



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 47/PDT/2018/PT MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. PEMBANGUNAN PERUMAHAN (Persero) Tbk: berkedudukan di Jakarta

Jalan Letnan Jenderal T.B. Simatupang No. 57 Pasar Rebo, cq. **Proyect Manager Proyek Makassar New**

Port, beralamat di Jalan Angsa No. 21 Kelurahan Panambungan, Kecamatan Mariso, Kota Makassar;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : BIMO BUDI HARTONO, SH.,MH., ANDI IRFAN SYAFRUDDIN,

SH.,MH., MURDIATI AMRI, SH., IVONE D. MUNDUNG, SH.,MH., SANTHI PASOLANG, SH.,

kesemuanya Jaksa Pengacara Negara di jalan Urip Sumoharjo Km-4 No. 224 Makassar, berdasarkan

Surat Kuasa Subtitusi Nomor SK-4570/R.4/Gp/10/2017 tanggal 4 Oktober 2017, yang

telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 5 Oktober 2017 di bawah

Reg. Nomor 908/Pdt/2017/UB, selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING semula TERGUGAT**;-----

M e l a w a n :

Hal. 1 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

1. **R U S D I N** : tempat tanggal lahir Ujung Pandang 12 Desember 1954, jenis kelamin Laki-Laki, agama Islam, pendidikan terakhir SMP, pekerjaan Karyawan Swasta, status Kawin, alamat Jalan Taman Makam Pahlawan Rt-004/Rw-009 Kelurahan Tello Baru, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar,

2. **A. JAYANTI RAMLI** : tempat tanggal lahir Parepare 14 Januari 1976, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, pendidikan terakhir Sarjana, pekerjaan Karyawan Swasta, status Belum Kawin, alamat Jalan Sultan Alauddin 3/2 Rt-006/Rw-006 Kelurahan Mangasa, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar,

Dalam hal ini Keduanya diwakili oleh Kuasanya: ZAMZAM, SH., NURUL LATIFAH SH.MH., ARIF FITRAWAN, SH., kesemuanya adalah Advokat Pemberi Bantuan Hukum pada "Kantor Hukum AAIL & CO", beralamat di jalan Daeng Tata Kompleks Hartaco Indah Blok-4 AE No 2 Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 16 Januari 2017 Reg. Nomor 35/Pdt/2017/KB, selanjutnya disebut sebagai: **PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Hal. 2 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Berkas Perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat/Terbanding dalam surat gugatannya tertanggal 16 Januari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dibawah Register Nomor 13/Pdt.G/2017/PN Mks, telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat No. 1 (Rusdin) adalah pemilik hak garap / penggarap dan wajib pajak atas lokasi / bidang tanah dengan luas kurang lebih 19.995 M2 (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atau setempat dikenal dengan lokasi / bidang tanah dengan Nomor SPPT (NOP) 73.71.090.015.002-0293.0., yang terletak di Jalan Sultan Abdullah Lr. Kelurahan Buloa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, dengan batas-batas :
Utara : Tanah A. Jayanti Ramli;
Timur : Tanah M.H. Lukman;
Selatan : Tanah Serly Puji;
Barat : Saluran air;
Bahwa semula lokasi tersebut adalah berupa penggaraman / perempangan / pemeliharaan rumput laut, kemudian lokasi tersebut dimatangkan hingga menjadi lokasi / bidang tanah matang;
2. Bahwa Penggugat No. 2 (A. Jayanti Ramli) adalah pemilik hak garap / penggarap dan wajib pajak atas lokasi / bidang tanah dengan luas kurang lebih 19.999 M2 (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) atau setempat dikenal dengan lokasi / bidang tanah dengan Nomor SPPT (NOP) 73.71.090.015.002-0288.0., yang terletak di Jalan Sultan Abdullah, Kelurahan Buloa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, dengan batas-batas :
Utara : Tanah Hamzani Daeng Tunru;
Timur : Tanah M.H. Lukman;
Selatan : Tanah Rusdin;
Barat : Saluran Air;

Hal. 3 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa semula lokasi tersebut adalah berupa penggaraman / perempangan / pemeliharaan rumput laut, kemudian lokasi tersebut dimatangkan hingga menjadi lokasi / bidang tanah matang;

3. Bahwa Para Penggugat menggarap lokasi / bidang tanah tersebut sejak awal tahun 2000, atas dasar itulah sehingga Para Penggugat terdaftar sebagai Penggarap dan Wajib Pajak atas lokasi / bidang tanah tersebut yakni:
 - Rusdin (Penggugat No.1) sebagai Penggarap atas lokasi / bidang tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan tanggal 9 September 2003 dan sebagai Wajib Pajak atas lokasi / bidang tanah tersebut berdasarkan SPPT PBB NOP 73.71.090.015.002-0293.0;
 - A. Jayanti Ramli (Penggugat No.2) sebagai Penggarap atas lokasi / bidang tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan tanggal 9 September 2003 dan sebagai Wajib Pajak atas lokasi / bidang tanah tersebut berdasarkan SPPT PBB NOP 73.71.090.015.002-0288.0;
4. Bahwa pada pertengahan tahun 2015 Tergugat akan mengerjakan Proyek Pembangunan Makassar New Port yang letaknya tidak jauh dari lokasi / bidang tanah tersebut, dan untuk mengerjakan Proyek tersebut Tergugat membutuhkan lokasi / bidang tanah untuk dijadikan area tempat pembuatan / penampungan / penyimpanan bahan material dalam rangka pelaksanaan proyek pembangunan Makassar New Port tersebut, atas kebutuhan tersebut Tergugat melirik lokasi / bidang tanah tersebut hingga akhirnya bermaksud untuk menyewa lokasi / bidang tanah dimaksud;
5. Bahwa atas maksud dan keinginan Tergugat tersebut maka Tergugat menemui Penggugat No. 1 (Rusdin) untuk melakukan pembicaraan sehingga akhirnya Tergugat bersama dengan Penggugat No. 1 (Rusdin) yang juga bertindak atas nama Penggugat No. 2 (A. Jayanti Ramli) bersepakat untuk melakukan sewa-menyewa atas lokasi / bidang tanah tersebut dengan harga sewa sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai sejak tanggal 31 Juli 2015 sampai dengan tanggal 31 Juli 2016;
6. Bahwa kesepakatan sewa-menyewa atas lokasi / bidang tanah tersebut dituangkan dalam bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tanggal 31 Juli 2015;

Hal. 4 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

7. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tanggal 31 Juli 2015 tersebut ditandatangani Tergugat dan Penggugat No. 1 (Rusdin) yang juga bertindak atas nama Penggugat No. 2 (A. Jayanti Ramli);
8. Bahwa di dalam Surat Peijanjian tersebut telah diatur hak dan kewajiban masing- masing Pihak termasuk sanksi bilamana Para Pihak ingkar dari perjanjian tersebut;
9. Bahwa salah satu kewajiban Tergugat dalam perjanjian tersebut adalah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum berakhirnya perjanjian dimaksud;
10. Bahwa ternyata hingga perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 31 Juli 2016 kewajiban sebagaimana dimaksud tidak dilaksanakan oleh Tergugat;
11. Bahwa karena Tergugat tidak menyampaikan pemberitahuan "apakah akan memperpanjang atau tidak peijanjian tersebut" maka pada tanggal 12 Agustus 2016 Penggugat melalui kuasa hukumnya memberikan somasi kepada Tergugat yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:
"Bahwa hingga perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 31 Juli 2016 yang lalu kewajiban sebagaimana dimaksud Saudara tidak jalankan. Oleh karena itu maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 9 ayat (3) perjanjian dimaksud Saudara dikenakan denda sebesar Rp 15. 000.000,- (lima belas juta rupiah) perhari keterlambatan; Bahwa oleh karena Saudara tidak menyampaikan surat pemberitahuan akan dilakukannya perpanjangan sewa maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 8 ayat (2) huruf "d" Saudara diwajibkan untuk menyerahkan kembali lahan tersebut kepada Rusdin selaku pemilik lahan pada saat berakhirnya perjanjian tersebut";
12. Bahwa atas somasi tersebut Tergugat dengan suratnya tanggal 18 Agustus 2016 No. 096/PP/MNP/VIII/2016 memberi tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut: "....dapat kami informasikan bahwa kami masih perlu untuk menggunakan lahan yang dikuasai klien saudara tersebut untuk keperluan pelaksanaan Proyek Makassar New Port, karenanya kami akan segera memperpanjang perjanjian sewa menyewa lahan tersebut ";
13. Bahwa atas tanggapan Tergugat tersebut maka Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan suratnya tertanggal 22 Agustus 2016 memberikan

Hal. 5 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



tanggapan balik kepada Tergugat yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa terlepas dari soal apakah Saudara akan memperpanjang perjanjian tersebut Klient Kami meminta agar Saudara mematuhi dan menaati isi perjanjian tersebut termasuk sanksinya karena Saudara telah ingkar dari perjanjian tersebut";

14. Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut Tergugat mengabaikannya, bahkan hingga saat ini Tergugat masih tetap memakai dan memanfaatkan lokasi / bidang tanah tersebut padahal masa berlaku perjanjian tersebut telah berakhir mulai sejak tanggal 31 Juli 2016 ;

15. Bahwa atas perbuatan dan atau tindakan Tergugat tersebut Para Penggugat telah dirugikan;

16. Bahwa dengan berdasar pada alasan hukum itulah maka Para Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat yaitu berupa:

a. Denda keterlambatan pemberitahuan :

Bahwa karena Tergugat baru menyampaikan kepada Penggugat "akan memperpanjang perjanjian tersebut nanti pada tanggal 18 Agustus 2016" maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 9 ayat (3) perjanjian dimaksud Tergugat diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan pemberitahuan: Denda keterlambatan pemberitahuan yaitu sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta) perhari keterlambatan = Rp 15.000.000,- x 31 hari (18 Juli 2016 s/d 18 Agustus 2016) = Rp 465.000.000,- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah);

b. Sewa lokasi / bidang tanah :

Bahwa karena Tergugat tidak menyerahkan kembali lokasi / bidang tanah tersebut kepada Para Penggugat pada saat berakhirnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf "d" maka perbuatan Tergugat yang tetap memakai / memanfaatkan lokasi / bidang tanah tersebut diwajibkan untuk membayar sewa lokasi / bidang tanah yaitu sebesar Rp 41.666.666,- (empat puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) perbulan = Rp. 500.000.000,- : 12 bulan (sama dengan lima ratus juta rupiah dibagi dua belas) sesuai perjanjian tersebut ;

