



P U T U S A N

No. 393 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PEMERINTAH RI cq MENTERI DALAM NEGERI RI, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Utara, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. PERWIRA., 2. ERMA WAHYUNI, SH., M.Si., 3. ROMUALDO MANURUNG, SH., M.Hum., 4. NINUK TRIYANTI, SH., M.Hum., 5. MUNZIAR, SH., 6. SYELLI NILA KRESNA, SH., 7. MOH. YADI JAYADI, SH.**, para staff Bagian Penyelesaian Sengketa dan Bantuan Hukum Biro Hukum Kemdagri ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

Dr. MIEKE SUMIRA, bertempat tinggal di Jalan H. Kisin Boon RT 004 RW 07 No. 64, Jaikrama Kota Bekasi ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n

dr. IBRAHIM GINTING, SP JP, bertempat tinggal di Jalan Kelurahan No. 19 RT 04 RW 10, Pondok Labu, Cilandak, Jakarta Selatan ;

Turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat/turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN (Departemen Dalam Negeri) yang terletak setempat dikenal dengan Jl. Raden Saleh Raya Kel. Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan Surat Penunjukkan Kavling yang diterbitkan oleh Tergugat No: 4/CC/20/villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri dari 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor kavling 4 blok CC dan Surat

Hal. 1 dari 12 hal. Put. No. 393 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukkan kavling yang diterbitkan Tergugat No: 5/CC//20/villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri dari 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor Kavling 5 blok CC, sehingga luas seluruhnya adalah 1.200 m² (bukti P-1 dan P-2) ;

2. Bahwa Penggugat selaku pembeli tanah kavling DDN telah melunasi harga tanah kavling tersebut sesuai dengan bukti kwitansi tanggal 31 Mei 1977 sebesar Rp 600.000,00 tanggal 2 Januari 1980 sebesar Rp 900.000,00 dan tambahan pembayaran tanggal 2 Januari 1980 sebesar Rp 750.000,00 (bukti P-3, P-4 dan P-5) ;
3. Bahwa selain itu Penggugat juga telah membayar IPEDA (Iuran Pembayaran Daerah) selama 10 tahun terhitung sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 1986 untuk tanah kavling No. 4 luas 600 m² sebesar Rp 95.000,00 dan pembayaran IPEDA selama 10 tahun untuk tanah Kavling No. 5 luas 600 m² sebesar Rp 95.000,00 (bukti P-6 dan P-7) ;
4. Bahwa pada tanggal 1 November 1975, Tergugat telah mengeluarkan pengumuman tentang perkembangan pelaksanaan Komplek Perumahan karyawan Depdagri di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang (bukti P-8) ;
5. Bahwa pada tanggal 14 April 1983 Tergugat telah mengeluarkan surat Nomor: X.593.21/431/C.1/IJ yang ditujukan kepada kepala biro perlengkapan/kepala proyek perkavlingan perihal penyelesaian perkaplingan di Ciledug (bukti P-9) ;
6. Bahwa pada tanggal 28 April 1983 Tergugat telah mengeluarkan surat No : 593/1304/PUOD yang ditujukan kepada para pembeli kavling DDN perihal: pelunasan pembayaran tanah kavling di Ciledug (bukti P-10) ;
7. Bahwa pada tanggal 17 Juni 1983 Tergugat telah mengeluarkan surat nomor: 593/1829/PUOD yang ditujukan kepada kepala proyek perkavlingan Ciledug perihal penyesuaian harga tanah (bukti P-11) ;
8. Bahwa pada tanggal 30 November 1983 Tergugat telah mengeluarkan Nomor: X.593.7/939/C.1/IJ yang ditujukan kepada Sekretaris Jenderal, Direktur Jenderal dan para kepala badan di lingkungan Departemen Negeri perihal : registrasi kembali peminat perkaplingan karyawan Depdagri di Ciledug Tangerang (bukti P-12) ;
9. Bahwa pada tanggal 20 Januari 1989, Penggugat telah mengirim surat kepada Tergugat perihal : penyelesaian sertifikat perkaplingan Depdagri di Ciledug yang isinya menuntut penyerahan sertifikat atau pengembalian uang sesuai dengan harga tanah sekarang (bukti P-13) ;
10. Bahwa pada tanggal 19 Juni 1989, Penggugat mengirim surat kembali

