



PUTUSAN
Nomor 909 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SUYONO**, melakukan tindakan hukum untuk kepentingan dan atas nama Kepala Desa Purworejo, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, beralamat di Jalan Kudus Colo Km.4, Kudus dalam hal ini diwakili oleh Drs. Masyudi, Camat Bae, Kabupaten Kudus;
2. **NOOR IKSAN**, melakukan Tindakan Hukum untuk kepentingan dan atas nama Kaur Umum Desa Purworejo Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, beralamat Jl. Kudus – Colo, KM. 4 Kudus;
3. **Gubernur Kepala Daerah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah di Semarang Cq. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Kudus di Kudus Cq. Camat Bae Kabupaten Kudus**, yang diwakili oleh Drs. Masyudi, Camat Bae, kabupaten Kudus, beralamat di Jl. Kudus – Colo Kudus, semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhastuti, S.H., dan Adi Susatyo, S.H., Kepala Bagian Hukum dan Kasubbag Bantuan Hukum dan HAM Setda Kabupaten Kudus, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan turut Tergugat I/Para Pemanding;

lawan

BONIFATIUS ARIFIN PAMUDJI, Direktur PT. Nojorono Tobacco International Kudus, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Nomor 86B, Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Haji Mochammad Cholil, Staf Mediator Legal PT. Nojorono Tobacco International Kudus, berkantor di Jalan Jendral Sudirman No.

Hal. 1 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

86B Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Bengkok Tergugat II C. Nomor 3648 Persil 173 Klas S II luas 2770 m² tidak mempunyai akses jalan terletak di Desa Bae, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Penggugat

Timur : Tanah Penggugat

Selatan : Tanah Penggugat

Barat : Tanah Penggugat

2. Bahwa tanah bengkok Tergugat II yang menjadi objek perkara C Nomor 01 Persil 34 Klas 4 luas 1690 m² atas nama Tergugat II memerlukan akses jalan dengan batas - batas :

Utara : Tanah Penggugat;

Timur : Tanah Penggugat;

Selatan : Tanah Bengkok Desa Purworejo;

Barat : Tanah Penggugat;

3. Bahwa petani penggarap C Nomor 3648 Persil 173 Klas S2 Luas 2770 M² dengan sengaja melanggar Pasal 551 KUHP;

Barang siapa tanpa wenang atau berjalan, berkendara di atas tanah yang oleh pemiliknya dengan cara jelas dilarang memasuki diancam pidana.

4. Bahwa Tanah Bengkok Tergugat II yang menjadi objek perkara berdasarkan Keputusan Desa Purworejo

Hal. 2 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bae Kabupaten Kudus No. 144/1999 tanggal 14 Desember 1999 atas nama Karsono bin Idris Joko, bagian yang dibeli Desa Purworejo dengan harga Rp34.625.000,- (tiga puluh empat juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang selanjutnya menjadi bengkok Desa Purworejo Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus dengan persetujuan Camat Bae Nomor 144/149/1999 tanggal 31 Desember 1999, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus Nomor 143/505 tanggal 30 Mei 2000.

5. Bahwa berdasarkan surat Tergugat I Nomor 140/435/30.09/2011 tanggal 17 Oktober 2011 :
 - Tanah Bengkok Tergugat II yang menjadi objek perkara C Nomor 3698 persil 173 Klas S II Luas 2770 m² sepakat diganti tanah penggugat yang berdampingan dengan tanah bengkok Desa Purworejo Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus luasnya sama;
 - Kompensasinya per M² Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);
6. Bahwa surat Tergugat I Nomor 140/I/2011 tanggal 18 Januari 2012;
 - Tanah bengkok Tergugat II C. Nomor 01 Persil 34/Klas IV luas 1690 M² atas nama Tergugat II yang menjadi objek perkara setuju diganti tanah penggugat yang bisa menghubungkan antara tanah bengkok desa dengan lambiran sungai atau tanggul sungai;
 - Luas tanah pengganti dari Penggugat ± 1911 m²;
 - Kompensasi Per M² Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);
 - Harus dibangun batas tembok permanen;
7. Bahwa tanah - tanah bengkok Purworejo memerlukan Akses Jalan untuk kepentingan keluar masuk kendaraan roda 6 (enam) petani penggarap diperlukan

Hal. 3 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



pada saat musim panen tebu karena jalan alternatif yang lalu telah dikuasai dan ditutup oleh Penggugat berdasarkan Keputusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 26/Pdt.G/2011/PN.Kds.