17. Bahwa agar Tergugat menaati dan mematuhi putusan dalam perkara ini maka beralasan dan berdasar hukum bilamana Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas

Hal. 6 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) perhari di dalam keterlambatannya mematuhi putusan dalam perkara ini (besaran tuntutan uang paksa ini didasarkan denda keterlambatan pemberitahuan sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut) ;

18. Bahwa untuk menjamin tuntutan Para Penggugat maka cukup beralasan dan berdasar hukum bilamana Para Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Makassar berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap asset Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal dan atau alasan hukum sebagaimana yang diuraikan di atas dengan ini dimohon kiranya Pengadilan Negeri Makassar berkenan untuk segera memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat No. 1 (Rusdin) adalah pemilik hak garap / penggarap dan wajib pajak atas lokasi / bidang tanah dengan luas kurang lebih 19.995 M2 (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atau setempat dikenal dengan lokasi / bidang tanah dengan Nomor SPPT (NOP) 73.71.090.015.002-0293.0., yang terletak di Jalan Sultan Abdullah Lr. Kelurahan Buloa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, dengan batas-batas :
Utara : Tanah A. Jayanti Ramli;
Timur : Tanah M.H. Lukman;
Selatan : Tanah Serly Puji;
Barat : Saluran Air;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat No. 2 (A. Jayanti Ramli) adalah pemilik hak garap / penggarap dan wajib pajak atas lokasi / bidang tanah dengan luas kurang lebih 19.999 M2 (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) atau setempat dikenal dengan lokasi / bidang tanah dengan Nomor SPPT (NOP) 73.71.090.015.002-0288.0., yang terletak di Jalan Sultan Abdullah, Kelurahan Buloa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, dengan batas-batas:
Utara : Tanah Hamzani Daeng Tunru ;
Timur : Tanah M.H. Lukman ;
Selatan : Tanah Rusdin ;
Barat : Saluran Air ;

Hal. 7 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



4. Menyatakan menurut hukum bahwa **Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tanggal 31 Juli 2015** antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat** adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan / tindakan Tergugat yang tidak mau membayar denda keterlambatan pemberitahuan kepada Para Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) **Pejianjian** tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan / tindakan Tergugat yang tetap menguasai / memanfaatkan dan tidak mau menyerahkan kembali lokasi / bidang tanah tersebut kepada Para Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf "d" perjanjian tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
7. Menghukum oleh karena itu kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat yaitu:
 - a. Denda keterlambatan pemberitahuan sebesar Rp. 465.000.000,- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah) ;
 - b. Sewa lokasi / bidang tanah sebesar Rp. 41.666.666,- (empat puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam ribu rupiah) per bulan dihitung mulai sejak Agustus 2016 sampai dengan diserahkannya kembali lokasi / bidang tanah tersebut kepada Para Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan kembali lokasi / bidang tanah tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong sempurna ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) perhari di dalam keterlambatannya mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas asset Tergugat tersebut;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat/Terbanding tersebut, dipersidangan Tergugat/Pembanding telah mengajukan jawaban bantahannya pada pokoknya :

A. DALAM EKSEPSI:

I. EXCEPTIO PREMTORIA (SET A SIDE)

Hal. 8 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi yang dapat menyingkirkan (set a side) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan.

- Bahwa Para Penggugat Kompensi telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Sewa Menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015 seluas 39.994 m² yang ditanda tangani oleh Penggugat I Kompensi yang juga mengatas namakan Penggugat II Kompensi selaku Pihak Pertama dengan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi selaku Pihak Kedua;

- Bahwa obyek Perjanjian sewa lahan seluas 39.994 m² yang diakui Para Penggugat Kompensi sebagai milik dari Para Penggugat Konvensi berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Penggugat-I Kompensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:31/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003;
2. Penggugat-II Kompensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:30/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003.

Kemudian para penggugat Konvensi menyampaikan *Peta Bidang* yang menggambarkan lahan yang diakui dikuasai oleh Para Penggugat Kompensi dan termuat dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015 ;

- *Bahwa sebelum berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa lahan tersebut, ternyata didapatkan informasi bahwa lahan yang dipersewakan tersebut tidak sepenuhnya dikuasai Oleh Para Penggugat Kompensi, dimana di lahan tersebut ternyata terdapat lahan milik Sdr. Herling Wijaya yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas nama Herling Wijaya dan berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Makassar ("BPN"), sebagian lahan yang disewakan oleh Para Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi ternyata masih tercatat sebagai Tanah Negara berupa laut, dan hingga tahun 2006 tanah yang dimaksud dalam kenyataanya memang masih berbentuk laut, data tersebut dapat dilihat dari citra foto satelit pada Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar;*

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merumuskan definisi mengenai tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yaitu tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan

Hal. 9 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota ("SK Kepala BPN"), tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Bahwa tanah garapan di atas tanah negara terhadapnya hanya dapat diperjanjikan terhadap hak garapnya saja, tidak dapat diperjanjikan terhadap tanahnya antara lain jual-beli, sewa-menyewa.

Bahwa status lahan seluas 39.994 m² yang disewa oleh Penggugat Konfensi dari Para Penggugat Konfensi dengan dasar Surat Keterangan Tanah Garapan, maka tanah garapan tersebut merupakan tanah negara yang terhadapnya tidak melekat suatu hak atas tanah sebagaimana diatur UUPA sehingga terhadap tanah garapan di atas tanah negara tersebut berdasarkan hukum tidak dapat dilakukan sewa menyewa oleh penggarap/pihak yang menguasai lahan garapan (para penggugat konvensi).

Bahwa faktanya para Penggugat Konfensi melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat Konvensi dengan obyek tanah dan bukan terhadap hak garap sebagaimana Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten / Kota ("SK Kepala BPN"),

Bahwa terhadap Surat Perjanjian Sewa Menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015 jika dihubungkan dengan Pasal 1320 KUHPdata mengatur syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.
4. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Hal. 10 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Syarat No.1 dan No.2 disebut dengan Syarat Subyektif, karena mengenai orang- orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat No.3 dan No.4 disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian.

Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

Sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian sewa menyewa lahan antara PT.PP (Persero) Tbk dengan pihak Rusdin dan A. Jayanti Ramli ternyata hanya memenuhi persyaratan "mengenai suatu hal tertentu", sementara syarat "bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan", syarat "cakap" dan syarat "suatu sebab yang halal" tidak terpenuhi, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa lahan seluas 39.994 m2 yang disewakan oleh Pihak Rusdin/A. Jayanti Ramli mengandung unsur penipuan (bedsrog) karena tidak semua lahan yang dimaksud dalam perjanjian tersebut adalah secara sah merupakan miliknya;
2. Bahwa Herling Wijaya juga menyatakan memiliki sebagian dari lahan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli/Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);
3. Bahwa lahan seluas 39.994 m2 yang disewa PT.PP (Persero) Tbk dari Rusdin dan A. Jayanti Ramli pada tahun 2003 sampai dengan 2006 berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagian adalah wilayah yang masih tercatat sebagai laut;
- Bahwa sesuai dengan hukum perjanjian, salah satu pihak yang mengadakan perjanjian (Para Penggugat Kompensi) tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perjanjian karena obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah negara dan sebagian lagi telah dilekatkan dengan hak milik atas tanah (SHM) atas nama Herling Wijaya yang oleh para

Hal. 11 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Penggugat Kompensi diperlakukan seolah-olah tanah/lahan milik sendiri dengan cara disewakan kepada Tergugat Kompensi, hal ini bertentangan dengan undang-undang atau hukum perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1328 KUHPdata, penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan. Jika dikaitkan dengan perjanjian antara PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. (Tergugat Konvensi) dengan Rusdin/A. Jayanti Ramli (para Penggugat Kompensi), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena terjadinya tipu muslihat terkait obyek sewa menyewa;

Selanjutnya terdapat fakta bahwa para Penggugat Kompensi tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perjanjian karena obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah negara dan sebagian lagi telah dilekatkan dengan hak milik atas tanah (SHM) atas nama Herling Wijaya, maka berdasarkan hal ini perjanjian dapat dibatalkan. Dalam Pasal 1335 KUHPdata ditentukan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang adalah perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan.

Apabila dalam perjanjian terdapat **sebab tidak halal** maka perjanjian tersebut mutlak batal demi hukum. Dalam KUHPdata tidak ditentukan mengenai maksud sebab yang halal akan tetapi dapat disimpulkan dari Pasal 1337 KUHPdata yang menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Jadi suatu sebab yang halal adalah isi atau maksud perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jika perjanjian dibuat dengan suatu sebab yang tidak halal maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Bahwa obyek tanah yang diperjanjikan sebagian berstatus tanah negara dan bersertipikat hak milik atas nama Herling Wijaya, yang oleh para penggugat konvensi diperlakukan seperti/seolah-olah tanah/lahan milik sendiri dengan cara dilakukan sewa menyewa dengan tergugat konvensi, maka hal ini jelas bertentangan dengan undang- undang, kesusilaan dan ketertiban dan menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian "suatu sebab yang halal"yang **menyebabkan perjanjian batal demi hukum**.

Hal. 12 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan batalnya Perjanjian Sewa Menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015 antara para penggugat konvensi dengan tergugat Konvensi, mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim dalam perkara *aquo* untuk dapat menyingkirkan (set a side) gugatan para penggugat, atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan oleh karena dasar pengajuan gugatan adalah Perjanjian Sewa menyewa lahan tanggal 31 Juli 2016 yang telah batal demi hukum;

II. *EXCEPTIO DOLI MALI, atau EXEPTIO DOLI PRESENTS*

Eksepsi atau keberatan mengenai penipuan yang dilakukan dalam perjanjian. Keberatan / eksepsi yang menyatakan penggugat telah menggunakan tipu daya dalam perbuatan perjanjian.