Hal. 2 dari 12 hal. Put. No. 393 K/Pdt/2011

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)



Tergugat yang isinya berkaitan dengan penyelesaian pembelian tanah kavling DDN di Karang Tengah Ciledug Tangerang (bukti P-14) ;

11. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 1991 Tergugat menerbitkan Surat Nomor 286/SP/IJ/1991 yang berkaitan dengan penanganan lanjutan penyelesaian perkaplingan DDN (bukti P-15) ;

12. Bahwa pada tanggal 3 Juli 2008 Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirim surat No: 069/PP/VII/2008 kepada Tergugat perihal : Penyelesaian Tanah Kavling DDN Karang Tengah Ciledug Tangerang, tidak ada tanggapannya (bukti P- 16) ;

13. Bahwa berdasarkan gambar denah Kavling Blok CC (bukti P- 17), batas-batas tanah kavling yang telah dibeli oleh Penggugat adalah :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Raden Saleh Raya
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Wana Mulya Utama
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah kosong
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah kosong

14. Bahwa saat ini di atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat telah berdiri POM Bensin milik turut Tergugat. Oleh karena itu pada tanggal 08 Agustus 2008, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirim surat kepada turut Tergugat No: 074/PP/VIII/08 tanggal 8 Agustus 2008 perihal: Klarifikasi tanah Kavling DDN Karang Tengah Ciledug (bukti P-18), namun surat tersebut tidak dijawab oleh turut Tergugat ;

15. Bahwa obyek gugatan Penggugat adalah Pengembalian uang yang sudah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat dan perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan sertifikat kepada Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi, padahal Penggugat telah melaksanakan kewajibannya membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat ;

16. Bahwa berdasarkan bukti Surat Penunjukkan Kavling yang diterbitkan oleh Tergugat (bukti P-1 dan P-2), tertera catatan pada butir 2 yang menyatakan: "Surat Penunjukkan Kavling dapat dipergunakan untuk memintakan hak atas tanah tersebut (Pengambilan Sertifikat)" tetapi ternyata sejak pembayaran tanah kavling tersebut tanggal 31 Mei 1977 hingga saat ini belum ada penyerahan sertifikat kepada Penggugat, oleh karena itu nyata-nyata Tergugat telah melakukan wanprestasi ;

17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya (Wanprestasi) untuk menyerahkan sertifikat kepada Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karena itu sangat wajar dan beralasan apabila Penggugat meminta pertanggungjawaban Tergugat yaitu



mengembalikan uang pembelian sudah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat berdasarkan nilai NJOP saat ini tahun 2008 yaitu sebesar Rp 1.416.000,00 x 1.200 m² = Rp 1.699.200.000,00 (Satu milyar enam ratus sembilan puluh sembilan juta dua ribu Rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

18. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang tidak dapat memanfaatkan tanah yang sudah dibeli, sejak pembayaran tanah kavling tersebut tanggal 31 Mei 1977 sampai dengan saat ini. Oleh karena itu Penggugat menuntut ganti rugi sebesar 2,5% per bulan dari nilai tanah saat ini tahun 2008 yaitu sebesar Rp 1.699.200.000,00 x 2,5% = Rp 42.480.000,00 (empat puluh dua juta empat ratus delapan puluh ribu Rupiah) per bulan terhitung sejak gugatan didaftarkan bulan September 2008 sampai Tergugat mengembalikan uang pembelian tanah kavling kepada Penggugat atau sampai dengan adanya pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah kepada Penggugat sesuai dengan harga NJOP saat ini tahun yaitu sebesar Rp 1.416.000,00 x 1.200 m² = Rp 1.699.200.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu Rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 1.699.200.000,00 x 2,5% = Rp 42.480.000,00 (empat puluh dua juta empat delapan puluh ribu Rupiah) per bulan terhitung sejak gugatan didaftarkan bulan September 2008 sampai Tergugat mengembalikan uang pembelian tanah kavling kepada Penggugat atau sampai dengan pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menghukum turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

