakukan Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak dengan melengkapi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Surat Permohonan;
- 2) Identitas Pemohon dan atau kuasanya;
 - a. Perorangan : fotocopy KTP;
- 3) Surat Kuasa jika dikuasakan;
- 4) Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah;
- 5) Copy bukti pembayaran BPHTB asli lembar ke 6;

Bahwa setelah Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut didaftarkan dilengkapi dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan, maka kemudian dibuktikan dalam buku tanah sesuai ketentuan pasal 29 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Ayat (1) : Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut;



Ayat (2) : Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini;

Ayat (3) : Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28;

- Bahwa dalam hal data fisik dan data yuridis sudah lengkap dan tidak ada sengketa maka berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (3);
- Bahwa dalam hal terdapat data yuridis dan data fisik belum lengkap atau disengketakan, maka berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d, dan e Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur sebagai ketentuan berikut :
 - b. Yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
 - c. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari

Hal. 69 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;

d. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

e. Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut;

- Bahwa setelah data fisik dan data yuridis telah terdaftar dalam buku tanah, maka dapat diterbitkan Sertifikat, berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa dalam hal buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis, maka berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penerbitan Sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

1. Bahwa PT Pertamina (Persero) menguasai sebidang tanah seluas 1.198m² di Jalan Marmoyo Nomor 02 Kelurahan Darmo Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya yang di atasnya berdiri SPBU Marmoyo dengan Sertifikat HGB Nomor 177/Lingk. Darmo III dan Sertifikat HGB Nomor 178/Lingk. Darmo III atas nama NV. Stanvac dimana sertifikat HGB tersebut berakhir haknya tanggal 23 September 1980. Bahwa tanah tersebut telah diterima dan dikelola oleh Pertamina sejak tahun 1965 dan tercatat dalam Daftar Harta Benda Modal (Harmoni-I) dengan Nomor Aset 75045482 dan kemudian sejak tanggal 17 September 2003 tercatat dengan Nomor Aset : 100000724, deskripsi Tanah Darmo/Marmoyo Luas 1.198m² dan kedua sertifikat asli tersebut yaitu HGB Nomor 177/Lingk. Darmo III dan HGB Nomor 178/Lingk. Darmo III sampai dengan saat ini secara fisik berada dalam penguasaan PT Pertamina (Persero);
2. Bahwa sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu 2 (dua) tahun sebelum Hak Guna Bangunan atas nama NV. Stanvac tersebut berakhir yaitu pada tanggal 23 September 1980, Pertamina pada tanggal 5 Juli 1978 untuk pertama kalinya sudah terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk proses balik nama hak tanah yang di atasnya berdiri SPBU Marmoyo atas nama NV. Stanvac menjadi HGB atas nama Pertamina sesuai Surat Nomor 1478/PSP/U.PMS.V/78 tanggal 05 Juli 1978 dan atas

Hal. 71 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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

permohonan tersebut Kantor Agraria Kotamadya Surabaya menindaklanjuti dengan melakukan Peninjauan Lokasi dan telah menerbitkan Surat Nomor 7320/AGR/PHT/1980 tanggal 25 Januari 1980 dan dikeluarkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 322/79-80 tanggal 28 Januari 1980 dan SKPT Nomor 333/79-80 tanggal 28 Januari 1980 dan pada tahun yang sama Kepala Kantor Agraria Kotamadya Surabaya telah memberitahu-kan kepada Pimpinan Pertamina Unit Pemasaran V Surabaya, bahwa permohonan HGB terhadap tanah di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya sedang dalam proses, sebagaimana Surat Nomor 7624/AGR/PHT/1980/79 tanggal 07 Februari 1980;

3. Bahwa pada tahun 1970, dilakukan Perjanjian Pengusahaan Stasiun Pengisian Bensin Nomor 161/SPBT/I/V/70 tanggal 01 Januari 1970, antara PN. Pertamina yang diwakili Kepala PN Pertamina Daerah Pemasaran V yaitu R.E Djoemardi Djoekardi sebagai pihak kesatu dengan Hamijanto Halim sebagai pihak kedua, dimana perjanjian tersebut meliputi :
 - a. Pertamina meminjamkan/menyewakan Stasiun Pengisian Bensin dengan alat-alat perlengkapannya;
 - b. Penjualan minyak bensin dengan sistim komisi;
- Bahwa Walikota Surabaya menyatakan bahwa Ijin SPBU dipersil Jalan Marmoyo atas nama NV. Stanvac telah beralih nama menjadi Pertamina Daerah Pemasaran V di Surabaya, sebagaimana Surat Walikota Surabaya Nomor 400004/ 110 tanggal 29 April 1974;
- Bahwa pada tahun 1978, Hamijanto Halim (Pengelola SPBU Marmoyo) meninggal dunia dan pengelolaanya dialihkan kepada saksi Jeanita Rahayu (Istri Alm. Hamijanto Halim) berdasarkan Surat Penunjukkan sebagai Pengusaha SPBU Nomor 032/I/SPBU/U.PMS.V/JT/1978 yang dilanjutkan dengan Perjanjian Pengusahaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Umum Nomor 122/I/U.PMS.V/SPBU/JT/1978 tanggal 18 Juli 1978, yang telah diperpanjang beberapa kali, antara lain:
 - a. Perjanjian Pengusahaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Umum Nomor 122/SP/U.PMS.V/SPBU/JT/81 tanggal 02 Maret 1981;