- Bahwa Para Penggugat Konvensi dengan tergugat Konvensi telah melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa lahan seluas 39.994 m2 yang tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan beserta lampiran peta bidang yang ditanda tangani oleh Penggugat I Konvensi yang juga mengatasnamakan Penggugat II Konvensi selaku Pihak Pertama dengan Tergugat Rekonvensi selaku Pihak Kedua tertanggal 31 Juli 2015;
- Bahwa sebelum berakhirnya perjanjian, diketahui bahwa lahan yang diperjanjikan tersebut tidak sepenuhnya dikuasai oleh Para Penggugat Konvensi, dimana di lahan tersebut ternyata terdapat lahan milik Sdr. Herling Wijaya yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas nama Herling Wijaya, dan berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Makassar ("BPN"), sebagian lahan yang disewakan oleh Para Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi ternyata masih tercatat sebagai **Tanah Negara** berupa laut, dan hingga tahun 2006 tanah yang dimaksud dalam kenyataannya memang masih berbentuk laut yang dalam hal ini dapat dilihat dari citra foto satelit pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar;
- Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merumuskan definisi mengenai tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yaitu tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
- Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota ("SK Kepala BPN"), tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak

Hal. 13 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.
- Bahwa tanah garapan di atas tanah negara terhadapnya hanya dapat diperjanjikan terhadap hak garapnya saja, tidak dapat diperjanjikan terhadap tanahnya antara lain jual-beli, sewa-menyewa.
 - Bahwa status lahan seluas 39.994 m2 yang disewa Tergugat Konvensi dari para Penggugat Konvensi dengan dasar Surat Keterangan Tanah Garapan, maka tanah garapan tersebut merupakan tanah negara yang terhadapnya tidak melekat suatu hak atas tanah sebagaimana diatur UUPA sehingga terhadap tanah garapan di atas tanah negara tersebut berdasarkan hukum tidak dapat dilakukan sewa menyewa oleh penggarap/pihak yang menguasai lahan garapan.
 - Bahwa sesuai dengan hukum perjanjian, salah satu pihak yang mengadakan perjanjian (para Penggugat Konvensi) tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perjanjian karena obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah negara dan sebagian lagi telah dilekatkan dengan hak milik atas tanah (SHM) atas nama Herling Wijaya tetapi oleh para Penggugat Konvensi seolah-olah lahan tersebut adalah miliknya dan para Penggugat Konvensi **dengan sangat meyakinkan** memperlihatkan peta bidang tanah yang diakui adalah milik para Penggugat Konvensi;
 - Berdasarkan Pasal 1328 KUHPdata, **penipuan** merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan. Jika dikaitkan dengan perjanjian antara Tergugat Konvensi dengan para Penggugat Konvensi, maka *perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena terjadinya tipu muslihat terkait obyek sewa menyewa.*
 - Apabila dalam perjanjian terdapat **sebab tidak halal** maka perjanjian tersebut mutlak batal demi hukum. Dalam KUHPdata tidak ditentukan mengenai maksud sebab yang halal akan tetapi dapat disimpulkan dari Pasal 1337 KUHPdata yang menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Jadi suatu sebab yang halal adalah isi atau maksud perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jika perjanjian dibuat dengan suatu sebab yang tidak

Hal. 14 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



halal maka perjanjian tersebut adalah **batal demi hukum**, faktanya para Penggugat Konfensi memasukkan obyek tanah seluas 39.994 m2 dalam Surat Perjanjian yang kenyataannya bukan milik dari para Penggugat Konvensi tetapi dengan sangat meyakinkan para penggugat Konfensi mengakui bahwa lahan tersebut adalah miliknya sehingga tergugat Konvensi bersedia melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan.

- Bahwa dengan batalnya Perjanjian Sewa Menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015 antara para Penggugat Konfensi dengan tergugat Konfensi, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim dalam perkara *aquo* untuk menolak gugatan para penggugat karena penggugat telah menggunakan tipu daya dalam perbuatan perjanjian yang menjadi dasar gugatan ini

III. EXEPTIO DOMINI

Eksepsi/tangkisan tergugat terhadap gugatan yang berisi bantahan obyek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain.

- Pada tanggal 31 Juli 2015 Tergugat Konfensi mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa lahan dengan para Penggugat Konfensi dengan obyek Perjanjian sewa lahan seluas 39.994 m2 yang diakui Para Penggugat Konfensi sebagai milik dari Para Penggugat Konvensi berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Penggugat-I Konfensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:31/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003;
2. Penggugat-II Konfensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:30/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003.

- Bahwa lahan yang disewa tersebut oleh tergugat Konfensi akan digunakan sebagai jalan akses satu-satunya menuju proyek pekerjaan **Makassar New Port** (MNP);
- Bahwa obyek Perjanjian sewa lahan seluas 39.994 m2 yang diakui para penggugat Konvensi sebagai milik dari para penggugat konvensi berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Penggugat-I Konfensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No. 31 / BL / IX / 2003 tertanggal 9 September 2003 ;
Surat Keterangan Tanah Garapan atas nama Rusdin tertanggal 9 September 2003 dinyatakan "Diketahui" oleh Lurah Buloa atas nama Ambo

Hal. 15 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tuwo Rahman, S.Sos. dengan register nomor: 3/BL/IX/2003 dan dinyatakan "Terlihat " oleh Camat Tallo atas nama Drs. A. U. Gippyng Lantara dengan register nomor: 88/07/IX/2003.

2. Penggugat-II Kompensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:30/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003.

Surat Keterangan Tanah Garapan atas nama A. Jayanti Ramli tertanggal 9 September 2003 dinyatakan "Diketahui" oleh Lurah Buloa atas nama Ambo Tuwo Rahman, S.Sos. dengan register nomor: 30/BL/IX/2003 dan dinyatakan "Terlihat " oleh Camat Tallo atas nama Drs. A. U. Gippyng Lantara dengan register nomor: 87/07/IX/2003.

- Bahwa Surat Keterangan Tanah Garapan atas nama Rusdin dan A. Jayanti Ramli tertanggal 9 September 2003 hingga saat ini belum dapat dipastikan oleh Camat Tallo dan Lurah Buloa apakah benar teregister di Kantor Kecamatan Tallo maupun Kantor Kelurahan Buloa;
- Bahwa sebelum berakhirnya perjanjian Sewa Menyewa Lahan, ternyata diketahui bahwa tanah yang dijadikan obyek Sewa menyewa lahan ternyata bukan milik para Penggugat Kompensi melainkan milik Herling Wijaya dengan dasar hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Tidak hanya bermasalah terkait Kepemilikan, lahan tersebut berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Makassar (BPN) menyebutkan bahwa lahan tersebut pada tahun 2006 masih tercatat sebagai laut;
- Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menolak gugatan para Penggugat Kompensi oleh karena obyek yang di perjanjikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015 hingga diajukannya gugatan ini bukan milik dari para Penggugat Kompensi.

B. DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa dalam bagian Kompensi ini Tergugat Kompensi akan mengajukan Jawaban atas Gugatan yang telah diajukan oleh Para Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi juga menegaskan dengan ini bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas setiap dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya oleh Tergugat Kompensi.

Hal. 16 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

Sebagai pertimbangan bagi Majelis Hakim dalam perkara *aquo*, perkenankanlah kami untuk menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

A. Uraian dan Latar Belakang Sengketa antara Penggugat dan Tergugat.

Bahwa Tergugat Kompensi dengan ini menyampaikan Uraian dan Latar Belakang sengketa antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi agar Yang Terhormat Majelis Hakim dalam Perkara *aquo* mendapatkan gambaran yang jelas dan berimbang sesuai dengan fakta yang sesungguhnya, sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Kompensi adalah Kontraktor Pelaksana yang ditunjuk oleh PT PELINDO-IV (Persero) selaku pemilik proyek untuk pelaksanaan proyek pembangunan Makassar New Port (MNP) di Makassar, yang merupakan salah satu proyek strategis nasional berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.
2. Bahwa pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh Tergugat Kompensi dalam Pembangunan Proyek Makassar New Port ini adalah termasuk akan tetapi tidak terbatas pada pekerjaan-pekerjaan sebagai berikut:
 - 2.1. Pelaksanaan reklamasi areal MNP sesuai dengan desain dan persyaratan teknis yang tertuang dalam lampiran perjanjian;
 - 2.2. Pelaksanaan pembangunan dermaga sepanjang 320 (tiga ratus dua puluh) meter dengan desain dan ketentuan sebagaimana diatur dalam lampiran perjanjian;
 - 2.3. Pelaksanaan Review design terhadap buku IV dan buku V Dokumen Pekerjaan **berdasarkan Kesepakatan Para Pihak**;
 - 2.4. Pembayaran Harga Pekerjaan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan tata cara Pembayaran sebagaimana diatur dalam perjanjian ini;
 - 2.5. Pelaksanaan serah terima pekerjaan;
 - 2.6. Pelaksanaan pemeliharaan pekerjaan didalam masa pemeliharaan.
3. Bahwa lokasi proyek Makassar New Port (MNP) berada di Jalan Sultan Abdullah Raya, Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo Kota Makassar;
4. Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan Makassar New Port tersebut, Tergugat Kompensi melalui jalan menuju lokasi proyek yang DIAKUI oleh Para Pengugat Kompensi sebagai milik Penggugat-I Kompensi dan Penggugat-II Kompensi, Dan untuk dapat menggunakan akses jalan dimaksud, para penggugat kompensi mensyaratkan tergugat kompensi membayar uang sewa terhadap lahan seluas 39.994 m2 yang luasnya jauh

Hal. 17 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melebihi dari kebutuhan tergugat konpensi, jika Tergugat Konpensi tidak membayar uang sewa maka jalan yang menjadi akses satu-satunya menuju lokasi proyek akan ditutup sehingga dengan sangat terpaksa Tergugat Konpensi mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tertanggal 31 Juli 2015 dengan Para Pengugat Konpensi;

5. Bahwa Tergugat Konpensi telah membayar uang sewa lahan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada para Penggugat Konpensi setelah ditanda tangani Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tertanggal 31 Juli 2015;
6. Bahwa Para Penggugat Konpensi tersebut meyakinkan tergugat konpensi bahwa mereka memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - 6.1. Penggugat-I Konpensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:31/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003;
 - 6.2. Penggugat-II Konpensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:30/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003.
7. Bahwa atas keterangan yang diberikan oleh Para Pengugat Konpensi tersebut di atas, kemudian Para Penggugat Konpensi juga menyampaikan Peta Bidang yang menggambarkan lahan yang diakui dikuasai oleh Para Penggugat Konpensi tersebut, dan menjadi lampiran dalam dokumen Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan;
8. Bahwa sebelum berakhirnya perjanjian ternyata Tergugat Konfensi baru mengetahui lahan yang disewakan para penggugat konpensi kepada tergugat konpensi tersebut tidak sepenuhnya dikuasai / dimiliki oleh Penggugat Konvensi berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan No:31/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003 dan Surat Keterangan Tanah Garapan No:30/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003, dimana di lahan yang dipersewakan tersebut ternyata terdapat lahan milik Sdr. Herling Wijaya yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas nama Herling Wijaya-;
9. Bahwa berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Makassar ("BPN"), sebagian lahan yang disewakan oleh Para Penggugat Konpensi kepada Tergugat Konpensi pada tahun 2003 ternyata tercatat sebagai Tanah Negara berupa laut, dan hingga tahun 2006 tanah yang