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

EKSEPSI TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil kecuali hal yang



dianggap benar dalam jawaban ini ;

2. Gugatan kabur/keliru (Obscur Libelum).

Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari materi gugatan Penggugat, Tergugat berpendapat bahwa hal yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah kabur/keliru hal ini dapat dibuktikan bahwa antara Tergugat dengan Penggugat sama sekali tidak pernah mengadakan perjanjian baik secara tertulis maupun secara lisan, dalam gugatan Penggugat terkesan mengada-ada seakan-akan surat-surat yang tercantum dalam gugatan Penggugat merupakan perbuatan administrasi Penggugat. Dalam hal ini seharusnya Penggugat dapat memilah-milah kewenangan ataupun tugas pokok dan fungsi dari Tergugat itu sendiri, Penggugat hanya menjabarkan surat-surat yang bukan merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat (Menteri Dalam Negeri), ironisnya di dalam petitum (hal yang menjadi dasar tuntutan) memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat membayar ganti kerugian atas kerugian yang diderita oleh Penggugat ;

Di dalam jawaban ini perlu Tergugat tegaskan kepada Penggugat bahwa dalam teori perjanjian, Perjanjian hanya berlaku terhadap kedua belah pihak dalam hal ini Tergugat sama sekali tidak pernah mengikat perjanjian dengan pihak Penggugat. Tergugat sangat keberatan dengan pernyataan Penggugat dalam gugatannya, Tergugat mensomir kepada Penggugat untuk membuktikan tentang hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara a quo.

Sehingga dengan demikian, berdasarkan argumentasi hukum tersebut di atas, maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

EKSEPSI TURUT TERGUGAT

Bahwa turut Tergugat dengan tegas demi dan untuk atas nama hukum menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali apa-apa yang dengan tegas telah diakui kebenarannya oleh Penggugat termasuk dan tidak terbatas pada hal-hal yang 3 diam-diam diakui kebenarannya ;

Dalam HIR maupun Rbg serta peraturan lainnya tidak ada menyebutkan secara jelas tentang syarat-syarat yang harus dipatuhi/dipenuhi dalam suatu surat gugatan. Namun agar suatu surat gugatan dapat diterima harus ada syarat formil maupun syarat materil yang harus dipenuhi. Apabila salah satu syarat formil tidak terpenuhi atau terabaikan maka dapat berakibat gugatan



mengandung cacat, dengan kata lain gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan oleh undang-undang maupun HIR;

Apabila surat gugatan tersebut tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan satu syarat dapat menyebabkan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) atau Pengadilan tidak berwenang mengadilinya ;

Sedangkan syarat materil suatu gugatan harus ada perselisihan/perbedaan hukum yang menyangkut hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat.

A. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa di dalam gugatan Penggugat halaman 3 poin 14 menyatakan bahwa saat ini di atas tanah yang telah dibeli Penggugat telah berdiri POM Bensin milik turut Tergugat. Oleh karena itu pada tanggal 08 Agustus 2008, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirim surat kepada Turut Tergugat No : 074/PP/VIII/08 tanggal 8 Agustus 2008 perihal : klarifikasi tanah Kavling DDN Karang Tengah Cileduk.

Bahwa berdasarkan surat Penggugat kepada turut Tergugat sangatlah jelas bahwa permasalahan yang disampaikan adalah tentang kavling DDN yang terletak di Karang Tengah Cileduk yang artinya adanya permasalahan tentang tanah kavling DDN.

Bahwa surat No : 074/PP/VIII/08 tanggal 8 Agustus 2008 perihal : klarifikasi tanah Kavling DDN Karang Tengah Cileduk yang dikirimkan Penggugat kepada turut Tergugat adalah salah alamat karena kavling DDN yang terletak di Karang Tengah Cileduk yang diatasnya berdiri POM Bensin milik turut Tergugat, dimana tanah yang diatasnya berdiri POM Bensin milik turut Tergugat bukan milik turut Tergugat sehingga turut Tergugat tidak mempunyai tidak mempunyai kapasitas untuk menanggapi surat tersebut.