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

b. Perjanjian Pengelolaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Umum Nomor 205/F5000/SPBU/II/92 tanggal 02 April 1992 antara Pertamina yang diwakili oleh saksi Arya Imam Sanusi/Pimpinan UPPDN V Surabaya dengan saksi Jeanita Rahayu;

1. Bahwa sehubungan Kebijakan Menteri Keuangan RI sesuai Surat Nomor S-1363/MK.017/1992 tanggal 02 Nopember 1992, perihal Pelaksanaan Penjualan SPBU Milik Pertamina, maka Direksi Pertamina menerbitkan Surat Keputusan Nomor KPTS-194/ C0000/92-BI tanggal 30 Nopember 1992, tentang Penjualan SPBU/SPBU Pertamina yang diswastakan, sehingga saksi Jeanita Rahayu (Pengelola SPBU 54.0209 Marmoyo) membeli aset-aset SPBU 54.0209 Marmoyo hanya meliputi item perlengkapan pompa SPBU saja dan tidak termasuk tanahnya sesuai Akta Jual Beli Nomor 32 tanggal 06 Januari 1993 yang dibuat dihadapan Notaris saksi Untung Darnosoewirjo, SH. antara Arya Imam Sanusi (dari pihak Pertamina) dan saksi Jeanita Rahayu dengan harga sebesar Rp45.865.688,00 (empat puluh lima juta delapan ratus enam puluh ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) dengan objek yang dilakukan jual beli yaitu:

1 (satu) unit Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Umum (SPBU) yang diusahakan dan dijalankan di Jalan Marmoyo, Kecamatan Wonokromo Kotamadya Surabaya, setempat dikenal sebagai SPBU Nomor 51-205 yang demikian berikut:

- a. Ijin-ijin untuk mengusahakan dan menjalankan usaha tersebut;
- b. Barang-barang inventaris dari SPBU tersebut;

1. Bahwa karena pada permohonan pertama yaitu pada tahun 1978 tidak diproses, maka setelah 20 (dua puluh) tahun kemudian pada sekitar bulan Maret 1998, untuk kedua kalinya Pertamina yang diwakili oleh Ibrahim Hasyim/ Pimpinan UPPDN V Surabaya mengajukan kembali Permohonan Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya terhadap tanah yang diatasnya berdiri SPBU 54.0209 Marmoyo, dan telah

Hal. 73 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

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)



melunasi biaya permohonan SKPT/GS sebesar Rp. 217.000,00 (dua ratus tujuh belas ribu rupiah) tanggal 27 Januari 2000 serta biaya patok pembatas tanah sebesar Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah) tanggal 09 Februari 2000 dan atas permohonan tersebut saksi Gede Ariyuda, SH. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya telah memberitahukan kepada Pertamina bahwa permohonan perolehan hak atas tanah di Jalan Marmoyo yang digunakan SPBU masih dalam proses penyelesaian sertifikat, sesuai Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor 600.1-4436 tanggal 29 Mei 2000, perihal Permohonan Sertifikat Hak Atas Tanah di Jalan Marmoyo oleh Pertamina UPPDN V;

2. Bahwa pada pokoknya, PT Pertamina (Persero) telah 2 (dua) kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah di Jalan Marmoyo Nomor 02 Surabaya dengan Sertifikat HGB Nomor 177/ Lingk. Darmo III dan Sertifikat HGB Nomor 178/Lingk. Darmo III atas nama NV. Stanvac, yaitu pada tahun 1978 dan pada tahun 1998 ke Kantor Agraria Kotamadya Surabaya dan Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya. Tindakan PT Pertamina (Persero) tersebut telah sejalan dengan isi Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 530.22-134 tanggal 09 Januari 1991, yang ditujukan kepada Ketua Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Para Menteri Kabinet Pembangunan V, Para Ketua Lembaga Pemerintah Non Departemen, perihal Penerbitan Tanah Asal Konversi Hak Barat Yang dikuasai/Dimiliki Badan-badan Negara dan BUMN, yaitu sebagai berikut :
 - a. Sehubungan dengan Surat Menteri Keuangan Negara Nomor S-1069/MK.03/1990 tanggal 04 September 1990 perihal seperti tersebut pada pokok surat, dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pengelolaan dan pengamanan aset Negara dimohon untuk menginstruksikan kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) di