Hal. 18 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

dimaksud dalam kenyataannya memang masih berbentuk laut yang dalam hal ini "citra foto satelit" pada Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

10. Bahwa selain dari pada itu Pemerintah Kota Makassar telah mengeluarkan Surat Nomor: 620/1448/BPD/XI/2013 tertanggal 1 November 2013 (yang mana surat ini baru kami ketahui kemudian setelah dilaksanakannya Perjanjian) yang merupakan Surat Walikota Makassar untuk mengambil peran pembebasan lahan untuk jalan masuk ke Proyek Makassar New Port tersebut, selanjutnya Pemerintah Kota Makassar juga telah mengeluarkan Surat tertanggal 14 Agustus 2013, perihal Jaminan/Dukungan Lahan Akses Road Makassar New Port;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat Kompensi akhirnya menyadari bahwa Tergugat Kompensi telah diperdaya oleh Para Penggugat Kompensi yang mengaku-ngaku sebagai pemilik atas lahan yang disewa sedangkan sesungguhnya lahan tersebut adalah TANAH NEGARA dan bahagian lainnya adalah milik Herling Wijaya, bahwa Penggugat Kompensi tidak memiliki hak untuk menyewakan tanah dan menerima uang sewa lahan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
12. Bahwa obyek tanah yang diperjanjikan sebagian berstatus tanah negara dan bersertipikat hak milik atas nama Herling Wijaya, yang oleh para penggugat konvensi diperlakukan seperti/seolah-olah tanah/lahan milik sendiri dengan cara dilakukan sewa menyewa dengan tergugat konvensi., maka hal ini jelas bertentangan dengan undang- undang, kesusilaan dan ketertiban dan menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian "suatu sebab yang halal" yang **menyebabkan perjanjian batal demi hukum**;
13. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Lahan menjadi BATAL DEMI HUKUM, sehingga Tergugat Kompensi tidak dapat melanjutkan sewa lahan dengan Para Penggugat Kompensi;
14. Bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi maka Tergugat Kompensi dengan ini menegaskan kembali bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas atas setiap dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui akan kebenarannya oleh Tergugat Kompensi, sebagaimana akan diuraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa terhadap dalil para Penggugat Kompensi dalam gugatannya point 9,10,11,12 dan 13 dapat dijelaskan bahwa Tergugat Kompensi baru menyadari atas ketidak tahuannya yang dimanfaatkan oleh para

Hal. 19 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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)



Penggugat Kompensi untuk membuat perjanjian Sewa Menyewa lahan yang berujung pada perikatan, hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa sebelum berakhirnya perjanjian sewa lahan seluas 39.994 m² tergugat konvensi mendapat informasi dari Herling Wijaya bahwa sebagian lahan yang dipersewakan tersebut adalah milik Herling Wijaya berdasarkan alas hak berupa Akta Jual Beli/Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar; dan sebagian lagi berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah wilayah yang masih tercatat sebagai laut;
- Bahwa sesuai dengan hukum perjanjian, salah satu pihak yang mengadakan perjanjian (para Penguat Kompensi) tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perjanjian karena obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah negara dan sebagian lagi telah dilekatkan dengan hak milik atas tanah (SHM) atas nama Herling Wijaya;
- Bahwa lahan seluas 39.994 m² yang disewa Tergugat Kompensi dari para Penguat Kompensi sebagian merupakan tanah garapan di atas tanah Negara yang terhadapnya hanya dapat diperjanjikan untuk hak garapnya saja tetapi tidak dapat diperjanjikan terhadap tanahnya, tetapi oleh para Penguat Kompensi diperlakukan seolah-olah tanah/lahan milik sendiri dengan cara disewakan kepada Tergugat Kompensi, hal ini bertentangan dengan undang-undang atau hukum perjanjian.
- Bahwa lahan seluas 39.994 m² yang disewakan oleh para penguat mengandung unsur penipuan (bedsrog) karena lahan yang dimaksud dalam perjanjian tersebut adalah secara sah merupakan miliknya;
- Berdasarkan Pasal 1328 KUHPdata, penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan. Jika dikaitkan dengan perjanjian antara Tergugat Kompensi dengan Penguat Kompensi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena terjadinya tipu muslihat terkait obyek sewa menyewa.

Hal. 20 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Dalam Pasal 1335 KUHPdata ditentukan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang adalah perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan yang menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat Kompensi uraikan tersebut di atas dan dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Maka dapat disimpulkan bahwa syarat obyektif dalam perjanjian antara Para Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi TIDAK TERPENUHI, dan konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya syarat obyektif dari suatu perjanjian adalah perjanjian tersebut menjadi **BATAL DEMI HUKUM**, dengan kata lain sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka adalah sangat wajar jika Tergugat Kompensi tidak menyampaikan surat pemberitahuan kepada para Penggugat Kompensi dan tidak menanggapi somasi yang dilayangkan para Penggugat Kompensi oleh karena Tergugat Kompensi telah menyadari bahwa sejak awal perjanjian sewa menyewa lahan seharusnya tidak dilakukan oleh Tergugat Kompensi

- b. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta yang didukung oleh bukti-bukti yang kuat tersebut di atas maka telah TERBANTAHKAN DENGAN MUTLAK setiap dalil-dalil dari Para Penggugat Kompensi yang menyatakan bahwa para Penggugat Kompensi berhak atas segala bentuk keuntungan maupun pembayaran dari Tergugat Kompensi atas lahan tersebut;
- c. *Bahwa apa yang dimohonkan para Penggugat Kompensi dalam dalil gugatannya point 17 hal 5 yaitu " agar tergugat menaati dan mematuhi putusan dalam perkara ini maka beralasan dan berdasar hukum bilamana tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) perhari didalam keterlambatannya mematuhi putusan dalam perkara ini. Terhadap permohonan para Penggugat Kompensi, dengan tegas Tergugat Kompensi*

Hal. 21 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak dengan alasan perjanjian sewa menyewa antara para pihak tidak memenuhi syarat Obyektif sehingga batal demi hukum;

- d. Bahwa terhadap dalil para Penggugat Kompensi dalam gugatannya point 18 hal 5 untuk mengajukan permohonan untuk meletakkan sita jaminan terhadap aset Tergugat Kompensi, dengan tegas ditolak oleh Tergugat Kompensi, oleh karena permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan oleh para Penggugat Kompensi tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali hal ini dapat dilihat dari surat gugatan yang tidak ada menyebutkan bahwa Tergugat Kompensi akan memindahtangankan, merusak ataupun memusnahkan obyek sengketa berupa lahan/tanah. Para Penggugat Kompensi tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat Kompensi akan memindahtangankan atau merusak obyek perkara oleh karena yang menjadi obyek sengketa adalah berupa lahan / tanah yang tidak mungkin memusnahkannya melalui kuasanya sebagai manusia.

Faktanya : sampai saat ini obyek perkara masih ada dan sebagian digunakan untuk akses jalan proyek Makassar New Port yang merupakan proyek strategis nasional.

Hal ini sesuai dengan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 121 /K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag) juga memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, yakni antara lain :

"Agar benda - benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa) disamping itu disyaratkan juga agar lebih dulu diteruskan ke benda-benda tetap, jika menurut perkiraan nilai-nilai benda- benda bergerak itu tidak akan mencukupi".

Dengan memperhatikan syarat-syarat tersebut diatas , maka telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut tidak memenuhi syarat, terbukti bahwa para Penggugat Kompensi tidak memberikan nilai kerugian terhadap obyek perkara. Sehingga apabila para Penggugat Kompensi meletakkan sita jaminan terhadap obyek perkara maka dengan sendirinya nilai

Hal. 22 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



bangunan tersebut akan melekat pada obyek sengketa. Oleh karenanya nilai sita jaminan harus sesuai dengan kerugian yang diderita.

Bahwa mengingat dalam Surat perjanjian Sewa lahan yang menjadi obyek sengketa sebagian adalah Tanah Negara maka sesuai dengan pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara disebutkan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah sehingga permohonan para Penggugat Konpensasi mengenai sita jaminan tidak memenuhi syarat karena bertentangan dengan Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak dalil gugatan para Penggugat Konpensasi point 18 hal.5.

- e. Maka, berdasarkan uraian dalil-dalil dari Tergugat Konpensasi tersebut di atas maka sudah sepantasnya jika seluruh gugatan, dalil-dalil dan petitum dari Para Penggugat Konpensasi dinyatakan ditolak.

C. DALAM REKONPENSI :

Bahwa dalam kesempatan ini Penggugat Rekompensi yang sebelumnya adalah merupakan Tergugat Konpensasi menyampaikan Tuntutan Rekompensi terhadap Tergugat I Rekompensi yang dahulu dalam bagian Konpensasi merupakan Penggugat I Konpensasi dan Terhadap Tergugat II Rekompensi yang dahulu dalam bagian Konpensasi merupakan Penggugat II Konpensasi ;

Bahwa Penggugat Rekompensi dengan ini menegaskan bahwa seluruh setiap dalil-dalil dan atau bukti-bukti yang telah disampaikan dalam bagian Konpensasi merupakan suatu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Permohonan/Tuntutan Rekompensi ini.