Bahwa 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN yang terletak di Jl. Raden Saleh Raya Kd. Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat Penunjukkan Kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat No. 4/CC/20/Villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 Nomor Kavling 4 blok CC dan surat penunjukkan kavling yang diterbitkan Tergugat No: 5/CC/20/villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri dan 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor kavling 5 blok CC, dengan luas keseluruhan adalah 1.200 m² bukan milik turut Tergugat.



Bahwa POM Bensin yang berdiri di atas lahan/tanah yang menjadi objek sengketa kasus a quo adalah milik turut Tergugat.

Bahwa turut Tergugat bukanlah sebagai pemilik atas objek hukum atas tanah kavling DDN Blok CC Karang Tengah yang diatasnya telah berdiri POM Bensin milik turut Tergugat.

Bahwa POM Bensin milik turut Tergugat yang berdiri di atas lahan/tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah merupakan 2 (dua) hal yang berbeda, dimana yang menjadi objek dalam perkara a quo adalah 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN yang terletak di Jl. Raden Saleh Raya Kel. Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat penunjukkan kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat No. 5/CC/20/Villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor kavling 4 blok CC dan surat penunjukkan kavling yang diterbitkan Tergugat No: 5/CC/20/villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri dari 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor kapiing 5 blok CC, dengan luas keseluruhan 1.200 m² bukan tentang kepemilikan POM Bensin milik turut Tergugat.

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

Maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1) Penggugat dan turut Tergugat tidak bisa disebut sebagai pemilik tanah dalam perkara a quo dan dengan demikian Penggugat disebut bisa membuktikan dalil-dalilnya dalam perkara a quo.

Bahwa Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya tentang kepemilikan 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN yang terletak di Jl. Raden Saleh Raya Kel. Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan Surat Penunjukkan Kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat No.4/CC/20/Villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 Nomor Kavling 4 blok CC dan surat penunjukkan kavling yang diterbitkan Tergugat No: 5/CC/20/villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri dari 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor kavling 5 blok CC, dengan luas keseluruhan adalah 1.200 m² di persidangan ini karena Penggugat telah menarik turut Tergugat sebagai



pihak dalam perkara a quo hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata Penggugat dibebani wajib untuk membuktikan dalil gugatannya (Exceptio Domini).

Bahwa dengan ditariknya turut Tergugat dalam perkara a quo sangatlah kurang cermat dan tidak tepat. Bahwa antara turut Tergugat dengan Penggugat tidak ada kaitan atau hubungan hukum, dengan demikian gugatan ini *eror persona* atau salah subjek hukum.

B. GUGATAN A QUO KURANG PIHAK.

Bahwa sebagaimana telah kami sebutkan di atas, adapun kepemilikan tanah dalam perkara a quo bukan milik turut Tergugat.

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

Dengan demikian 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN yang terletak di Jl. Raden Saleh Raya Kel. Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat Penunjukkan Kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat No. 4/CC/20/Villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 Nomor Kavling 4 blok CC dan surat penunjukkan kavling yang diterbitkan Tergugat No: 5/CC/20/villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri dari 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor kavling 5 blok CC, dengan luas keseluruhan adalah 1.200 m² adalah milik orang lain bukan milik turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1) Penggugat seharusnya menarik pemilik tanah yang sebenarnya dalam perkara a quo, bukan menarik turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa dengan tidak disertakannya pemilik 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN yang terletak di Jl. Raden Saleh Raya Kel. Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat penunjukkan kavling yang menurut Tergugat diterbitkan oleh Tergugat No. 4/CC/20/Villa/ 1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri dari 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor kavling 4 blok CC dan surat penunjukkan kavling yang diterbitkan Tergugat No : 5/CC/20/villa/1976 tanggal 2 Januari 1976 terdiri dari 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 nomor kavling 5 blok CC, dengan luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan adalah 1.200 m² yang sebenarnya sebagai pihak dalam perkara ini, maka terdapat kurang pihak dalam gugatan Penggugat dan sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (neit onvankelijk verklaard) (vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan: "gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna atau setidaknya-tidaknya yang dituntut kurang jelas").

