



PUTUSAN
Nomor 86 PK/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PEMERINTAH RI *cq.* MENTERI DALAM NEGERI RI, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Utara, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dewa Nyoman Tri Putra Adi Praman, S.H., dan Kawan-Kawan, Staf Wilayah II Bagian Penyelesaian Sengketa Dan Bantuan Hukum pada Biro Hukum Kemendagri beralamat di Jalan Medan Merdeka Utara Nomor 7 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2012;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding;

lawan

Dr. MIEKE SUMIRA, bertempat tinggal di Jalan H. Kisin Boon RT.004, RW.07, Nomor 64 Jatikramat, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Priyanto, S.H., Advokat beralamat di Kavling Walikota Blok E2 Nomor 12, Meruya Selatan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2013;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding;

dan

dr. IBRAHIM GINTING. Sp. JP., bertempat tinggal di Jalan Kelurahan Nomor 19, RT.04, RW.,10, Pondok Labu, Cilandak, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/Pdt/2011., tanggal 10 Agustus 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya

Hal. 1 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN (Depurtemen Dalam Negeri) yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raden Saleh Raya Kelurahan Karang Mulya Kecamatan Karang Tengah Kotamadya Tangerang sesuai dengan Surat Penunjukan Kavling yang diterbitkan oleh Tergugat Nomor 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 Penunjukan Kavling yang diterbitkan oleh Tergugat Nomor 5/CC/20/Villa/1976,m tanggal 2 Januari 1976m terdiri dari 1 (satu) bidang villa luas 600 m² Persil 20 Nomor Kavling 5 blok CC, sehingga luas seluruhnya adalah 1200 m² (bukti P-1 dan Buki 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 Rp600.000,00 tanggal 2 Januari 1980, sebesar Rp900.000,00 dan tambahan pembayaran tanggal Januari 1980, sebesar Rp750.000,00 (bukti P-3, P-4 dan Bukti P-5);
- 3 Bahwa selain itu Penggugat juga telah membayar IPEDA (Iuran Pembayaran Daerah) selama 10 tahun terhujung sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 1986, untuk tanah Kavling Nomor 4 luas 600 m² sebesar Rp95.000,00 dan pembayaran IPEDA selama 10 tahun untuk tanah Kavling Nomor 5 luas 600 m² sebesar Rp95.000,00 (Bukti P-5 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.I/IJ., yang ditujukan kepada Kepala Biro Perlengkapan/Kepala Proyek perkavlingan perihal, penyelesaian perkavlingan di Ciledug (Bukti P-9);
- 6 Bahwa pada tanggal 28 April 1983, Tergugat telah mengeluarkan Surat Nomor 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);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bahwa pada tanggal 30 November 1983, Tergugat telah mengeluarkan Surat Nomor X.593.7/939/C.1/IJ., yang ditujukan kepada Sekretaris Jenderal, Para Direktur Jenderal dan Para Kepala Badan di lingkungan Departemen Dalam Negeri perihal Registrasi kembali peminat perkavlingan karyawan Depdagri di Ciledug Tangerang (Bukti P-12);
- 9 Bahwa pada tanggal 20 Januari 1989, Penggugat telah mengirim surat kepada Tergugat perihal penyelesaian sertifikat perkavlingan Depdagri di Ciledug yang isinya menuntut penyerahan sertifikat atau pengembalian uang tunai dengan harga tanah sekarang (Bukti P-13);
- 10 Bahwa pada tanggal 19 Juni 1989, Penggugat mengirim surat kembali kepada 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 Tugas Nomor 286/SP/IJ/1991., yang berkaitan dengan Penanganan Lanjutan Penyelesaian PerKavling DDN (Bukti P-15);
- 12 Bahwa pada tanggal 3 Juli 2008, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirim Surat Nomor 069/PP/VII/2008., kepada Tergugat perihal Penyelesaian Tanah Kavling DDN Karang Tengah Ciledug Tangerang, namun tidak ada tanggapan (Bukti P-16);
- 13 Bahwa berdasarkan gambar denah Kavling Blok CC (Bukti P-17) batas-batas Kavling yang telah dibeli oleh Penggugat adalah:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Raden Saleh Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan 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 8 Agustus 2008, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirim surat kepada Turut Tergugat Nomor 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 objek 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