8. Bahwa Penggugat sepakat mengganti tanah bengkok yang menjadi objek perkara :

a. - C Nomor 3648 Persil 173 Klas S.II setelah diterbitkan peta bidang tanah G.U. Nomor 669/2010 luasnya menjadi 2582 M²;

- Tanah pengganti milik Penggugat SHGB Nomor 91 luas 3966 M² dikurangi tanah pengganti 2582 M sisanya HGB Nomor 91 menjadi 1384 M². Sedangkan tanah pengganti dengan batas-batas sbb :

Utara : Tanah Penggugat;

Timur : Tanah Penggugat;

Selatan : Tanah Bengkok/Tergugat;

Barat : Tanah Bengkok/Tergugat;

a. C Nomor 01 Persil 34 Klas IV telah diterbitkan peta bidang tanah G.U. Nomor 64/2012 luasnya menjadi 1.911 M².

- Tanah Pengganti milik Penggugat SHGB Nomor 13 an. Penggugat luasnya 2.681 m² dikurangi tanah pengganti berdasarkan G.U. Nomor: 98/2012 luasnya 1.911 m², sisa HGB Nomor 13 luasnya 770 M² sedangkan batas-batas tanah pengganti adalah sebagai berikut:

Utara : Tanah Penggugat;

Timur : Lambiran/Tanggul sungai;

Selatan : Tanah Bengkok Desa Purworejo/Tanah Tergugat;

Barat : Tanah Penggugat;

9. Bahwa Penggugat sepakat memberi kompensasi berdasarkan NJOP tahun 2011 sebesar @ Rp. 5.000,-/ m².

- Tanah Bengkok C No.3648 Persil 173 Klas S.II luas 2.582 M² dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kompensasi : 2.582 x Rp.5.000,- = Rp12.910.000,-

- Tanah Bengkok C Nomor 01 Persil 34 Klas IV 1.911 M²

dengan kompensasi 1.911 x Rp.5.000,- = Rp 9.555.000,-

- Jumlah Kompensasi = Rp22.465.000

(Dua puluh dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan kompensasi Tergugat I dan Tergugat II karena tidak sesuai dengan NJOP;
3. Kompensasi C Nomor 3648 dan C Nomor 01 sebesar Rp22.465.000,- sah menurut Hukum;
4. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Permasalahan yang terkait dengan pengelolaan kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak dapat disamakan dengan kekayaan milik pribadi. Sebagai salah satu unsur pemerintahan, Kepala Desa dalam mengelola kekayaan milik desa harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu dalam hal ini Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa jo. Peraturan Daerah Kab. Kudus Nomor 9 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kab. Kudus Nomor 17 Tahun 2006 tentang Keuangan Desa. Akibat hukum apabila Kepala Desa dalam mengelola tanah milik desa tidak berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku berupa korupsi, penyalahgunaan wewenang dll. adalah menjadi tanggungjawab Kepala Desa sebagai penanggungjawab pemerintahan di desa;

Hal. 5 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013

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

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 jo. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah Kab. Kudus Nomor 9 Tahun 2008 diamanatkan, tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Pengertian kepentingan umum sesuai Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, adalah kegiatan pembangunan jalan umum, bendungan, pelabuhan, fasilitas keselamatan umum, tempat pembuangan sampah dan cagar alam;

Dalam ayat selanjutnya diamanatkan, pelepasan hak tanah desa dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan uang ganti rugi itu harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat;

Dalam ayat selanjutnya juga diamanatkan pelepasan hak tanah milik desa ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa setelah mendapat persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan mendapat izin tertulis dari Bupati dan Gubernur;

Berdasarkan uraian kami di atas, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah prematur karena tukar menukar tanah/*ruislag* tanah milik desa dan gugatan kompensasi yang didalilkan Penggugat belum ada sama sekali karena Tergugat I belum pernah mengeluarkan Keputusan Kepala Desa mengenai pelepasan hak tanah milik desa kepada PT. Nojorono (Penggugat). Demikian pula izin tertulis dari Bupati Kudus dan Gubernur Jawa Tengah belum pernah diterbitkan;

2. Bahwa surat Kepala Desa Purworejo kepada PT. Nojorono tanggal 17 Oktober 2011 Nomor 140/435/30.09/2011 bukanlah suatu perjanjian melainkan proposal dari Pemerintah Desa Purworejo kepada PT. Nojorono (Penggugat) mengenai tukar menukar tanah dan pembayaran uang kompensasi. Proposal dari Pemerintah Desa Purworejo itu bisa disetujui/ tidak disetujui oleh PT. Nojorono (Penggugat). Terlebih lagi rencana tukar menukar tanah milik desa harus sesuai peraturan