lingkungan masing-masing agar supaya mengajukan permohonan pembaharuan hak atas tanah-tanah yang haknya sudah gugur, yang masih dimiliki/dikuasai, terutama terhadap tanah-tanah yang terkena ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, disertai keterangan mengenai penggunaannya;

b. Mengenai tanah-tanah Instansi Pemerintah (termasuk BUMN) yang telah berakhir haknya, dan di atasnya terdapat bangunan milik pihak lain yang secara fisik menguasainya apabila asetnya akan dihapus dari kekayaan Instansi yang bersangkutan, terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan Menteri Keuangan, dan apabila tanahnya akan dipergunakan sendiri berkewajiban menyelesaikan mengenai bangunan tersebut dengan ketentuan:

a. Apabila di atas tanah tersebut berdiri bangunan milik Instansi Pemerintah/Departemen lain, tanahnya akan diberikan kepada Instansi Pemerintah/Departemen tersebut setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan;

b. Apabila di atas tanah tersebut berdiri bangunan milik perorangan atau badan hukum swasta, tanahnya tetap diberikan kepada Instansi Pemerintah pemegang hak semula, adapun hubungan hukum dengan pemilik bangunan dan penyelesaiannya didasarkan kepada perjanjian antara kedua belah pihak;

1. Bahwa PT Pertamina (Persero) sebagai BUMN yang seluruh sahamnya milik Pemerintah dibawah naungan Kementerian Badan Usaha Milik Negara, hal tersebut diatur sebagaimana Anggaran Dasar PT Pertamina (Persero) beserta perubahannya yang telah mendapat pengesahan dan persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM terakhir sesuai Keputusan Nomor AHU-49347.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 11 Agustus 2008;

2. Bahwa PT Pertamina (Persero) sebagai perusahaan milik Negara dengan komposisi saham 100 % milik Negara, asset yang dimiliki berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 23/KMK. 06/2008 tentang Penetapan Neraca

Hal. 75 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembukuan Perusahaan Persero PT Pertamina (Persero)
Per 17 September 2003 tanggal 30 Januari 2008;

- Bahwa tanah yang di atasnya berdiri SPBU Marmoyo yang terletak di Jalan Marmoyo Nomor 02 Surabaya adalah aset PT Pertamina (persero) sampai dengan saat ini, sebagaimana:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 yang terletak di Jalan Marmoyo, Lingkungan Darmo III Kec. Darmo Kota Surabaya, seluas 508 M2 atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178 yang terletak di Jalan Marmoyo, Lingkungan Darmo III Kec. Darmo Kota Surabaya, seluas 690 m² atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company;
 - c. Berdasarkan Lampiran Keputusan Menteri Keuangan Nomor 23/KMK.06/2008 tentang Penetapan Neraca Pembukuan Perusahaan Perseroan PT Pertamina (Persero) Per 17 September 2003 tanggal 30 Januari 2008 bahwa Asset Nomor 100000724 tanah Darmo/Marmoyo seluas 1.198 M2 adalah aset Pemerintah yang menjadi penyertaan modal pemerintah ke PT Pertamina (Persero);
 1. Bahwa berdasarkan catatan Administrasi yang ada pada PT Pertamina (Persero), tanah di Jalan Marmoyo Nomor 02 Surabaya pada tahun 1964 dibeli dari NV. Standard Vacuum Sales Company Perusahaan minyak asing yang beroperasi di Indonesia, setelah dibeli sertifikatnya diserahkan dan dikuasai oleh PT Pertamina (Persero), masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 yang terletak di Jalan Marmoyo, Lingkungan Darmo III Kec. Darmo Kota Surabaya, seluas 508 m² atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178 yang terletak di Jalan Marmoyo, Lingkungan Darmo III Kec. Darmo Kota Surabaya, seluas 690 m² atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company dan tanah tersebut dikuatkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 23/KMK.06/2008 tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan PT Pertamina (Persero) Per 17 September 2003 tanggal 30 Januari 2008 bahwa dalam

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

lampirannya Aset Nomor 100000724 tanah Darmo/Marmoyo seluas 1.198 m² adalah aset pemerintah yang menjadi penyertaan modal pemerintah ke PT Pertamina (Persero);