Hal. 3 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014



perbuatan *wanprestasi*, padahal Penggugat telah melaksanakan kewajibannya membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat;

16 Bahwa berdasarkan bukti Surat Penunjukan Kavling yang diterbitkan oleh Tergugat (Bukti P-1 dan P-2), tertera catatan pada butir 2 yang menyatakan: “Surat Penunjukan 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 yang sudah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat berdasarkan nilai NJOP saat ini Tahun 2008, yaitu sebesar $\text{Rp}1.416.000,00 \times 1200 \text{ m}^2 = \text{Rp}1.699.200,00$ (satu miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus 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 $\text{Rp}1.699.200.000 \times 2,5\% = \text{Rp}42.480.000,00$ (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 adanya pelaksanaan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

- 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 $\text{Rp}1.416.000,00 \times 1200 \text{ m}^2 = \text{Rp}1.699.200.000,00$ (satu miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar $\text{Rp}1.699.200.000,00 \times 25\% = \text{Rp}42.480.000,00$ (empat puluh dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)



perbulan 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 untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya 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 (*Obcuur Libelum*);

Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari materi gugatan Penggugat adalah kabur/keliru, hal ini 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 berkeberatan 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 bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Hal. 5 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014



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 secara diam-diam diakui kebenarannya;

Dalam HIR maupun RBG serta peraturan lainnya tidak ada menyebutkan secara jelas tentang syarat-syarat yang harus dipatuhi/penuhi dalam 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 ataupun terabaikan maka dapat berakibat gugatan mengandung cacat, dengan kata lain gugatan 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 formil dapat menyebabkan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) atau Pengadilan tidak berwenang mengadili;

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 8 Agustus 2008, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirim surat kepada Turut Tergugat Nomor 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 Nomor 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 di atasnya berdiri POM Bensin milik Turut Tergugat, dimana tanah yang di atasnya berdiri POM Bensin milik Turut Tergugat bukan milik Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat tidak mempunyai tidak mempunyai kapasitas untuk menanggapi surat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN yang terletak di Jalan Raden Saleh Raya Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat Penunjukan Kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat Nomor 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 Penunjukan Kavling yang diterbitkan Tergugat Nomor 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 di atasnya 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 2 (dua) hal yang berbeda, dimana yang menjadi objek dalam perkara *quo* adalah 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN yang terletak di Jalan Raden Saleh Raya Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat Penunjukan Kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat Nomor 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 Penunjukan Kavling yang diterbitkan Tergugat Nomor 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 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 “Sertipikat 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 tidak bisa membuktikan dalil-dalilnya dalam perkara *a quo*;

Hal. 7 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014

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 Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil dalam Gugatannya tentang kepemilikan 2 (dua) bidang tanah Kavling DDN yang terletak di Jalan Raden Saleh Raya Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat Penunjukan Kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat Nomor 4/CC/20/Villa/1976., terdiri 1 (satu) bidang villa luas 600 m² persil 20 Nomor Kavling 4 Blok CC dan surat penunjukan Kavling yang diterbitkan Tergugat Nomor 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 KUH Perdata Penggugat dibebani wajib untuk membuktikan dalil gugatannya (*exemptio 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 *error persons* 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 "Sertipikat 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 Jalan Raden Saleh Raya Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat Penunjukan Kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat Nomor 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 Penunjukan Kavling yang diterbitkan Tergugat Nomor 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Jalan Raden Saleh Raya Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang sesuai dengan surat Penunjukan Kavling yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat Nomor 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 Penunjukan Kavling yang diterbitkan Tergugat Nomor 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 yang sebenarnya sebagai Pihak dalam perkara ini, maka terdapat kurang Pihak dalam gugatan Penggugat dan sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*neit ontvankelijk verklaard*). (*vide* Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996., tanggal 21 Oktober 1997, *jo.* Nomor 492 K/Sip/ 1970., tanggal 16 Desember 1970, *jo.* Nomor 566 K/Sip/1973., tanggal 21 Agustus 1974, yang kaidah hukumnya menyatakan: "gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna atau setidaknya yang dituntut kurang jelas");