Bahwa adapun hal-hal yang melatarbelakangi diajukannya Gugatan / Tuntutan Rekompensi ini adalah sebagaimana akan Penggugat Rekompensi ajukan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekompensi adalah Kontraktor Pelaksana yang ditunjuk oleh PT PELINDO-IV (Persero) selaku pemilik proyek untuk pelaksanaan proyek pembangunan Makassar New Port (MNP) di Makassar, yang berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis nasional, merupakan salah satu proyek strategis Nasional;

Hal. 23 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh Penggugat Rekonpensi dalam pembangunan Proyek Makassar New Port ini adalah termasuk akan tetapi tidak terbatas pada pekerjaan-pekerjaan sebagai berikut:
 - 2.1. Pelaksanaan reklamasi areal MNP sesuai dengan desain dan persyaratan teknis yang tertuang dalam lampiran perjanjian ;
 - 2.2. Pelaksanaan pembangunan dermaga sepanjang 320 (tiga ratus dua puluh) meter dengan desain dan ketentuan sebagaimana diatur dalam lampiran perjanjian;
 - 2.3. Pelaksanaan Review design terhadap buku IV dan buku V Dokumen Pekerjaan berdasarkan Kesepakatan Para Pihak;
 - 2.4. Pembayaran Harga Pekerjaan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan tata cara Pembayaran sebagaimana diatur dalam perjanjian ini;
 - 2.5. Pelaksanaan serah terima pekerjaan;
 - 2.6. Pelaksanaan pemeliharaan pekerjaan didalam masa pemeliharaan.
3. Bahwa lokasi proyek Makassar New Port (MNP) berada di Jalan Sultan Abdullah Raya, Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo Kota Makassar;
4. Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan Makassar New Port tersebut, Penggugat Rekonpensi melalui jalan menuju lokasi proyek yang DIAKUI oleh Para Tergugat Rekonvensi sebagai milik para Tergugat Rekonvensi, Dan untuk dapat menggunakan akses jalan dimaksud, para Tergugat Rekonvensi mensyaratkan Penggugat Rekonpensi membayar uang sewa terhadap lahan seluas 39.994 m2 yang luasnya jauh melebihi dari kebutuhan Penggugat Rekonpensi , jika Penggugat Rekonpensi tidak membayar uang sewa maka jalan yang menjadi akses satu-satunya menuju lokasi proyek akan ditutup sehingga dengan sangat terpaksa Penggugat Rekonpensi mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tertanggal 31 Juli 2015 dengan Para Tergugat Rekonpensi;
5. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi tersebut meyakinkan Penggugat Rekonpensi bahwa mereka memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut.
 - 5.1. Penggugat-I Konpensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:31/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003;

Hal. 24 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

- 5.2. Penggugat-II Konpensi mendalilkan bahwa penguasaan mereka didasari oleh Surat Keterangan Tanah Garapan No:30/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003
6. Bahwa atas keterangan yang diberikan oleh Para Tergugat Rekonpensi tersebut di atas, kemudian Para Tergugat Rekonpensi juga menyampaikan *Peta Bidang* yang menggambarkan lahan yang diakui dikuasai oleh Para Tergugat Rekonpensi tersebut, dan menjadi lampiran dalam dokumen Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan;
7. Bahwa sebelum berakhirnya Perjanjian Jual beli ternyata didapatkan informasi bahwa atas lahan yang disewakan para Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi tersebut tidak sepenuhnya dikuasai oleh Para Tergugat Rekonpensi, dimana di lahan tersebut ternyata lahan milik sdr. Herling Wijaya yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas nama Herling Wijaya ;
8. Bahwa lebih lanjut ternyata berdasar keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Makassar (BPN) sebagian lahan yang disewakan oleh Para Penggugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi pada tahun 2003 ternyata tercatat sebagai Tanah Negara berupa laut, dan hingga tahun 2006 tanah yang dimaksud dalam kenyataannya memang masih berbentuk laut yang dalam hal ini dapat dilihat dari citra foto satelit pada Kantor Badan Pertanahan Makassar ;
9. Bahwa hal-hal sebagaimana diuraikan dan dibuktikan di atas telah menimbulkan pertanyaan pada diri Penggugat Rekonpensi mengenai keabsahan dari penguasaan oleh Para Tergugat Rekonpensi atas lahan yang disewakan kepada Penggugat Rekonpensi tersebut;
10. Bahwa terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lahan yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi adalah BATAL **DEMI HUKUM**, karena telah melanggar ketentuan Syarat Obyektif sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan;

Hal. 25 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



- b. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu; d Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban;
11. Bahwa mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo bahwa segera setelah ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tersebut Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat Rekonpensi-I, sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sebagaimana ternyata dalam tanda bukti penerimaan uang (kwitansi) yang ditandatangani oleh Tergugat-1 Rekonpensi;
12. Bahwa dengan telah dapat dibuktikan bahwa Perjanjian Sewa batal demi hukum, maka Penggugat Rekonpensi dengan menuntut kembali seluruh jumlah uang yang pernah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat-I Rekonpensi, karena ternyata dan terbukti bahwa Tergugat-I Rekonpensi dan/atau Tergugat-II Rekonpensi BUKAN merupakan pihak yang berhak untuk menerima pembayaran dari Penggugat Rekonpensi,
13. Bahwa terkait lahan 39.994 m2 yang disewa oleh Cabang VIII PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. dari Rusdin dan A. Jayanti Ramli, Kepala Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan telah menerbitkan Surat Perintah Penyelidikan Nomor: Print- 747/R.4/Fd. 1/10/2016 tanggal 28 Oktober 2016 tentang Dugaan Tindak Pidana Korupsi dalam Sewa Tanah Negara di Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo Kota Makassar Tahun 2015 yang selanjutnya berdasarkan Laporan Hasil Penyelidikan dan Gelar Perkara tanggal 30 November 2016 ditingkatkan ke tahap penyidikan berdasarkan Surat Perintah Penyidikan Nomor: 868/R.4/Fd. 1/12/2016 tanggal 6 Desember 2016.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi sampaikan di atas, dengan ini Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi mengajukan permohonan kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Hal. 26 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSİ

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima seluruh dalil-dalil jawaban atau tanggapan yang diajukan oleh Tergugat Konvensi ;
2. Menyatakan bahwa dalil-dalil Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ;
3. Memutuskan menolak gugatan wanprestasi Nomor 13 / Pdt.G / 2017 / PN.Mks ;
4. Memutuskan perjanjian antara Rusdin dengan PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk tentang sewa menyewa lahan tertanggal 31 Juli 2015 adalah Batal Demi Hukum ;
5. Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya perkara ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Menerima seluruh dalil-dalil jawaban atau tanggapan yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi ;
2. Mengabulkan seluruh gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi ;
3. Memutuskan Perjanjian antara Rusdin dengan PT. Pembangunan Perumahan (persero) Tbk tentang sewa menyewa lahan tertanggal 31 Juli 2015 adalah batal demi hukum ;
4. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi untuk mengembalikan uang sewa sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek gugatan perkara ini ;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya perkara ;

Dalam hal Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 29

Hal. 27 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2017 Nomor: 13/Pdt.G/2017/PN Mks yang amar selengkapnya
berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat 1 (Rusdin) adalah pemilik hak garap / penggarap dan wajib pajak atas lokasi / bidang tanah dengan luas kurang lebih 19.995 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atau setempat dikenal dengan lokasi / bidang tanah dengan Nomor SPPT (NOP) 73.71.090.015.002-0293.0 yang terletak di Jalan Sultan Abdullah Lr. Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo, Kota Makassar degan batas-batas :

Utara : Tanah A. Jayanti Ramli

Timur : Tanah H.M. Lukman ;

Selatan : Tanah Serly Puji ;

Barat : saluran air

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat 2 (A. Jayanti Ramli) adalah pemilik hak garap / penggarap dan wajib pajak atas lokasi / bidang tanah dengan luas kurang lebih 19.999 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) atau setempat dikenal dengan lokasi / bidang tanah dengan Nomor SPPT (NOP) 73.71.090.015.002-0288.0 yang terletak di Jalan Sultan Abdullah Lr. Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo, Kota Makassar degan batas-batas :

Utara : Tanah Hamzah Dg Tunru

Hal. 28 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Tanah H.M. Lukman ;

Selatan : Tanah Rusdin ;

Barat : saluran air

4. Menyatakan menurut hukum bahwa perjanjian sewa menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015 antara para Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan / tindakan Tergugat yang tetap menguasai / memanfaatkan dan tidak mau menyerahkan kembali lokasi / bidang tanah tersebut kepada para Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 8 ayat (2) huruf d perjanjian tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi ;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan kembali lokasi / bidang tanah tersebut kepada para Penggugat dalam keadaan kosong sempurna ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonsensi membayar seluruh biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp. 486.000,- (empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 13/Pdt.G/2017/PN.Mks, yang ditanda tangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Makassar, yang menerangkan bahwa isi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 13/Pdt.G/2017/PN Mks, tanggal 29 Agustus 2017

Hal. 29 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Tergugat pada tanggal 25 September 2017, oleh karena Tergugat maupun Kuasanya, tidak hadir dalam persidangan pada saat putusan tersebut dibacakan;-----

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan : bahwa pada tanggal 05 Oktober 2017 (*pemberitahuan Putusan tanggal 25 September 2017*) Tergugat telah menyatakan memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 29 Oktober 2017 Nomor: 13/Pdt.G/2017/PN Mks untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;-----

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan : bahwa Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Para Penggugat/Terbanding pada tanggal 02 November 2017;-

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan Tergugat/Pembanding tertanggal 15 November 2017 dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Para Penggugat/Terbanding pada tanggal 17 November 2017;-----

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan Para Penggugat/Terbanding tertanggal November 2017 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Tergugat/Pembanding pada tanggal 12 Desember 2017;-----

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 13/Pdt.G/2017/PN.Mks masing-masing tertanggal 02 November 2017 dan tertanggal 16 November 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar, telah memberi kesempatan kepada masing-masing pihak untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;-----

Hal. 30 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding dari Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa dari Memori Banding Tergugat/Pembanding yang pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Makassar Makassar Halaman 64 alinea 12 yang menyatakan :

“ ...Dengan demikian Penggugat 1 dan penggugat 2 adalah sebagai pemilik hak garap / penggarap dan wajib pajak atas lokasi obyek sewa menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015, antara para penggugat dengan tergugat dengan demikian maka petitum gugatan penggugat pada angka 2 dan 3 beralasan hukum untuk dikabulkan”

Bahwa terhadap pertimbangan Judex Facti tersebut Pembanding keberatan dengan alasan sebagai berikut :

1.1. Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian adalah :

Pasal 8 ayat (3) :

Petani adalah orang, baik yang mempunyai maupun tidak mempunyai tanah sendiri, yang mata pencaharian pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian.

Pasal 8 ayat (4) :

Penggarap adalah petani, yang secara sah mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanah yang bukan miliknya, dengan memikul seluruh atau sebagian dari resiko produksinya.

Hal. 31 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat / Para Terbanding tidak termasuk dalam petani atau penggarap sebagaimana yang dimaksud dalam UU RI Nomor 19 tahun 2013 Tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Petani sebagai bentuk perlindungan bagi petani agar redistribusi tanah pertanian terbagi bagi petani yang benar-benar mengolah, memanfaatkan, dengan baik tanah pertanian dan memungut hasil dari tanah yang diolehnya.