- Bahwa berdasarkan dokumen yang ada di PT Pertamina (Persero) kronologisnya perolehan tanah yang di atasnya berdiri SPBU Marmoyo, yaitu:
 - a. Pada tahun 1964 Perusahaan Negara (PN) Pertamina membeli sebidang tanah di Jalan Marmoyo Nomor 02 Surabaya dengan sertifikat masing-masing:
 - Sertifikat Hak Guna Banguna Nomor 177 yang terletak di Jalan Marmoyo, Lingkungan Darmo III Kec. Darmo Kota Surabaya, seluas 508 m² atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178 yang terletak di Jalan Marmoyo, Lingkungan Darmo III Kec. Darmo Kota Surabaya, seluas 690 m² atas nama NV. Standard Vacuum Sales Company;
 - b. Pada tahun 1970 PN Pertamina mengadakan Perjanjian Penunjukkan dan Pengelolaan SPBU secara Cash Bonus dengan Hamijanto Halim, sebagaimana Perjanjian Nomor 251/SPBU/I/V/70 tanggal 01 Januari 1970;
 - c. Pada tahun 1978 Hamijanto Halim meninggal dunia lalu pengelolaan SPBU dialihkan kepada istrinya yang bernama Jeanita Rahayu, sebagaimana Perjanjian Nomor 122/I/U. PMS.V/SPBU/JT/1978 tanggal 18 Juli 1978;
 - d. Pada tahun 1993, Pertamina menjual perangkat/peralatan SPBU kepada Jeanita Rahayu sebesar Rp. 45.865.688,00 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 32 tanggal 06 Januari 1993, yang dibuat oleh Notaris Untung Darnosoewirjo, SH. Jual beli tersebut hanya meliputi perangkat/perengkapan SPBU dan tidak termasuk tanah;
 - e. Pada tanggal 23 Juni 1993, Pengelolaan SPBU di Jalan Marmoyo dihibahkan oleh Jeanita Rahayu kepada Handoko Soelayman, berdasarkan Akta Hibah Notaris Ny. Yvone Iskandar, SH. tanggal 23 Juni 1993;

Hal. 77 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



- f. Pada tanggal 12 Oktober 1993, dilakukan Perjanjian Penunjukkan Pengelolaan dan Penggunaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak untuk Umum (SPBU) antara Pertamina dengan Handoko Soelayman sebagaimana Surat Perjanjian Nomor 0209/F5000/SPBU/II/SWT/1993 tanggal 12 Oktober 1993, berlaku untuk 20 tahun terhitung sejak tanggal 12 Oktober 1993 dan berakhir tanggal 11 Oktober 2013;
- g. Pada tahun 2001, dilakukan Perjanjian Sewa Tanah antara Pertamina dengan Handoko Soelayman sebagaimana Perjanjian Nomor 1430/F5000/2001-BI tanggal 21 Juni 2001, terhitung mulai tanggal 06 Januari 1993 sampai dengan tanggal 05 Januari 2013, harga sewa tanah dibayar setiap tahun berdasarkan harga NJOP yang berlaku pada tahun itu;
- h. Pada tahun 2007, Kantor Pertanahan Kota Surabaya telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo atas nama Handoko Soelayman, sebidang tanah seluas 1.198 m² di Jalan Marmoyo Nomor 02 Surabaya, yang merupakan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 177/Lingkungan Darmo III dan Nomor 178/Lingkungan Darmo III, yang di atasnya berdiri SPBU Marmoyo;
1. Bahwa PT Pertamina (Persero) tidak pernah mengeluarkan Surat Keterangan memberikan persetujuan untuk penerbitan Sertifikat tanah seluas 1.198m² di Jalan Marmoyo Nomor 02 Surabaya yang di atasnya berdiri SPBU Marmoyo kepada Handoko Soelayman;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan kronologis terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo di atas, maka penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo sebenarnya tidak dapat diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya, sehingga dengan demikian Putusan *Judex Facti* yang menyatakan Termohon Kasasi/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/Pembanding sebagai pemilik tanah SPBU berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo adalah Putusan yang keliru dalam hal penerapan Undang-undang dan peraturan-peraturan yang



berkaitan dengan tanah Negara. Keputusan *Judex Facti* yang menyatakan Obyek Sengketa sebagai tanah Negara bebas yang langsung dikuasai Negara adalah suatu kekeliruan dalam penerapan hukum karena bertentangan dengan segala peraturan-peraturan dalam bidang pertanahan sebagaimana telah dikutip diatas, apalagi tidak ada dasar hukum perolehan hak atas bagi Penguat Konvensi hingga terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kel. Darmo. Berdasarkan uraian diatas maka tidak ada dasar dan alasan untuk mempertahankan keputusan *Judex Facti* dan oleh karena itu cukup beralasan untuk dibatalkan.

28. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan/tindakan melanggar hukum sebagaimana penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa pada dasarnya dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategorisasi dari perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Dari ketiga model pengaturan KUH Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum, maka model tanggung jawab hukum dapat berupa tanggung jawab dengan unsur kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1367 KUH Perdata;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, pendapat doktrin hukum perdata seperti Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer", Rosa Agustina dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum", M.A. Moegni Djojodirdjo dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum", dan L.C. Hofmann dalam bukunya:

Hal. 79 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



"Het Nederlandsch Verhinterissenrecht", maka pada hakekatnya anasir atau unsur perbuatan melawan hukum mencakup:

1. Harus adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Ada kerugian;
5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Ad.1. Harus adanya suatu perbuatan;

Pada dasarnya, perbuatan di sini dapat berupa perbuatan baik bersifat positif maupun bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat. Menurut William C. Robinson dalam bukunya: "Elementary Law", maka pengertian "perbuatan" dalam "perbuatan melawan hukum" adalah Nonfeasance yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum. Misfeasance yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah. Perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan dimana adanya hak untuk melakukannya, dan Malfeasance merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

Ad.2. Perbuatan itu harus melawan hukum;

Dikaji dari aspek teoritik dan praktik peradilan pada hakekatnya sebelum tahun 1919 Hoge Raad Belanda dalam Arrestnya tanggal 18 Pebruari 1853. Arrest tanggal 6 Januari 1905 dan Arrest tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian sempit. dimana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Kemudian pada tahun 1919, Hoge Raad Belanda melalui Arrest tanggal 31 Januari 1919 menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian luas. meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban



hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Ad.3. Adanya kesalahan dari pihak si pelaku;

Pada hakekatnya, ketentuan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mensyaratkan adanya unsur kesalahan, sehingga konsepsi tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Dikaji dari perspektif teoritik dan praktik peradilan maka ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata unsur "kesalahan" (*schuld*) mencakup anasir adanya unsur kesengajaan (*dolus*), Adanya unsur "kelalaian" (*negligence, culpa*), dan adanya alasan pembenar dan pemaaf (*rechtsvaardigingsground*);

Ad.4. Ada Kerugian;

Pada dasarnya, kerugian dalam konteks ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata menurut yurisprudensi selain dikenal dengan bentuk kerugian materil, juga berupa kerugian immateril yang dapat dinilai dengan bentuk uang, dimana menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang dimaksudkan dengan kerugian (*schade*) adalah kerugian yang timbul karena adanya perbuatan melawan hukum.

Ad.5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Pada esensinya, hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tercakup dalam teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causaliton in fact*) merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi;

29. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi baik bukti tertulis maupun saksi-saksi dalam persidangan tidak ada yang dapat membuktikan adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut di

Hal. 81 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, justru telah terbukti bahwa atas obyek sengketa adalah aset Pemohon Kasasi dan terbitnya sertifikat atas obyek sengketa Nomor 738/Kelurahan Darmo adalah cacat prosedur;

Bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan di atas maka Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil Gugatannya, sedangkan justru Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan dalil bantahannya, maka oleh karena Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga Gugatan Penggugat/Termohon Kasasi harus ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

Bahwa Pemohon Kasasi adalah Pemilik sah Tanah SPBU Jl. Marmoyo Nomor 2, Surabaya, berdasarkan penjelasan-penjelasan dan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa terdapat Penetapan Peraturan-Peraturan yang berlaku terhadap Perusahaan-Perusahaan Minyak Asing Shell, Stanvac dan Caltex dalam Waktu Peralihan (Keputusan Procsiden Nomor 476 Tahun 1961 Tanggal 28 Agustus 1961) dan Penetapan Tenggang Waktu Peralihan Pelaksanaan Usaha Pertambangan Minyak dan Gas Bumi oleh Perusahaan-Perusahaan Bukan Perusahaan Negara (Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1963 tanggal 26 April 1963) pada Pasal 1 menetapkan bahwa tenggang waktu peralihan untuk usaha pertambangan minyak dan gas bumi oleh perusahaan-perusahaan bukan perusahaan Negara sebagaimana disebut dalam pasal 22 ayat (1) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 44 Prp tahun 1960, akan berakhir pada tanggal 15 Juni 1963 jam 24.00 waktu Jawa. Selanjutnya dalam Penjelasan Umum Peraturan pemerintah aquo angka 1 paragraf kedua menyatakan bahwa waktu diundangkannya Undang-undang Nomor 44 Prp Tahun 1960 terdapat tiga perusahaan asing yaitu Caltex-Pasific, Stanvac, dan Shell; Dengan demikian menunjukkan bahwa terhadap Usaha Pertambangan Minyak dan Gas Bumi oleh perusahaan-perusahaan bukan perusahaan Negara dimana salah satunya adalah Stanvac, telah dialihkan kepada Pemerintah Indonesia yang menyerahkan pelaksanaan pengusahaan-nya kepada perusahaan Negara sebagai

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

kuasanya, sebagaimana Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1963 tanggal 26 April 1963 a quo;

Bahwa, antara Juli 1964 dan Juli 1965 terjadi penandatanganan persetujuan pembelian fasilitas-fasilitas pemasaran dari Shell, Stanvac, dan Caltex dengan Pertamina (sebelum perusahaan digabung menjadi Pertamina/ Tergugat) yang disebut dengan Kontrak Karya;