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 321/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., tanggal 2 April 2009, dengan amar 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 Rp1.416.000,00 X 1.200 m² = Rp1.699.200.000,00 (satu miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp16.992.000,00 (enam belas juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) setiap bulannya terhitung sejak gugatan didaftarkan bulan September 2008 sampai Tergugat mengembalikan

Hal. 9 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014



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 Rp401.000,00 (empat ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 498/PDT/2009/PT.DKI., tanggal 22 Februari 2010, adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Pemerintah *cq.* Menteri Dalam Negeri RI;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 321/Pdt.G/ 2008/PN.Jkt.Pst., tanggal 2 April 2009, yang dimohonkan banding tersebut
- Menghukum Pembanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 393 K/Pdt/2011., tanggal 10 Agustus 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

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 Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/Pdt/2011., tanggal 10 Agustus 2011, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 17 Desember 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 25/SRT.PDT.PK/2012/PN.Jkt.Pst., *jo.* Nomor 321/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada 17 Desember 2012 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Penggugat pada tanggal 11 Desember 2013;
- 2 Turut Tergugat pada tanggal 17 Desember 2013;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Desember 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 393 K/PDT/2011., tanggal 10 Agustus 2011, dalam memutus perkara *a quo* hanya melandasi pertimbangan hukum yang sangat sederhana, tidak memberikan pertimbangan hukum secara cermat tentang keberatan-keberatan Pemohon Kasasi yang dituangkan dalam Memori Kasasi sehingga tidak mencerminkan aspek hukum yang sesungguhnya dari permasalahan hukum terhadap perkara *a quo*, hal mana dianggap sebagai suatu hal yang nyata-nyata didasarkan atas kekeliruan dan kekhilafan hakim yang prinsip menurut ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka cukup beralasan apabila perkara ini diajukan untuk diperiksa serta diproses dalam tingkatan hukum peninjauan kembali sebagaimana permohonan peninjauan kembali ini.
- 2 Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dengan tegas menolak dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI yang melandasi putusannya dengan menyatakan "Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: Pemerintah RI *cq.* Menteri Dalam Negeri", yang dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Agung menyatakan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang:

- 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;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau

Hal. 11 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014



undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi:

Pemerintah RI *cq.* Menteri Dalam Negeri RI tersebut harus ditolak;

- 3 Bahwa terlihat jelas pertimbangan hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung RI yang melandasi Putusan Nomor 393 K/PDT/2011., tanggal 10 Agustus 2011 tersebut, adalah sangat sumir, sederhana dan bahkan sama sekali tidak menyentuh alasan-alasan yuridis sebagaimana yang Pemohon Peninjauan Kembali cantumkan dan Memori Kasasinya, maka hal itu dipandang sebagai suatu kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dalam suatu aspek hukum tentang memberikan suatu putusan yang sempurna sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Hal ini sebagaimana diperkuat dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 November 1976, Nomor 194 K/Sip/1975., dalam perkara Abd. Hamid dan kawan-kawan melawan Wirisan dan kawan-kawan dengan susunan Majelis 1. R. Saldiman Wirjatmo S.H., 2. Sri Widojati Wiratmo Soekito, S.,H, 3. Hendratmo, S.H., Yang menyatakan,

”Dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri”;

Sehingga cukup beralasan hukum apabila perkara ini diajukan untuk diperiksa serta diproses dalam tingkatan hukum peninjauan kembali sebagaimana ketentuan Pasal 67 huruf d dan Pasal 67 huruf f yang menyatakan,

Permohonan Peninjauan Kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

”(d) apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya”;

”(f) apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata”;

- 4 Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dinyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan untuk mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali;
- 5 Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat/Pemohon Banding/ Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung yang menyatakan ”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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan surat penunjukkan Tergugat tertanggal 2 Januari 1976, dengan alasan bahwa Majelis Hakim Agung dalam pertimbangan hukumnya tidak dapat membuktikan bahwa telah terjadi hubungan keperdataan secara formal antara Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi;