Hal. 6 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013

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)



perundang-undangan yang berlaku, yaitu dalam hal ini Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa jo. Peraturan Daerah Kab. Kudus Nomor 9 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kab. Kudus Nomor 17 Tahun 2006 tentang Keuangan Desa. Apabila rencana tukar menukar tanah milik desa ini tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka rencana tukar menukar ini dapat tidak disetujui oleh pemerintah atasan (Bupati Kudus dan Gubernur Jawa Tengah). Berdasarkan konsultasi Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ke Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, rencana tukar menukar antara tanah milik Desa Purworejo dan tanah milik PT. Nojorono (Penggugat) tidak dapat dilaksanakan karena bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007. Berdasarkan uraian kami di atas sangat jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tanpa adanya sengketa yang melandasi gugatan ini (*chicaneus proses*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 29 Agustus 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan kompensasi Tergugat I, Tergugat II karena tidak sesuai dengan NJOP ;
3. Kompensasi C Nomor 3684 dan C Nomor 01 sebesar Rp22.465.000,- (dua puluh dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah) adalah SAH menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.096.000,- (satu juta sembilan puluh enam ribu rupiah);

Hal. 7 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan turut Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 372/Pdt/2012/PT.Smg. tanggal 7 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II dan turut Tergugat I/para Pembanding pada tanggal 28 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II dan turut Tergugat I/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Januari 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.G/2012/PN.Kds. jo. Nomor 372/Pdt./2012/PT.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Januari 2013;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II dan turut Tergugat I/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 Januari 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 6 Februari 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II dan turut Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding menolak tegas dan keberatan atas putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kudus tanggal 29 Agustus 2012 Nomor 16/Pdt.G/ 2012/PN.Kds jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 7 Desember 2012 Nomor 372/Pdt/2012/PT.Smg karena putusan *Judex Facti* tersebut telah nyata salah dalam menerapkan hukum pembuktian;
- Bahwa majelis hakim *Judex Facti* telah nyata salah mengkonstruksi pertimbangan hukumnya sehingga justru putusan *Judex Facti* dalam

Hal. 8 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



perkara ini melanggar hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Bahwa majelis hakim *Judex Facti* telah lalai dalam pertimbangan hukumnya, sehingga dapat membatalkan putusan *Judex Facti a quo*;

Bahwa dari alasan-alasan tersebut di atas selanjutnya Para Pemohon Kasasi akan menyampaikan bantahan-bantahan sebagai berikut :

1. Dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim *Judex Facti* menyampaikan, Keputusan Kepala Desa Purworejo Nomor 1 Tahun 2009 menurut majelis hakim *Judex Facti* merupakan keputusan berdasarkan kesepakatan antara Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat I dan Tergugat II (Para Pemohon Kasasi) dan bukan merupakan proposal..dst. (salinan putusan PN. Kudus hal. 30);

Terhadap pertimbangan hukum majelis hakim *Judex Facti* tersebut di atas, Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan dapat kami sampaikan tanggapan bahwa penyusunan konsep Keputusan Kepala Desa Nomor 1 Tahun 2009 tersebut adalah prosedur pelepasan tanah milik desa yang ditempuh oleh Pemerintah Desa Purworejo dalam rangka melaksanakan amanat Pasal 15 Ayat (4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, yaitu "pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa" (Lihat Bukti T.2). Kami katakan konsep karena dari segi format dan substansi, Keputusan Kepala Desa Purworejo tersebut masih banyak kesalahan-kesalahan yang sangat prinsipil. Misal: Judul Keputusan Kepala Desa tersebut adalah "Keputusan Kepala Desa Purworejo Nomor 1 Tahun 2009 tentang Pengalihan Tanah Bengkok Kaur Umum Desa Purworejo Yang Kena Rencana pengembangan/Pembangunan PT. Nojorono di Desa Bae";

Namun dalam Diktum, judul keputusan kepala desa adalah "Peraturan Desa Purworejo tentang Rencana Pengalihan Sebagian Tanah Bengkok Bengkok Kaur Umum Desa Purworejo Yang Kena Rencana pengembangan/Pembangunan PT. Nojorono di Desa Bae";

Antara keputusan kepala desa dan peraturan desa sangat berbeda sifat dan substansi hukumnya, keputusan kepala desa adalah bersifat *beschiking*/penetapan sedangkan peraturan desa bersifat regelling/pengaturan. Dalam

Hal. 9 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan kepala desa materi muatannya dituangkan dalam Diktum kesatu, kedua dst, namun dalam konsep Keputusan Kepala Desa Nomor 1 Tahun 2009 *a quo* materi muatannya dituangkan dalam Pasal 1, Pasal 2 dst, sehingga tidak sesuai dengan kaidah penyusunan produk hukum desa;