2. Bahwa, salah satu Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) bekas hak milik PT Stanvac Indonesia adalah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya. Kemudian kepemilikan SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 tersebut beralih kepemilikannya kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat konvensi berdasarkan Surat Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya Nomor 400004/110 perihal Penyerahan izin berdasarkan Pasal 10 ayat (6) Hinderordonnantie tertanggal 29 April 1974, pada pokoknya menyatakan bahwa izin tempat usaha service station di persil Jalan Marmoyo atas nama N.V. Standard Vacuum Sales Company (PT Stanvac Indonesia) pada tanggal 1 Desember 1973 telah dibalik atas nama Pertamina Daerah Pemasaran V di Surabaya (vide bukti T-1), serta berdasarkan Laporan Supleger Harta Benda Modal Pemohon Kasasi/ Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi pada Nomor 75045482 Tanah Darmo/Marmoyo Luas 1.198 m² (vide bukti T -2);

3. Bahwa, masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 atas nama PT Stanvac Indonesia berakhir pada 23 September 1980. Atas hal tersebut Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan Surat Nomor 1478/PSP/U.PMS.V/78 tertanggal 5 Juli 1978 (vide bukti T-7) kepada Kepala Sub Direklorat Agraria Kotamadya Surabaya mengenai permohonan untuk membalik nama hak-hak tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178;

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yang pada pokoknya

Hal. 83 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa jangka waktu permohonan perpanjangan dan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum masa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan;

4. Bahwa, meskipun Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melaksanakan kewajibannya dengan mengajukan permohonan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177 dan Nomor 178 dua tahun sebelum masa berakhirnya Hak Guna Bangunan, namun pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya tidak juga memberikan kejelasan sikap atas permohonan tersebut. Bahkan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah beberapa kali mengajukan Surat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya untuk meminta kejelasan mengenai permohonan balik nama dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, namun pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya selalu menjawab bahwa perpanjangan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud masih dalam proses, sebagaimana Surat Kepala Kantor Agraria Nomor 7624/AGR/PIIT/1980/79 tertanggal 7 Pebruari 1980 (vide bukti T/PR-14) dan Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya Nomor 600.1-4436 tertanggal 29 Mei 2000 (vide bukti T/PR-15);

6. Bahwa, sebagaimana "Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1255 tertanggal 4 Mei 1992" (vide bukti T-13) yang ditujukan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia perihal Petunjuk Pelaksanaan tentang Tata Cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat Tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah yaitu:

II. Pengertian tentang Instansi Pemerintah dan Tanah-tanah yang dikuasai;

Pada dasarnya pengertian mengenai instansi pemerintah yang dapat menjadi subyek hak atas tanah adalah termasuk pula BUMN/BUMI) dan Bank-bank Pemerintah;

Tanah-tanah yang dikuasai oleh dan menjadi asset instansi Pemerintah tersebut di atas dapat berasal dari :

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)



1. Tanah Negara;
2.;
3. Tanah yang diperoleh dengan cara :
 - b. Pembelian tanah untuk Pemerintah melalui Panitia Bijblad 11372 Jo. 12476;
- III. Tata Cara Permohonan Hak;
 - 2.d. Bilamana atas tanah yang dimohon oleh instansi Pemerintah berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar haknya, tidak diperlukan pembuatan Berita Acara oleh Tim Peneliti Tanah tetapi cukup dengan Konstatering Rapport dari Kepala Kantor Pertanahan setempat;
 1. Bahwa hal lain, Pemohon Kasasai/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya merupakan tanah aset/modal dari Pemohon Kasasi/ Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana dalam Laporan Supleger Harta Bcnda Modal Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi bulan Juni 1998 Nomor Daftar 75045482 Tanah Darmo/ Marmoyo, Luas 1.198 M2 (vide bukti T-2);
 2. Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan surat permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya milik Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Surat permohonan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi aquo diketahui oleh Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi setelah memperoleh Surat dari Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 1 Februari 1999 dengan Nomor 550.1-908 yang pada pokoknya menyatakan apabila Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak keberatan atas Permohonan Termohon Kasasi/ Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut, maka Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya akan memproses dan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah (vide bukti T-11);

Hal. 85 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



7. Bahwa, terhadap Surat dari Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya tersebut Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyampaikan Surat Keberatan terhadap permohonan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya kepada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya sebanyak 3 (tiga) kali yaitu sebagai berikut :

- a. Surat Nomor 025/F5160/99-SO tertanggal 24 Februari 1999. (bukti T/PR-16):
- b. Surat Nomor 042/F5160/99-SO tertanggal 7 Mei 1999. (bukti T/PR-17);
- c. Surat Nomor 69/F5160/99-SO tertanggal 14 Juli 1999. (bukti T/PR-18);

Ketiga Surat tersebut di atas pada pokoknya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi keberatan atas permohonan hak yang diajukan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