6 Bahwa di dalam Teori perjanjian dinyatakan perjanjian hanya berlaku terhadap kedua belah pihak yang telah sepakat tunduk pada perjanjian yang dianut *in casu*, dalam hal ini Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sama sekali tidak pernah mengikat suatu perjanjian dengan pihak Termohon Peninjauan Kembali/Terbanding/ Termohon Kasasi. Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian/perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 yang menyatakan:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1 Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3 Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4 Suatu sebab yang tidak terlarang;

Dalam hal tidak dipenuhinya salah satu syarat yang ditentukan dalam ketentuan peraturan tersebut maka suatu perjanjian/perikatan tidak dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian/perikatan. *In casu* surat penunjukan Kavling yang dijadikan bahan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang pertimbangannya diambil alih oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI, tidak memenuhi syarat suatu bentuk adanya perikatan atau perjanjian antara Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat dengan Termohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Senyatanya hal ini dipertegas oleh pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusannya Nomor 498/PDT/2009/PT.DKI., tanggal 20 Februari 2010, pada halaman 3 Paragraf keempat, yang menyatakan, "...bahwa walaupun Tergugat tidak pernah mengikat perjanjian dengan Penggugat tetapi berdasarkan surat Penunjukkan Kavling tanggal 2 Januari 1976, yang ditandatangani oleh *Project Officer* Perkavlingan DKI di Karang Tengah.....". Hal ini membuktikan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyadari dan membenarkan bahwa surat penunjukkan Kavling bukanlah suatu bukti adanya suatu perjanjian/perikatan antara Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat

Hal. 13 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014

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)



dengan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat. Oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 321/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., tanggal 2 April 2009, pada halaman 16 Paragraf keempat yang diambil alih oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI, dalam putusannya yang menyatakan, ".....karena Tergugat telah terbukti wanprestasi, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran gugatannya dan karena itu gugatan Penggugat patut dikabulkan;" menjadi cacat hukum dan batal demi hukum.

Dengan demikian ketentuan Pasal 1365 KUHPdata 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 Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sama sekali tidak pernah mengadakan atau melakukan perbuatan melawan hukum dengan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

7 Bahwa dalam Memori Peninjauan Kembali ini Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi akan menjelaskan mengenai bukti-bukti baru (*novum*) yang akan disampaikan kepada *Judex Juris* Mahkamah Agung yaitu:

- Contoh Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) Direktorat Jenderal Perbendaharaan Departemen Keuangan Republik Indonesia (*novum* PK-1);
- Contoh Surat Keterangan Tanda Lunas Beli Tanah Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta IV Direktorat Jenderal Perbendaharaan Departemen Keuangan Republik Indonesia (*novum* PK-2);
- Daftar Barang Kuasa Pengguna (DBKP) Tanah Posisi per 30 Desember 2011, (*novum* PK-3);
- Surat Direktorat Jenderal Cipta Karya Nomor UM.01.11-CS/448., tanggal 17 April 2012, perihal Penjelasan atas Tanah Kavling Nomor 1 Persil Nomor 1 Blok XXI, Kavling Nomor 15 Persil Nomor 1 Blok XIX dan Kavling Nomor 3 Persil Nomor 1 Blok XXI di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Mulya, Kabupaten Tangerang (*novum* PK-4);
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/PDT/2011., tanggal 10 Agustus 2011 (*novum* PK-5);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bahwa sesuai dengan Contoh Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) Direktorat Jenderal Perbendaharaan Departemen Keuangan Republik Indonesia (*novum* PK-1) maka diketahui bahwa pembayaran atas tanah atau kavling yang merupakan Asset Negara maka pembayarannya dilakukan melalui KPPN dengan Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP), sedangkan pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat atas tanah persil yang disengketakan yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Mulya, Kabupaten Tangerang tidak dilakukan melalui KPPN dengan Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP); Sehingga dengan demikian, maka terlihat bahwa tanah persil yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tersebut tidak tercatat dalam Neraca Kementerian Dalam Negeri karena salah satu klausul Asset Negara adalah Asset yang tercatat pada Neraca Kementerian/Lembaga dan secara periodik dilaporkan kepada Kementerian Keuangan;
- 9 Bahwa sesuai dengan Contoh Surat Keterangan Tanda Lunas Beli Tanah Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta IV Direktorat Jenderal Perbendaharaan Departemen Keuangan Republik Indonesia (*novum* PK-2) maka diketahui bahwa apabila telah dilakukan pelunasan atas pembayaran tanah atau kavling yang merupakan Asset Negara melalui KPPN dengan Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP), selanjutnya oleh KPPN akan diterbitkan Surat Keterangan Lunas;
- 10 Bahwa sesuai dengan *novum* PK-2 tersebut, maka Termohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang mendalilkan atas Kavling DDN yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Mulya, Kabupaten Tangerang telah dilakukan pembayaran atas tanah persil *a quo* kepada *Projek Officer* adalah tidak sah karena pembayaran atas tanah atau kavling yang merupakan Asset Negara dan tercatat dalam Neraca Kementerian Dalam Negeri maka pembayarannya dilakukan melalui KPPN dengan Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) dan setelah dilakukan pelunasan maka KPPN akan menerbitkan Surat Keterangan Lunas;
- 11 Bahwa terkait dengan pembayaran atas tanah persil yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang pembayarannya dilakukan hanya dengan menggunakan kwitansi dan hanya diterima serta ditandatangani oleh Panitia Pengadaan Proyek Perkavlingan Komplek DDN bukan diterima dan ditandatangani oleh Petugas yang sah menurut hukum yaitu petugas penerimaan setoran ke kas negara atau petugas penerimaan Surat Setoran Bukan