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 321/Pdt.G/2008/PN.JKT.PST tanggal 02 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah kavling kepada Penggugat sesuai dengan NJOP saat ini tahun 2008 yaitu sebesar Rp 1.416.000,00 x 1.200 m² = Rp 1.699.200.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu Rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 16.992.000,00 (enam belas juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak gugatan didaftarkan bulan September 2008 sampai Tergugat mengembalikan uang pembelian tanah kavling kepada Penggugat atau sampai dengan adanya pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
5. Menghukum turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini berjumlah Rp 401.000,00 (empat ratus satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 498/PDT/2009/PT.DKI tanggal 22 Februari 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 19 Mei 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa

Hal. 9 dari 12 hal. Put. No. 393 K/Pdt/2011

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

khusus tanggal 2 Juni 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 31 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 45/Srt.Pdt.Kas/2010/PN.JKT.PST Jo No. 321/PDT.G/2008/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 09 Juni 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 24 Juni 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 5 Juli 2010 ;

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

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

Bahwa setelah Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat membaca dan mempelajari pertimbangan hukum Judex Facti tingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menemukan adanya pengambil alihan sebagian pertimbangan hukum majelis hakim pada tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, hal ini membuktikan bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak cermat dan tidak proporsional dalam memberikan pertimbangan hukum. in facto dalam persidangan terungkap bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan keperdataan antara Penggugat dan Tergugat. Di dalam teori Perjanjian/Perikatan dikatakan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi kedua belah pihak yang telah sepakat tunduk pada perjanjian yang dianut in casu, Tergugat sama sekali tidak pernah mengadakan keperdataan dalam bentuk perjanjian dengan pihak Penggugat baik secara lisan maupun tulisan.

Sehingga seyogyanya Judex Facti tidak memberikan pertimbangan yang tidak tepat dan cermat atau dengan kata lain maka sudah cukup alasan hukum bagi Judex Facti tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI untuk menyatakan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa Pemohon kasasi/Pembanding/Tergugat dalam memori kasasi ini ingin menjelaskan bahwa Pemohon Kasasi /Pembanding/Tergugat tidak pernah melakukan hubungan keperdataan secara formal terhadap Penggugat, dalam

Hal. 10 dari 12 hal. Put. No. 393 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi ini mensomir pihak Penggugat untuk membuktikan bahwa Pemohon Kasasi pernah melakukan hubungan keperdataan dengan pihak Pemohon Kasasi. Di dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa barang siapa yang telah merugikan Kepentingan orang lain maka ia diwajibkan untuk mengganti kerugian terhadap pihak yang merasa dirugikan, hal ini menandakan bahwa Pemohon Kasasi sama sekali tidak pernah mengadakan atau melakukan perbuatan melawan hukum dengan pihak Penggugat, dengan demikian tidak cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut pihak pemohon kasasi guna mengganti kerugian sebesar apa yang tercantum dalam Petitem. Sehingga dengan demikian sudah cukup alasan hukum bagi majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat tidak dapat dibenarkan, Judex Facti telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum, karena Penggugat membeli lahan seluas 1.200 m² tersebut sesuai dengan surat penunjukkan Tergugat tertanggal 2 Januari 1976 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **PEMERINTAH RI cq MENTERI DALAM NEGERI RI** tersebut harus ditolak ;

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

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PEMERINTAH RI cq MENTERI DALAM NEGERI RI** tersebut ;

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

Hal. 11 dari 12 hal. Put. No. 393 K/Pdt/2011



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **10 Agustus 2011** oleh **H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM.**, dan **Prof. Rehngena Purba, SH., MS.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dulhusin, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM
ttd./ Prof. Rehngena Purba, SH., MS

K e t u a,

ttd./
H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM

Biaya-Biaya

1. M e t e r a i	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp 489.000,00
J u m l a h	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./Dulhusin, SH

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH, MH
NIP. 040044809

Hal. 12 dari 12 hal. Put. No. 393 K/Pdt/2011