Dan alat bukti yang sangat menentukan tapi diabaikan oleh majelis hakim *Judex Facti* adalah Keputusan Kepala Desa Purworejo Nomor 1 Tahun 2009, tidak bertanggung dan tidak tercantum dalam buku register Keputusan Kepala Desa Purworejo dan menurut Para Pemohon Kasasi hal ini bukan hanya masalah administrasi melainkan bahwa secara hukum Keputusan Kepala Desa Purworejo ini masih berupa konsep/rancangan, sehingga tidak tercantum dalam buku register Keputusan Kepala Desa Purworejo (Lihat Bukti T.IV). Kalau pemohon kasasi diperkenankan beranalogi, sah atau/tidak penetapan/putusan suatu pengadilan apabila penetapan/putusan pengadilan tersebut tidak tercantum dalam buku register penetapan/putusan pengadilan? Sudah pasti apabila penetapan/putusan pengadilan tersebut tidak tercantum dalam buku register pengadilan maka putusan tersebut adalah palsu;

Masih tidak sinkronnya antara keputusan kepala desa dan peraturan desa, tidak bertanggung dan tidak tercantum dalam buku register keputusan kepala desa menunjukkan bahwa produk hukum Desa Purworejo ini masih dalam bentuk rancangan atau konsep keputusan, sehingga pertimbangan majelis hakim *Judex Facti* terbantahkan;

Jikalau majelis hakim *Judex Facti* tetap kukuh pada pendirian bahwa Keputusan Kepala Desa Purworejo Nomor 1 Tahun 2009 *a quo* sudah final berbentuk keputusan berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, majelis hakim *Judex Facti* tidak konsisten pada keputusan kepala desa tersebut karena hanya mengacu pada sebagian pasal saja dan mengabaikan pasal 7 yang mengamanatkan "Keputusan ini mulai berlaku dan ditetapkan sejak mendapatkan pertimbangan tertulis dari Bupati Kudus". Seharusnya jika majelis hakim *Judex Facti* konsisten dengan pertimbangan hukumnya, maka keputusan Kepala Desa Purworejo belum berlaku mengikat karena masih ada prosedur yang belum terlampaui yaitu pertimbangan tertulis dari Bupati Kudus. Dalam persidangan terbukti, pertimbangan tertulis dari Bupati Kudus belum pernah dikeluarkan oleh

Hal. 10 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013

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

Bupati Kudus (Lihat Keterangan saksi ahli Sdr. Arif Suwanto, S.sos.,M.M salinan putusan PN. Kudus hal. 20);

Sehingga berdasarkan pertimbangan para Pemohon Kasasi tersebut di atas, telah nyata bahwa putusan majelis hakim *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian sehingga tidak mendudukkan perkara ini dengan seadil-adilnya;

2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim *Judex Facti* menyampaikan, Keputusan Kepala Desa Purworejo Nomor 1 Tahun 2009 tersebut adalah menggunakan istilah “pengalihan/peralihan hak” bukan “pelepasan hak” sehingga menurut majelis hakim *Judex Facti* “pengalihan/ peralihan hak” tersebut tidak harus mendapat ijin tertulis dari Bupati dan Gubernur sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa...dst. (Lihat salinan putusan PN. Kudus hal.32);

Terhadap pertimbangan majelis hakim *Judex Facti* tersebut di atas, Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan dapat kami sampaikan tanggapan bahwa meskipun secara gramatikal arti “pengalihan/peralihan” dan “pelepasan” berbeda, namun secara substansi akan terdapat pelepasan tanah milik desa Purworejo kepada PT. Nojorono. Pengadilan Negeri Kudus secara sempit hanya melihat arti “pengalihan/peralihan” dan “pelepasan” dari Kamus Besar Bahasa Indonesia saja, tanpa melihat substansinya secara utuh;

Dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, telah tegas diamanatkan bahwa “Kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum”;

Pengertian kepentingan umum sesuai peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan pembangunan jalan umum, bendungan, pelabuhan, fasilitas keselamatan umum, tempat pembuangan sampah dan cagar alam;

Hal. 11 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam ayat selanjutnya diamanatkan, pelepasan hak kepemilikan tanah desa dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan uang ganti rugi itu harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat;

Dalam ayat selanjutnya juga diamanatkan, pelepasan hak kepemilikan tanah desa ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa dan penerbitan Keputusan kepala Desa dimaksud setelah mendapat izin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur;