Hal. 15 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014

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)



Pajak (SSBP) dari Kementerian Keuangan maka bukti pembayaran atas tanah persil *a quo* adalah tidak sah dan cacat demi hukum;

- 12 Bahwa atas dalil Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat yang mendalilkan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat harus membayar pengembalian uang pembelian tanah kavling atau membayar ganti rugi atas pembelian tanah kavling adalah tidak berdasarkan hukum karena Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat sama sekali tidak pernah menerima pembayaran atas tanah kavling dalam perkara *a quo* karena tidak tercatat dalam Neraca Kementerian Dalam Negeri sehingga bukan merupakan Asset Kementerian Dalam Negeri;
- 13 Bahwa mengingat Asset tanah persil yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak tercatat dalam Neraca Kementerian Dalam Negeri dan secara administrasi tidak memiliki dokumen pendukung kepemilikan, maka tidak dapat digugat kepada Negara dalam hal ini Kementerian Dalam Negeri dan Kementerian Dalam Negeri tidak dapat dimungkinkan untuk membayar ganti rugi atas pembayaran tanah persil yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat dan lebih tepat apabila pembayaran ganti rugi atas tanah persil *a quo* ditujukan kepada *Proyek Officer* Perkavlingan DDN di Desa Karang Tengah atau *person* pengurus *Proyek Officer* Perkavlingan DDN di Desa Karang Tengah;
- 14 Bahwa sesuai dengan Daftar Barang Kuasa Penggugat (DBKP) Tanah Posisi per 30 Desember 2011 (*novum* PK-3), maka terhadap tanah atau kavling yang merupakan Asset Kementerian Dalam Negeri tercatat di dalam Daftar Barang Kuasa Pengguna (DBKP) Tanah Posisi per 30 Desember 2011, sedangkan sesuai dengan data Simak Barang Milik Negara (BMN) Satuan Kerja Sekretariat Jenderal tahun 2011, Asset tanah persil *a quo* tidak tercatat dalam Neraca Kementerian Dalam Negeri. Sehingga dengan demikian, tanah persil yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukan merupakan Asset Kementerian Dalam Negeri;
- 15 Bahwa sesuai dengan Surat Direktorat Jenderal Cipta Karya Nomor UM.01.11-CS/448., tanggal 17 April 2012, perihal Penjelasan atas Tanah Kavling Nomor 1 Persil Nomor 1 Blok XXI, Kavling Nomor 15 Persil Nomor 1 Blok XIX dan Kavling Nomor 3 Persil Nomor 1 Blok XXI di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Mulya, Kabupaten Tangerang (*novum* PK-4) didapat keterangan bahwa tanah persil yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/