Berdasarkan fakta hukum :

1. Bahwa para Penggugat / Para Terbanding bukan warga Kelurahan Buloa dan bukanlah petani (rakyat) yang menempati lokasi, mengelola maupun menggarap lahan yang menjadi obyek sengketa, dan para Penggugat/Para Terbanding tidak memiliki izin dari negara dalam hal ini Pemerintah untuk melakukan garapan di atas tanah negara.
2. Surat Keterangan Tanah Garapan tanggal 9 September 2003 yang dibuat sendiri oleh Para Penggugat / Para Terbanding tidak memiliki keabsahan, dasarnya adalah UU RI Nomor 5 tahun 1960 SK Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003 yang intinya bahwa negara dalam hal ini pemerintah yang dapat memberikan ijin pemanfaatan tanah negara. Hal ini sejalan dengan putusan MK Nomor: 87/PUU-XI/2013, tanggal 05 November 2014 ini, yang dalam pertimbangannya terhadap tanah negara yang dapat memberikan izin pemanfaatan, izin pengelolaan dan izin pengusahaan adalah negara dalam hal ini Pemerintah.
3. Bahwa faktanya Para Penggugat / Para Terbanding tidak menunjukkan bukti garapan yang dikerjakan di lahan yang diakui sendiri oleh Para Penggugat sebagai lahan garapannya, bahkan oleh Para Penggugat lahan tersebut di lakukan pematangan yang menyebabkan adanya perubahan alih fungsi lahan,

Hal. 32 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian maka Para Penggugat/Terbanding tidak layak untuk disebut sebagai "Penggarap", fakta yang terungkap di persidangan para Penggugat/ para Terbanding membuat sendiri "Surat Keterangan Tanah Garapan" tetapi tidak dapat membuktikan melakukan aktifitas penggarapan diatas lahan sebagaimana yang di sebutkan dalam Peraturan Pemerintah No.224 tahun 1961 Pasal 8 ayat (3) dan (4).

1.2 Bahwa dalam persidangan Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat menjelaskan apa hasil dari garapan serta bagaimana produksinya, hingga saat di sewakan kepada Tergugat/Pembanding lahan tersebut masih berupa tanah kosong yang tidak ada tanda-tanda lahan tersebut pernah menghasilkan hasil garapan.

1.3 Bahwa Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merumuskan definisi mengenai *tanah Negara* atau *tanah yang dikuasai langsung oleh Negara*, yaitu *tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah*.

Berdasarkan **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota ("SK Kepala BPN")**, *tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.*

Hal. 33 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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 tanah garapan di atas tanah negara terhadapnya hanya dapat diperjanjikan terhadap hak garapnya saja, tidak dapat diperjanjikan terhadap tanahnya antara lain jual-beli, sewa-menyewa. Bahwa status lahan seluas 39.994 m2 yang disewa oleh Tergugat/pembanding dari Para Penggugat/Terbanding dengan dasar Surat Keterangan Tanah Garapan, maka tanah garapan tersebut merupakan tanah negara yang terhadapnya tidak melekat suatu hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria sehingga terhadap tanah garapan di atas tanah negara tersebut berdasarkan hukum tidak dapat dilakukan sewa menyewa oleh penggarap/pihak yang menguasai lahan garapan (para Penggugat /Terbanding).

Bahwa faktanya para Penggugat / Para terbanding melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat/Pembanding dengan *obyek tanah* dan *bukan terhadap hak garap* sebagaimana Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota ("SK Kepala BPN").

1.4 Bahwa berdasarkan UU RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, PP RI Nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, PP RI Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunan Tanah, SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, dapat dijelaskan bahwa Para Penggugat/para Terbanding tidak mempunyai legal standing untuk

Hal. 34 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

menerbitkan Surat Keterangan tanah Garapan atas nama mereka pribadi oleh karena yang memiliki wewenang mengeluarkan surat garapan jika tanah itu merupakan tanah negara adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bisa dilimpahkan secara delegasi ataupun mandat kepada pejabat-pejabatnya di daerah dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Propinsi atau Kabupaten/Kota tergantung dimana lokasi tanah itu berada.

Bahwa faktanya sejak tahun 2003 atau sejak diterbitkan Surat Keterangan Tanah Garapan obyek tanah garapan berbentuk laut data tersebut dapat dilihat dari peta tematik yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar (bukti TK- 9).

Bahwa terhadap wilayah laut tidak diperbolehkan diberikan Surat Keterangan Tanah Garapan karena sudah jelas dari obyek yang dimaksud sudah berbeda dan didalam hukum adat juga sudah diatur secara jelas mengenai perjanjian penggarapan obyeknya adalah tanah dan bukan laut.

Bahwa terhadap Surat Keterangan Tanah Garapan Atas nama A.Jayanti Ramli, dan Rusdin (para Penggugat/Terbanding) yang dibuat tanggal 9 September 2003 yang mengetahui dan ditanda tangani oleh sdr. Drs.A.U.Gipping Lantara (selaku Camat Tallo tahun 2003) dan sdr. Ambo Tuwo Rahman, S.sos (selaku Lurah Buloa) amat sangat jelas bahwa surat keterangan tanah garapan tersebut telah melanggar ketentuan dalam SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, dimana yang berwenang untuk memberikan surat

Hal. 35 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan tanah garapan adalah pemerintah daerah setempat, bukan pihak yang penggarap.

1.5 Bahwa secara jelas dalam surat keterangan tanah garapan tersebut substansinya menyatakan Para Penggugat / Para Terbanding menggarap sebidang tanah negara seluas 19.995 m² dan 19.999 m² yang diterbitkan tanggal 9 September 2003, sedangkan sejak berlakunya UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria hingga konversi pada tahun 1980 serta sejak diterbitkannya SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, **tidak diterbitkan** lagi surat keterangan tanah garapan oleh pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, *sehingga* surat Perjanjian Sewa Tanah tanggal 31 Juli 2015 antara PT Pembangunan Perumahan dengan sdr. Rusdin yang juga mewakili sdri. A. Jayanti Ramli (para Penggugat/Terbanding) dengan dasar surat keterangan tanah garapan atas nama Para Penggugat *adalah cacat yuridis dan cacat prosedur*.

Sehingga oleh karenanya sangat layak dan patut jika Petitum Nomor 2 dan 3 gugatan Para Penggugat / Para Terbanding untuk ditolak

2. Bahwa judex faxie Halaman 67 alinea 5 berpendapat “....menurut Majelis Hakim perjanjian sewa menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015 antara para penggugat dan tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat “

Bahwa pertimbangan Judex Facti adalah pertimbangan yang keliru, untuk itu Pembanding sangat keberatan dengan alasan sebagai berikut :

2.1 Bahwa dalam melakukan perjanjian, para pihak yaitu Tergugat / Pembanding dan Para Penggugat/Terbanding sebagaimana dalam Surat

Hal. 36 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

Perjanjian Sewa Menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015, para pihak juga tunduk pada **Pasal 1320 KUHPerdara** mengatur syarat-syarat sahny suatu perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.
4. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Syarat No.1 dan No.2 disebut dengan Syarat Subyektif, karena mengenai orang orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat No.3 dan No.4 disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian.

Apabila **syarat subyektif** tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

Hal. 37 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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)



Sedangkan apabila **syarat obyektif** yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian sewa menyewa lahan antara PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (Pembanding) dengan pihak Rusdin dan A. Jayanti Ramli (para Penggugat/Terbanding) ternyata hanya memenuhi persyaratan “mengenai suatu hal tertentu”, **sementara syarat “bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan”, syarat “cakap” dan syarat “suatu sebab yang halal” tidak terpenuhi, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:**

1. Bahwa lahan seluas 39.994 m² yang disewakan oleh para Penggugat/ParaTerbanding mengandung unsur penipuan (bedrog) karena tidak semua lahan yang dimaksud dalam perjanjian tersebut adalah secara sah merupakan garapannya;
2. Bahwa Herling Wijaya memiliki sebagian dari lahan tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: M.370/Tallo GS.0090/1977 Ref. M. 20602/Buloa SU.00535/2017 luas 11728 m² dan Nomor: M.495/Tallo GS.8177/1995 Ref.M.20601/Buloa SU.00534/2017 luas 649 m² diubah menjadi B.20008/Buloa atas nama *Herling Wijaya* yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) (*bukti TK-10*);
3. Bahwa lahan seluas 39.994 m² yang disewa PT.Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk dari Rusdin dan A. Jayanti Ramli pada tahun 2003 sampai dengan 2006 berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagian adalah wilayah yang masih tercatat sebagai laut (*bukti TK-7*);



Bahwa sesuai dengan hukum perjanjian, salah satu pihak yang mengadakan perjanjian (Para Penggugat/Terbanding) tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perjanjian karena obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah negara dan sebagian lagi telah dilekatkan dengan hak milik atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M.370/Tallo GS.0090/1977 Ref. M. 20602/Buloa SU.00535/2017 luas 11728 m2 dan Nomor: M.495/Tallo GS.8177/1995 Ref.M.20601/Buloa SU.00534/2017 luas 649 m2 diubah menjadi B.20008/Buloa atas nama Herling Wijaya yang oleh para Penggugat / para Terbanding diperlakukan seolah-olah tanah/lahan garapannya sendiri dengan cara disewakan kepada Tergugat /Pembanding, maka hal ini jelas bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban dan menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yaitu klausula **“suatu sebab yang halal”** yang akibat hukumnya adalah **perjanjian batal demi hukum.**

Dalam KUHPdata tidak ditentukan mengenai maksud sebab yang halal akan tetapi dapat disimpulkan dari Pasal 1337 KUHPdata yang menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Jadi suatu sebab yang halal adalah isi atau maksud perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. **Jika perjanjian dibuat dengan suatu sebab yang tidak halal maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.**

2.2 Berdasarkan **Pasal 1328 KUHPdata**, menyebutkan *“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian*

Hal. 39 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Jika dikaitkan dengan perjanjian antara PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. (Tergugat/Pembanding) dengan Rusdin/A.Jayanti Ramli (para Penggugat/para Terbanding), maka **perjanjian tersebut dapat dibatalkan** karena terjadinya tipu muslihat terkait obyek sewa menyewa.

Para penggugat/para Terbanding **tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perjanjian** karena obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah negara dan sebagian lagi telah dilekatkan dengan hak milik atas tanah (SHM) Nomor: M.370/Tallo GS.0090/1977 Ref. M. 20602/Buloa SU.00535/2017 luas 11728 m2 dan Nomor: M.495/Tallo GS.8177/1995 Ref.M.20601/Buloa SU.00534/2017 luas 649 m2 diubah menjadi B.20008/Buloa atas nama Herling Wijaya (bukti TK-10). Maka berdasarkan hal tersebut, **perjanjian ini dapat dibatalkan**. Dalam Pasal 1335 KUHPdata ditentukan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang adalah **perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan**.