9. Bahwa atas Surat Keberatan dari Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut di atas, Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya telah menyampaikan Surat Nomor 550.1-10976 tertanggal 19 Nopember 1999 yang ditujukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang pada pokoknya menyatakan permohonan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut tidak dapat diproses karena tanah yang bersangkutan merupakan aset Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pemohon Kasasi (vide bukti T-12);

10. Bahwa, tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya merupakan aset Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang telah diperkuat pula dengan adanya Surat Pernyataan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 13 September 1999 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak bermaksud untuk memiliki tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya dan



bersedia untuk membayar sewa tanah kepada Pemohon Kasasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (vide bukti T-5);

11. Bahwa, lebih lanjut Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menerima Surat dari Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 5 Maret 2008 mengenai pemberitahuan atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (vide bukti T/PR-19), dimana penerbitan sertifikat tersebut tanpa adanya persetujuan dari Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai pemilik aset. Atas Surat tersebut, Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyampaikan Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya sebagai berikut:

- a. Surat Nomor 43/F00215/2008-SO tertanggal 6 Maret 2008 perihal Penjelasan mengenai pengalihan tanah SPBU Marmoyo Darmo Surabaya, pada pokoknya menjelaskan bahwa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya sampai saat ini masih terdaftar sebagai aset Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan apabila benar terjadi pengalihan aset kepada Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa adanya persetujuan dari Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (vide bukti T/PR-20);
- b. Surat Nomor 37/F00215/2008-SO tertanggal 29 Februari 2008 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkeberatan terhadap setiap permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh pihak-pihak lain termasuk Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya agar tidak memproses/menerbitkan Sertifikat hak atas tanah terhadap aset milik Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada pihak lain selain untuk dan atas nama Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (vide bukti T/PR-21);

Hal. 87 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



12. Bahwa, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya bertentangan dengan Surat Nomor 550.1-908 tertanggal 1 Februari 1999 yang disampaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana point 7 Gugatan Rekonvensi, yang pada pokoknya mengakui tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya merupakan aset dari Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Hal mana dikarenakan di satu sisi Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya mengakui bahwa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya sebagai aset dari Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, tetapi di sisi lain Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas tanah yang sama tanpa alas hak yang sah;

13. Bahwa, selanjutnya proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Cacat Prosedur dan telah terjadi Penyalahgunaan Wewenang terbukti jangka waktu dari permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dilakukan hanya dalam tempo yang sangat cepat yaitu \pm 38 hari saja. Lebih lanjut, adanya Cacat Prosedur dan terjadinya Penyalahgunaan Wewenang juga diperkuat dengan adanya persidangan perkara tindak pidana korupsi berkaitan dengan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam perkara pidana:

a. Perkara Nomor 04/Pid.Sus/20107PN Sby dengan Terdakwa HM. Khuldori (Mantan Kepala Badan Pertanahan Kotamadya



Surabaya); Putusan Pidana tersebut telah berkekuatan hukum yang tetap dan pasti;

- b. Perkara Nomor 07/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Handoko Sulayman (Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi);
- c. Perkara Nomor 08/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Widoyo (dahulu Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah);
- d. Perkara Nomor 09/Pid.Sus/2010/PN Sby dengan Terdakwa Suwanto (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah) dan Heny Puspasari (Petugas Pelaksana pada Sub Seksi Pengaturan Tanah pada Hak atas tanah dan Pendaftaran tanah);

Dimana dalam perkara-perkara tersebut di atas, para Terdakwa didakwa dengan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 Jo. Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dan Pasal 55 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP);

15. Bahwa, atas hal-hal tersebut di atas maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo yang diterbitkan atas nama Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya milik Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan Tidak Sah dan Cacat Yuridis serta batal demi hukum, sehingga segala akibat hukum yang timbul dengan adanya Sertifikat tersebut haruslah dianggap tidak berlaku;

16. Bahwa dengan demikian sebagaimana uraian dalam gugatan rekonvensi jelas terbukti perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo terhadap tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2 Surabaya milik Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan tidak melakukan pembayaran sewa tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/ 2001-B1 tertanggal 21 Juni 2001 dapat dikategorikan

Hal. 89 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 BW. Sehingga berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 BW dimaksud, mengharuskan pihak yang mendatangkan kerugian untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan. Oleh karenanya Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus membayar kerugian yang diderita Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara materiil maupun imateriil, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Apabila nilai sewa tanah sengketa pada tahun 2006 sebesar Rp134.514.435,00 (seratus tiga puluh empat juta lima ratus empat belas ribu empat ratus tiga puluh lima rupiah) dan perkiraan kenaikan nilai NJOP sebesar 10% per tahun. Maka besarnya harga sewa tanah yang seharusnya dibayar oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi terhitung sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2010 sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 1430/F5000/2001 -B1 tertanggal 21 Juni 2001 adalah :

- a. Nilai harga swa tanah sengketa pada tahun 2007 sebesar:
$$\text{Rp } 134.514.435,00 + (\text{Rp } 134.514.435,00 \times 10\%) - \text{Rp}147.965.878,00;$$

(seratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh lima ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah);
- b. Nilai harga sewa tanah sengketa pada tahun 2008 sebesar:
$$\text{Rp}147.965.878,00 + (\text{Rp}147.965.878,00 \times 10\%) - \text{Rp}162.762.465,00$$
 (seratus enam puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu empat ratus enam puluh lima rupiah);
- c. Nilai harga sewa tanah sengketa pada tahun 2009 sebesar:
$$\text{Rp}162.762.465,00 + (162.762.465,00 \times 10\%) \text{ Rp}179.038.711,00$$
 (seratus tujuh puluh sembilan juta tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sebelas rupiah)
- d. Nilai harga sewa tanah sengketa pada tahun 2010 sebesar:
$$\text{Rp}179.038.711,00 + (\text{Rp}179.038.711,00 \times 10\%) = \text{Rp}196.942.582,00$$
 (seratus sembilan puluh enam juta Sembilan ratus empat puluh dua ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah).



Total harga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah Rp687.709.636,00 (enam ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan ribu enam ratus tiga puluh enam rupiah);

Jika diperhitungkan dengan bunga atas keterlambatan pembayaran sewa tanah sebesar 3% per tahun, maka besarnya bunga terhitung sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2010 adalah :

- a. Bunga untuk keterlambatan pembayaran tahun 2007 sebesar $3\% \times \text{Rp } 147.965.878,00 = \text{Rp } 4.438.976,00$;
- b. Bunga untuk keterlambatan pembayaran tahun 2008 sebesar $3\% \times \text{Rp } 162.762.465,00 = \text{Rp } 4.882.873,00$;
- c. Bunga untuk keterlambatan pembayaran tahun 2009 sebesar $3\% \times \text{Rp } 179.038.711,00 = \text{Rp } 5.371.161,00$;

Total nilai bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sebesar Rp 14.693.010,00 (empat belas juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu sepuluh rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang diderita Pemohon Kasasi/ Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp701.402.646,00 (tujuh ratus satu juta empat ratus dua ribu enam ratus empat puluh enam rupiah);

Kerugian Immateriil

Bahwa atas dikuasanya tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa adanya pembayaran sewa terhadap Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mengakibatkan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat memanfaatkan dan menikmati hak-hak yang melekat pada obyek sengketa. serta nama baik Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menjadi tercemar karena seolah-olah mengklaim tanah milik orang lain yang seharusnya adalah asset Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sendiri, sehingga kerugian mana jika dinilai dengan uang, maka Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

Hal. 91 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



menderita kerugian immaterial sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

Dengan demikian, total kerugian materiil dan imateriil yang diderita Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp701.402.646,00 + Rp25.000.000.000,00 = Rp25.701.402.646,00 (dua puluh lima miliar tujuh ratus satu juta empat ratus dua ribu enam ratus empat puluh enam rupiah);

17. Bahwa, kerugian materiil dan immateriil yang diderita Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas merupakan beban dan tanggung jawab Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan harus dibayarkan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus paling lambat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
 18. Bahwa, untuk menjamin agar obyek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selama proses persidangan perkara ini berlangsung, maka Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap obyek sengketa berupa tanah SPBU di Jalan Marmoyo Nomor 2, Surabaya seluas 1.198 M2 milik Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang saat ini dikuasai oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
 19. Bahwa, lebih lanjut lagi untuk menjamin agar gugatan ini tidak diajukan secara sia sia, maka sudah sepantasnya Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) perhari selama keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga pelaksanaan Putusan;
- Bahwa, karena Gugatan ini didukung oleh bukti-bukti otentik, maka mohon agar Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu



walau ada, Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*) karena dalam perkara aquo, Majelis Hakim Pengadilan Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena pada saat terjadinya sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah objek sengketa berstatuskan sebagai tanah negara maka sewa menyewa tersebut cacat hukum dan tidak sah, oleh karena itu uang sewa yang telah diterima oleh Tergugat harus dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menguasai tanah dengan itikad baik sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan mengajukan permohonan hak kemudian terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 738/Kelurahan Darmo dengan demikian tanah tersebut sah milik Penggugat;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT PERTAMINA (Persero)** tersebut;

Hal. 93 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **19 Juni 2013** oleh **H. Suwardi, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

H. SOLTONI MOHDALLY, SH.,MH.,

ttd./

Dr. NURUL ELMIYAH, SH.,MH.,

Ketua

ttd./

H. SUWARDI, SH.,MH.,

Panitera Pengganti

ttd./

NINIL EVA YUSTINA, SH.,MHum.,

Biaya-biaya :

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,- |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi...Rp | <u>489.000,-</u> |
| Jumlah.....Rp | 500.000,- |



Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUNG, SH.,MH.,
NIP: 19610313 198803 1003

Hal. 95 dari 95 Hal. Put. No. 2070 K/Pdt/2012