Terbanding/Penggugat yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Mulya, Kabupaten Tangerang tidak tercatat di Subdit Pengelolaan Gedung dan Rumah Negara Direktorat Pengelolaan Bangunan dan Lingkungan Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum. Bahwa pada Subdit. Pengelolaan Gedung dan Rumah Negara tersebut hanya mencatat Rumah Negara yang sudah memiliki Huruf Daftar Nomor (HDNo) dan bukan berupa tanah kavling;

- 16 Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/PDT/2011., tanggal 10 Agustus 2011 tersebut, adalah sangat sumir, sederhana dan bahkan sama sekali tidak menyentuh alasan-alasan yuridis sebagaimana yang Pemohon Peninjauan Kembali cantumkan dan Memori Kasasinya, maka hal itu dipandang sebagai suatu kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dalam suatu aspek hukum tentang memberikan suatu putusan yang sempurna sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;
- 17 Bahwa dari 5 *novum* tersebut, ternyata diketahui bahwa tanah persil yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali tersebut adalah tidak tercatat dalam Neraca Kementerian Dalam Negeri dan secara administrasi Kementerian Dalam Negeri tidak memiliki dokumen pendukung kepemilikan, karena salah satu klausul aset negara adalah aset yang tercatat pada Neraca Kementerian/Lembaga dan secara periodik dilaporkan kepada Kementerian Keuangan serta secara administrasi terdapat dokumen pendukung kepemilikan (sertipikat) secara fisik dikuasai dan diamankan;
- 18 Bahwa sesuai dengan Bukti PK-4, didapat keterangan bahwa tanah persil yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Mulya, Kabupaten Tangerang tidak tercatat di Subdit. Pengelolaan Gedung dan Rumah Negara Direktorat Pengelolaan Bangunan dan Lingkungan Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum. Bahwa pada Subdit. Pengelolaan Gedung dan Rumah Negara tersebut hanya mencatat Rumah Negara yang sudah memiliki Huruf Daftar Nomor (HDNo) dan bukan berupa tanah kavling;
- 19 Bahwa dari 5 *novum* tersebut jelas bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak pernah mengadakan perjanjian dengan Termohon Peninjauan Kembali sehubungan dengan tanah yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali;
- 20 Bahwa seandainya pun benar surat penunjukkan kavling tersebut, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama halaman 15 – 16, hanya membenarkan dalil Termohon Peninjauan Kembali tanpa mempertimbangkan

Hal. 17 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014



adanya klausul angka 5 surat penunjukkan kavling yang menyatakan "Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah pemilik Kavling menerima Surat Penunjukkan Kavling ini tidak melakukan pembangunan di atas tanahnya, maka harus melaporkannya kepada *Proyek Officer* Perkavlingan DDN di Desa Karangtengah", dalam pertimbangan tersebut tidak tampak adanya penggalan Majelis Hakim Pengadilan *Judex Facti* terkait dengan tidak dilakukannya semua proses dan kewajiban yang terdapat dalam Surat Penunjukkan Kavling oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

- 21 Bahwa dari fakta-fakta yang terdapat dalam Putusan *Judex Facti* tidak terdapat adanya tindakan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat melaksanakan semua hal yang terdapat dalam Surat Penunjukkan Kavling *a quo*, hal yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanya menagih sertifikat. Padahal jika dibaca dengan saksama bukan berarti Biro Perlengkapan Departemen Dalam Negeri menguruskan sertifikat, tetapi kembali kepada pemegang Surat Penunjukkan Kavling untuk memintakan hak atas tanah tersebut kepada lembaga yang berwenang, karena tidak ada ketentuan dalam Surat Penunjukkan Kavling yang menyatakan Biro Perlengkapan Departemen Dalam Negeri akan memberikan sertifikat kepada pemegang Surat Penunjukkan Kavling. Dari fakta hukum tersebut apabila dikaitkan dengan perjanjian/perikatan tidak terjadi wanprestasi, hal ini dibuktikan dengan perbuatan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang juga telah melakukan kelalaian atas Surat Penunjukkan Kavling *a quo*, sehingga apabila pun Majelis Hakim *Judex Juris* ingin mengatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah melakukan *wanprestasi* dengan tidak menyerahkan sertifikat kepada Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, seharusnya Majelis Hakim juga menyatakan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat juga telah melakukan *wanprestasi* dengan tidak melakukan syarat angka 5 *vide* (Surat Penunjukkan Kavling) Sehingga sangat tidak beralasan hukum jika Termohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menuntut ganti rugi dari suatu perbuatan *wanprestasi* kepada Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;
- 22 Bahwa diketahui jelas ada iktikad tidak baik dari Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, yaitu setelah harga tanah sudah tinggi baru Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat



menggugat dengan berbagai macam alasan, hal ini hanya menandakan terhadap tanah yang didalilkan tersebut tidak pernah dibangun, padahal sesuai syarat angka 5 Surat Penunjukkan Kavling ketika tidak dibangun dalam jangka waktu 3 bulan harus dilaporkan, namun hal itu tidak dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat. Hal ini untuk membuktikan dan menyatakan kondisi tanah Kavling tersebut tidak dalam kondisi ditelantarkan dan semua hal-hal yang dipersyaratkan dalam penunjukkan Kavling telah dipenuhi oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Akan tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

- 23 Bahwa membaca putusan pengadilan tingkat pertama sangat terkesan tidak dilaksanakannya asas *audi et alteram partem* karena dalam pertimbangannya hanya mempertimbangkan apa yang disajikan oleh Termohon Peninjauan kembali/ Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat saja tanpa tanpa menyebutkan alasan secara fakta dan hukum kenapa sampai Termohon Peninjauan kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak mendapatkan haknya yakni tidak mendapatkan sertipikat. Jika Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menggali segala kemungkinan yang ada sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”, kata hakim dalam Pasal *a quo* adalah termasuk hakim Mahkamah Agung. Oleh karena itu, dalam perkara *a quo* seharusnya hakim Mahkamah Agung menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat” agar tercipta putusan yang memenuhi rasa keadilan;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Juris* di dalam putusannya terdapat suatu kekeliruan atau suatu kekhilafan yang nyata, sehingga sudah cukup alasan untuk dibatalkan.

Bahwa adanya Surat Penjualan Kaveling Nomor 4/5CC/Villa/1976., Nomor 5/ CC/20 Villa/1996 tidak dapat ditafsirkan sebagai adanya hubungan kontraktual dalam perjanjian seperti yang dimaksud adalah Pasal 1338 KUHPerdara. Karena suatu perjanjian itu harus memenuhi unsur-unsur legalistik, sedang untuk mengajukan kavling

Hal. 19 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan menimbulkan efek perjanjian yang dapat menimbulkan *wanprestasi*. karena *wanprestasi* timbul dari tidak dilakukannya/dipenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati dan dibuat dihadapan pejabat pembuat akta;

Bahwa oleh karena itu alasan Termohon Peninjauan Kembali didalam Kontra Memori Peninjauan Kembalinya tidak dapat dibenarkan, dan selebihnya alasan Permohonan Peninjauan Kembali dapat dibenarkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Pemerintah RI *cq.* Menteri Dalam Negeri RI dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/Pdt/2011., tanggal 10 Agustus 2011, serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PEMERINTAH RI *cq.* MENTERI DALAM NEGERI RI** tersebut;

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/Pdt/2011., tanggal 10 Agustus 2011;

MENGADILI KEMBALI:

Menolak gugatan Penggugat;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 17 Juli 2014, oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ginting,S.H.,C.N.,M.Kn., dan Dr. H.Muchtar Zamzami,S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,
ttd/ Dr. Yakup Ginting,S.H.,C.N.,M.Kn., ttd/ Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah,S.H.,
ttd/ Dr. H.Muchtar Zamzami,S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,
ttd/ Dadi Rachmadi,S.H.,M.H.,

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00;
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00;
3. Administrasi PK	<u>Rp2.489.000.00;+</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00;

Untuk Salinan :
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.

NIP : 196103131988031003

Hal. 21 dari 21 Hal. Put. No. 86 PK/Pdt/2014