Bahwa dapat dikatakan mengandung tipu muslihat oleh karena pada saat pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut para Penggugat/para Terbanding tidak pernah menyampaikan atau memberitahu kepada Tergugat/Pembanding dalam hal ini PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, bahwa lahan yang akan dipersewakan tersebut atau obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah Negara, sebagian adalah lahan milik orang lain yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: M.370/Tallo GS.0090/1977 Ref. M. 20602/Buloa SU.00535/2017 luas 11728 m2 dan Nomor: M.495/Tallo GS.8177/1995 Ref.M.20601/Buloa SU.00534/2017 luas 649 m2 diubah menjadi

Hal. 40 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



B.20008/Buloa atas nama *Herling Wijaya (bukti TK-10)* dan sebagian lagi adalah tanah garapan H.Ahmad Dg.Mangawing berdasarkan Surat Ijin Menggarap Nomor 73/IM/1966, tanggal 04 April 19 yang disebutkan dalam Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 489 PK/Pdt/2014 tanggal 28 Januari 2015 (bukti TK 11).

2.3 Berdasarkan **Pasal 1335 KUHPerdara** menyebutkan : “*Bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang adalah perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan.*”

Apabila dalam perjanjian terdapat **sebab tidak halal** maka perjanjian tersebut mutlak batal demi hukum. Dalam KUHPerdara tidak ditentukan mengenai maksud *sebab yang halal* akan tetapi dapat disimpulkan dari **Pasal 1337 KUHPerdara** yang menentukan: “*bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*”. Jadi suatu sebab yang halal adalah isi atau maksud perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Jika perjanjian dibuat dengan suatu sebab yang tidak halal maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Bahwa karena obyek tanah yang diperjanjikan sebagian berstatus tanah negara dan bersertipikat hak milik Nomor: M.370/Tallo GS.0090/1977 Ref. M. 20602/Buloa SU.00535/2017 luas 11728 m2 dan Nomor: M.495/Tallo GS.8177/1995 Ref.M.20601/Buloa SU.00534/2017 luas 649 m2 diubah menjadi B.20008/Buloa atas nama *Herling Wijaya (bukti TK-10)*, sebagian lagi adalah tanah garapan H.Ahmad Dg.Mangawing, yang oleh para Penggugat Konvensi diperlakukan seperti/seolah-olah tanah/lahan garapannya sendiri dengan cara dilakukan sewa menyewa dengan Tergugat Konvensi, **maka hal ini jelas bertentangan dengan**

Hal. 41 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



undang-undang, kesusilaan dan ketertiban dan menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian “suatu sebab yang halal” yang menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

2.4 Bahwa obyek yang dijadikan sebagai benda untuk dilakukan sewa menyewa ini adalah bidang tanah yang diakui oleh para Penggugat/para Terbanding sebagai garapannya adalah merupakan *tanah negara*, yang dalam peraturan perundang-undangan yaitu dalam UU RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, PP RI Nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, PP RI Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunan Tanah, SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, terhadap tanah negara, yang berhak untuk memberikan ijin mengelola tanah dengan persyaratannya adalah negara dalam hal ini Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota/Kabupaten, dan tidak dibenarkan untuk melakukan sewa lahan diatas tanah negara tanpa seijin dari Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.

2.5 Bahwa terhadap Perjanjian Perjanjian Sewa lahan tanggal 31 Juli 2015 antara PT Pembangunan Perumahan (Tergugat/Pembanding) dengan sdr. Rusdin yang juga mewakili sdri.A.Jayanti Ramli (para Penggugat /para Terbanding) secara administrasi mengandung cacat yuridis yang secara teoritik ada 3 (tiga) yaitu :

1. Cacat Wewenang

Adalah sdr.Rusdin (para Penggugat/para Terbanding) bukan sebagai subyek hukum untuk menyewakan lahan kepada PT Pembangunan Perumahan (Tergugat/Pembanding).

Hal. 42 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



2. Cacat Substansi

Adalah karena dalam perjanjian antara Rusdin (para Penggugat/para Terbanding) dengan PT. Pembangunan Perumahan (Tergugat / Pembanding) menyatakan sebagai pemilik lahan padahal Rusdin maupun A.Jayanti Ramli (Para Penggugat/para Terbanding) adalah penggarap lahan dari tanah negara sebagaimana Surat Keterangan Tanah Garapan,

3. Cacat Prosedur

Adalah surat perjanjian antara Rusdin yang juga mewakili A.Jayanti Ramli (Para Penggugat/para Terbanding) dengan PT.Pembangunan Perumahan (Tergugat/Pembanding) cacat prosedur karena tanah garapan bukan sebagai hak atas tanah maka tanah tidak dapat diperjanjikan dengan sewa dan tanah garapan tidak mempunyai makna untuk dialihkan dengan maksud pengalihan disini adalah adanya perbuatan hukum memindah tangankan yang salah satu bentuknya dengan disewakan.

Sehingga oleh karenanya sangat layak dan patut jika Petitem Nomor 4 gugatan Para Penggugat / para Terbanding untuk ditolak.

3. **Bahwa judex faxie Halaman 68 alinea 22 berpendapat “.... perbuatan tergugat dengan tetap menggunakan lahan obyek sewa menyewa tanpa melakukan pembayaran kepada pihak penggugat merupakan perbuatan wanprestasi“**

Bahwa terhadap pertimbangan Judex Facti tersebut Pembanding keberatan dengan alasan sebagai berikut :

3.1 Bahwa ketentuan mengenai tanah negara di atur dalam UU Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA selain itu juga diatur dalam PP Nomor 24

Hal. 43 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah dan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 3 tahun 1997;

Bahwa dalam konteks teoritis, secara normatif hukum tanah negara tidak mengenal tanah negara bebas atau tanah negara tidak bebas, tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan belum ada pemegang hak atas tanahnya, jadi kalau belum ada pemilik hak atas tanah belum diatur dalam Pasal 16 UUPA, dimana dalam Pasal 16 UUPA hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak-hak lain yang akan ditetapkan oleh undang-undang jadi kalau belum ada hak atas tanah itu berarti tanah tersebut adalah tanah negara ;

Bahwa jangka waktu untuk mengelola tanah garapan sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian, apabila tanah garapan dasarnya dari hak milik dan telah habis jangka waktunya maka kembali kepada pemegang hak milik, apabila tanah garapan sifatnya hanya sementara dan dasarnya dari tanah negara, maka dilihat dari perjanjian yang diberikan oleh negara dalam hal ini Kepala BPN Kota/Kabupaten yang jangka waktu garapannya tergantung pada kebijakan Kepala BPN Kota/Kabupaten masing2 apabila telah habis jangka waktunya maka kembali menjadi tanah negara;

Apabila tanah garapan tersebut tidak didaftarkan / dimohonkan hak maka tetap kembali menjadi tanah negara, apabila ada pemiliknya tanah tersebut kembali kepada pemegang hak milik. Permohonan tersebut harus ada bukti kepemilikan terhadap tanah garapannya baik bukti lama maupun bukti baru ;

3.2 Bahwa terkait dengan Surat Keterangan Tanah Garapan Atas nama Rusdin, tanggal 9 September 2003, ditanda tangani oleh sdr.

Hal. 44 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

Drs.A.U.GiPembangunan Perumahaning Lantara (selaku camat Tallo tahun 2003) dan sdr.Ambo Tuwo Rahman,S.sos (selaku lurah Buloa) dan Surat Keterangan Tanah Garapan Atas nama A.Jayanti Ramli, tanggal 9 September 2003 ditanda tangani oleh sdr.Drs.A.U.GiPembangunan Perumahaning Lantara (selaku camat Tallo tahun 2003) dan sdr.Ambo Tuwo Rahman,S.sos (selaku lurah Buloa), **maka** tanah garapan yang diakui oleh para Penggugat/Terbanding tentunya akan kembali kepada negara sehingga Tergugat/Pembanding selaku Kontraktor Pelaksana yang ditunjuk oleh PT PELINDO-IV (Persero) selaku pemilik proyek untuk pelaksanaan proyek pembangunan Makassar New Port (MNP) di Makassar, yang merupakan salah satu PROYEK STRATEGIS NASIONAL (PSN) berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, **sangat tidak tepat** jika Tergugat/Pembanding dikatakan telah melakukan wanprestasi sementara lahan yang dijadikan obyek dalam perjanjian sewa menyewa adalah tanah negara dan penerbitan Surat Keterangan Tanah Garapan tersebut mengandung cacat *yuridis dan cacat prosedur*.

3.3 Bahwa dalam gugatan Para Penggugat / para Terbanding, Tergugat/Pembanding diposisikan telah melakukan wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Sewa Menyewa lahan tanggal 31 Juli 2015.

Wanprestasi tidak sama dengan *tidak berprestasi*. Jadi, Jika dikatakan “orang yang lalai melaksanakan kewajibannya disebut telah wanprestasi “ ini tidak sama dengan mengatakan“ orang yang tidak berprestasi dikatakan wanprestasi“, sebab di dalam kata “lalai” sudah terkandung unsur salah, dan karenanya tidak dibenarkan untuk tidak berprestasi.

Hal. 45 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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)



Jika orang/debitur yang lalai memenuhi kewajiban prestasinya. Lalai selalu mengandung unsur salah. Apakah dengan demikian, debitur baru dikatakan wanprestasi, kalau dalam sikap “tidak berprestasi” ada unsur salah pada dirinya?

Tepat, sebab kalau debitur punya dasar yang dibenarkan undang-undang untuk tidak berprestasi, maka tidak dapat dikatakan debitur wanprestasi.

Bahwa dalam perjanjian Sewa menyewa Lahan ini Tergugat / Pemandang tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi oleh karena Perjanjian yang dibuat batal demi hukum artinya sejak awal Perjanjian yang telah dibuat telah batal demi hukum.

Pasal 1320 KUHPerdata dapat dijelaskan, disebut dengan syarat obyektif karena berkenaan dengan obyek perjanjian konsekwensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu objektif akibatnya adalah kontrak yang dibuat batal demi hukum. Jadi sejak kontrak tersebut dibuat, kontrak tersebut telah batal.

Syarat Obyektif yaitu :

1. obyek / perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal tertentu , jelas, dan dibenarkan oleh hukum.

Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam Pasal 1332 dan 1333.

Pasal 1332 KUHPerdata menentukan bahwa *“hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”*

Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa *“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”*

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung.

Hal. 46 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Bahwa obyek tanah yang diperjanjikan sebagian berstatus tanah negara dan bersertipikat hak milik atas nama Herling Wijaya, sebagian lagi adalah tanah garapan H.Ahmad Dg.Mangawing, yang oleh para Penggugat konvensi diperlakukan seperti/seolah-olah tanah/lahan milik sendiri dengan cara dilakukan sewa menyewa dengan tergugat konpensi hal ini tentunya bertentangan dengan hukum.