Dengan menganalisa Pasal 15 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 di atas, baik dinarasikan dengan kata pelepasan hak atau pengalihan hak namun secara substansi akan terjadi pelepasan hak kepemilikan tanah dari tanah milik Desa Purworejo kepada PT. Nojorono atau sebaliknya, sehingga pelepasan atau pengalihan hak ini bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2007. Apalagi secara prinsip ditegaskan bahwa pelepasan tanah desa hanya diperlukan untuk kepentingan umum. Yang menjadi pertanyaan apakah pengembangan pabrik rokok adalah termasuk dalam pengertian kepentingan umum sesuai perauran perundang-undangan yang berlaku?;

Pertimbangan hukum majelis hakim *Judex Facti* ini merupakan preseden buruk bagi pengelolaan kekayaan desa di Kabupaten Kudus atau bahkan di seluruh Indonesia, karena bertentangan dengan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa khususnya dalam pengelolaan tanah milik desa;

Dengan menggunakan dasar putusan majelis hakim *Judex Facti* tersebut bisa saja pemerintah desa yang lain di Indonesia menggunakan kata/istilah yang lain asalkan tidak pelepasan tanah milik desa misal : “pemindahan hak”, “pertukaran hak”, “pergantian hak” dsb, sehingga tidak harus mendasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa;

Pengelolaan tanah milik desa di Indonesia menjadi liar, karena pelepasan tanah milik desa hanya berdasarkan pada kesepakatan saja antara

Hal. 12 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Pemerintah Desa dan pihak ketiga tanpa dibatasi peraturan perundangan yang berlaku;

Sebagai salah satu unsur pemerintahan dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam pengelolaan kekayaan desa, pemerintah desa harus menghormati dan mematuhi hukum/peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Jika tidak, maka peraturan perundangan berupa Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, hanya tulisan yang tidak berarti sama sekali;

Sehingga berdasarkan pertimbangan para Pemohon Kasasi tersebut di atas, telah nyata bahwa putusan majelis hakim *Judex Facti* telah melanggar hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa jo. Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum;

3. Bahwa pertimbangan majelis hakim *Judex Facti* yang mempertimbangkan berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian adalah kelalaian majelis hakim *Judex Facti* yang sangat prinsipil, jika Pemohon Kasasi mempertanyakan apakah ada surat kesepakatan bersama/perjanjian tertulis mengenai pengalihan/tukar menukar tanah milik Desa Purworejo dengan tanah milik Penggugat/Terbanding yang ditandatangani oleh PT. Nojorono dengan Kepala Desa Purworejo?;

Alat bukti yang disampaikan oleh Penggugat/Termohon Kasasi yaitu P.1, P.3, P.16 dan P.17 adalah bukanlah surat perjanjian, melainkan prosedur yang ditempuh oleh Pemerintah Desa Purworejo dalam rangka pelepasan tanah milik Desa Purworejo dengan tanah milik Pemerintah Desa Purworejo sesuai Permendagri Nomor 4 Tahun 2007. Setelah semua prosedur terlampaui termasuk persetujuan Bupati Kudus dan Gubernur Jawa Tengah, barulah kemudian diadakan surat perjanjian tentang Pelepasan Tanah Milik Desa Purworejo dimaksud dengan tanah milik Penggugat/Termohon Kasasi; Bahwa majelis hakim *Judex Facti* membuat pertimbangan hukum tanpa fakta dan dasar hukum yang ada pada saat persidangan, yaitu “ bahwa petitum angka 3 (tiga) karena kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dan

Hal. 13 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II berdasarkan NJOP sebesar Rp5000,-/m²....dst." (salinan putusan PN. Kudus hal 45);

Yang menjadi pertanyaan adakah perjanjian kesepakatan antara Penggugat/Termohon Kasasi dengan Para Pemohon Kasasi tersebut? Dalam persidangan maupun dalam pemeriksaan alat bukti tidak terdapat fakta hukum bahwa terjadi kesepakatan antara Penggugat/Termohon Kasasi dengan Para Pemohon Kasasi berdasarkan NJOP;

Berdasarkan bantahan kami di atas, pertimbangan hukum majelis hakim *Judex Facti* telah lalai dalam pertimbangan hukumnya, sehingga putusan *Judex Facti* sudah selayaknya dibatalkan;

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

mengenai alasan ke-1 s/d 3 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Januari 2013 dan jawaban memori kasasi tanggal 6 Februari 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tidak salah menerapkan hukum mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan menolak permohonan kompensasi Tergugat I dan II karena tidak sesuai dengan NJOP sehingga oleh karenanya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi harus ditolak;

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

Hal. 14 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Suyono tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUYONO tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **27 Oktober 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Hal. 15 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013



Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya: Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

1. Meterai	: Rp 6.000,00
2. Redaksi	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ..	: <u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 16 dari 14 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2013