2. Kausa yang diperbolehkan /halal/legal

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum . Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (pasal 1337 KUHPerdara). Selain itu pasal 1335 KUHPerdara juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa karena obyek tanah yang diperjanjikan sebagian berstatus tanah negara dan bersertipikat hak milik atas nama Herling Wijaya, sebagian lagi adalah tanah garapan H.Ahmad Dg.Mangawing, yang oleh para Penggugat/para Terbanding diperlakukan seperti/seolah-olah tanah/lahan milik sendiri dengan cara dilakukan sewa menyewa dengan tergugat konpensi., maka hal ini jelas bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban dan menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian "suatu sebab yang halal "yang **menyebabkan perjanjian batal demi hukum.**

Sehingga oleh karenanya sangat layak dan patut jika Petitum Nomor 6 gugatan Para Penggugat / Terbanding untuk ditolak.

Hal. 47 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



4 Bahwa judex faxie Halaman 69 paragraf 3 alinea 1 berpendapat
“....bahwa obyek sengketa adalah milik hak garap para penggugat, maka tindakan Tergugat menempati obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa kepada para penggugat dalam keadaan kosong sempurna dengan demikian petitum Penggugat pada angka 8 sepanjang mengenai pengosongan dan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan“

Bahwa pertimbangan Judex Facti merupakan pertimbangan yang keliru karena, sejak awal Tergugat/Pembanding sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa lahan dengan para Penggugat/para Terbanding, Tergugat /Pembanding adalah Kontraktor Pelaksana yang ditunjuk oleh PT PELINDO-IV (Persero) selaku pemilik proyek untuk pelaksanaan proyek pembangunan Makassar New Port (MNP) di Makassar, yang merupakan salah satu proyek strategis nasional berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan Makassar New Port tersebut, Tergugat /pembanding melalui jalan menuju lokasi proyek yang DIAKUI oleh Para Pengugat/para Terbanding sebagai tanah garapan Penggugat-I/Terbanding dan Penggugat-II/Terbanding, dan untuk dapat menggunakan akses jalan dimaksud, para Penggugat/para Terbanding mensyaratkan Tergugat /Pembanding membayar uang sewa terhadap lahan seluas 39.994 m2 yang luasnya jauh melebihi dari kebutuhan Tergugat/Pembanding, jika tidak membayar uang sewa maka jalan yang

Hal. 48 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi akses satu-satunya menuju lokasi proyek akan ditutup sehingga dengan sangat terpaksa Tergugat /Pembanding mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tertanggal 31 Juli 2015 dengan Para Pengugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding telah melaksanakan prestasi dengan membayar uang sewa sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat I/Terbanding yang mewakili pula Penggugat II/Terbanding.

Bahwa sebelum berakhirnya Perjanjian Sewa menyewa lahan Tergugat/Pembanding mendapat klaim dari sdr. Herling Wijaya yang menyampaikan bahwa obyek perjanjian sewa menyewa lahan sebagian adalah miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor: M.370/Tallo GS.0090/1977 Ref. M. 20602/Buloa SU.00535/2017 luas 11728 m2 dan Nomor: M.495/Tallo GS.8177/1995 Ref.M.20601/Buloa SU.00534/2017 luas 649 m2.

Berdasarkan UU RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, PP RI Nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, PP RI Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunan Tanah, SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, dapat dijelaskan bahwa Para Penggugat / para Terbanding *tidak mempunyai legal standing* untuk menerbitkan Surat Keterangan tanah Garapan atas nama mereka pribadi oleh karena yang memiliki wewenang mengeluarkan surat garapan jika tanah itu merupakan tanah negara adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bisa dilimpahkan secara delegasi ataupun mandat kepada pejabat-pejabatnya di daerah dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan

Hal. 49 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

Wilayah Propinsi atau Kabupaten/Kota tergantung dimana lokasi tanah itu berada.

Bahwa faktanya sejak tahun 2003 atau sejak diterbitkan Surat Keterangan Tanah Garapan obyek tanah garapan berbentuk laut data tersebut dapat dilihat dari peta tematik yang di terbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar (bukti TK- 9).

Bahwa terhadap wilayah laut tidak diperbolehkan diberikan Surat Keterangan Tanah Garapan karena sudah jelas dari obyek yang dimaksud sudah berbeda dan didalam hukum adat juga sudah diatur secara jelas mengenai perjanjian penggarapan obyeknya adalah tanah dan bukan laut.

Bahwa terhadap Surat Keterangan Tanah Garapan Atas nama A.Jayanti Ramli, dan Rusdin yang dibuat tanggal 9 September 2003 yang mengetahui dan ditanda tangani oleh sdr. Drs.A.U.Gipping Lantara (selaku Camat Tallo tahun 2003) dan sdr. Ambo Tuwo Rahman, S.sos (selaku Lurah Buloa) amat sangat jelas bahwa surat keterangan tanah garapan tersebut telah melanggar ketentuan dalam SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, dimana *yang berwenang untuk memberikan surat keterangan tanah garapan adalah pemerintah daerah setempat, bukan pihak yang penggarap.*

Bahwa fakta hukum tersebut dihubungkan dengan peraturan perundang – undangan sebagaimana diuraikan diatas maka Tergugat / Pembanding tidak dapat diposisikan telah melakukan perbuatan Wanprestasi maupun Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh karena sejak awal Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tertanggal 31 Juli 2015 **telah Batal Demi Hukum** serta obyek Perjanjian yaitu Surat Keterangan Tanah Garapan

Hal. 50 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

No:31/BL/IX/2003 tertanggal 9 September 2003; atas nama Rusdin dan A.Jayanti dibuat oleh Para Penggugat dan dilegalisasi atau disahkan oleh Lurah Buloa atas nama Ambo Tuwo Rahman, S.Sos. dengan register nomor: 3/BL/IX/2003 dan oleh Camat Tallo atas nama Drs. A. U. Gippyng Lantara dengan register nomor: 88/07/IX/2003. **mengandung cacat yuridis dan bertentangan dengan UU No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, dimana seharusnya status lahan yang diperjanjikan embali kepada Negara.**

Sehingga oleh karenanya sangat layak dan patut jika Petitum Nomor 8 gugatan Para Penggugat / para Terbanding untuk ditolak

5. Bahwa terkait pembayaran uang sewa menyewa lahan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang bersumber dari uang proyek New Port PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk yang merupakan bagian dari uang negara maka Tergugat /Pembanding berkewajiban untuk meminta kembali uang sewa lahan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat /para Terbanding;-----

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan Tergugat/Pembanding sebagaimana tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian keberatan yang dikemukakan Tergugat/Pembanding tersebut adalah merupakan pengulangan dan penegasan kembali dalil-dalil jawaban bantahannya atas gugatan Penggugat/Terbanding,

Hal. 51 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS

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

tidak ada ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih jauh, oleh karena terhadapnya telah cukup dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yakni :

Keberatan ke 1 dan ke 4 :

Menimbang, bahwa sesuai putusan Pengadilan Negeri pada halaman 60 alinea terakhir s/d halaman 64, ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak hanya mempertimbangkan fakta hukum bukti surat perihal hak penguasaan dan pengelolaan (penggarapan) Penggugat/Terbanding atas tanah obyek sewa menyewa antara Tergugat/Pembanding dengan Penggugat/Terbanding, tetapi juga telah mempertimbangkan fakta dasar hukum dan pendapat Ahli tentang melekatnya hak penguasaan dan penggarapan (pengelolaan) Penggugat / Terbanding atas tanah obyek sewa menyewa tersebut, dalam arti : bahwa Penggugat/Terbanding adalah pemegang hak garap (menguasai dan mengelola) tanah negara obyek sewa menyewa tersebut, dengan demikian keberatan ke 1 dan ke 4 dikesampingkan adanya;-----

Keberatan ke 2 dan ke 3 :

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan Penggugat/Terbanding selaku pemegang/pemilik Hak Garap (menguasai dan mengelola) tanah negara obyek sewa menyewa berdasarkan bukti P-2, P-3 dan sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 67 s/d halaman 69 telah cukup jelas dan tepat dipertimbangkan sah dan mengikatnya sebagai undang-undang bukti P-1 yang disepakati Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding, demikian pula bahwa dalam proses pembuktian dalam perkara perdata berlaku azas pembuktian formil dan bukan pembuktian materil, maka terhadap **opini** Pembanding/Tergugat tentang adanya hak kepemilikan pihak lain atas bagian dari tanah hak pengelolaan/garap Penggugat/Terbanding obyek sewa menyewa tersebut adalah menjadi masalah

Hal. 52 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tersendiri antara Penggugat/Terbanding dengan pihak lain tersebut yang harus dibuktikan tersendiri terlepas dari pelaksanaan perikatan bukti P-1 antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat / Pembanding;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan dari Pembanding/Tergugat tidak cukup beralasan, oleh karena itu harus ditolak;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka semua pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 29 Agustus 2017 Nomor : 13/Pdt.G/2017/PN Mks dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding, dan oleh karenanya harus dikuatkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Tergugat tetap berada dipihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkatan Peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding/Tergugat;-----

Memperhatikan Peraturan-Peraturan Hukum yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor: 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 jo. Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1986 dan R.Bg.;-----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 13/Pdt.G/2017/PN Mks yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 53 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar biaya yang timbul pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari KAMIS tanggal 26 APRIL 2018 oleh Kami: **SUNARYO, S.H.,M.H.**, Ketua Pengadilan Tinggi Makassar sebagai Hakim Ketua Majelis, **AHMAD GAFFAR, S.H.,M.H.** dan **AHMAD SEMMA, S.H.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 01 Februari 2018 Nomor 47/PDT/2018/PT MKS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari **SENIN** tanggal **30 APRIL 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh: **SINTJE TINEKE SAMPELAN, S.H.** Panitera Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;-----

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd

AHMAD GAFFAR, S.H.,M.H.

Ttd

AHMAD SEMMA, S.H.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

SUNARYO, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

SINTJE TINEKE SAMPELAN, S.H.

Hal. 54 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Leges	Rp. 3.000,-
4. Pemberkasan	Rp. 136.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

**TURUNAN SESUAI ASLINYA
PENGADILAN TINGGI MAKASSAR
PANITERA,**

SINTJE TINEKE SAMPELAN, S.H.
NIP. 195709041984012001

Hal. 55 dari 55 hal. Putusan No. 47/PDT/2018/PT MKS