

**PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM MENGENAI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 2337K/PDT/2017 MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM KASUS
WANPRESTASI PEMERINTAH DKI JAKARTA**

Annov Hari Prabowo, F.X Arsin, Widodo Suryandono

Abstrak

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia tidak dapat melepaskan ketergantungannya terhadap pemakaian tanah. tanah digunakan untuk tempat tinggal, tempat berusaha, ataupun tempat untuk menjalankan kegiatan pemertinrahan demi berjalannya suatu rencana pembangunan Negara. Dalam hubungannya dimasyarakat, manusia sering sekali membuat perikatan yang dituangkan didalam suatu perjanjian, yang mana perjanjian itu dapat dilakukan dengan orang lain, badan hukum, maupun lembaga pemerintah dan negara. Tanah merupakan objek yang tidak jarang pula untuk dijadikan suatu yang diperjanjikan. Banyak kasus yang terjadi dimasyarakat bahwa pelaksanaan perjanjian yang dilakukan tidak sebagaimana yang diharapkan akan tercapai. Adanya kelalaian atau kealpaan dari salah satu pihak membuat adanya sengketa yang timbul. Kepada pihak yang dirugikan, pada umumnya akan melakukan upaya hukum demi menuntut hak yang seharusnya ia dapatkan. Berdasarkan pemaparan tersebut, maka dalam artikel ini hal yang diteliti adalah Pertimbangan Majelis Hakim Mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 2337K/PDT/2017 Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Wanprestasi Pemerintah DKI Jakarta. Adapun yang berperkara adalah Ny. Hre Soekaesih selaku Penggugat dengan Kepala Dinas Pendidikan Pemerintah Provinsi Dki *cq* Suku Dinas Pendidikan Jakarta Barat selaku Tergugat I dan Pemerintah Negara Republik Indonesia *cq* Gubernur Provinsi Dki Jakarta selaku Tergugat II. Berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 1977, telah disepakati adanya tukar menukar tanah milik penggugat dengan hak pengelolaan sekolah dasar milik tergugat. Namun, pada pelaksanaannya, pihak tergugat tidak melaksanakan kewajibannya selama 38 tahun.

Kata kunci : *Perjanjian, Wanprestasi, Putusan*

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Tanah merupakan media yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada 2 yaitu pertama untuk diusahakan misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan. Kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain.¹ Pengertian Tanah secara yuridis adalah permukaan bumi yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA). Terhadap setiap tanah, terdapat suatu hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dipunyai oleh orang perorangan, kepemilikan secara bersama-sama maupun dimiliki oleh badan hukum yang sah. Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu dan berisikan kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki.²

Sering sekali dalam masyarakat terjadi sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah. Timbulnya sengketa kepemilikan atas tanah, pada dasarnya bukan hanya fenomena yang terjadi saat ini saja. Fenomena ini sudah ada sejak masyarakat kekurangan tanah pertanian, sebagai akibat penjajahan dan ledakan jumlah penduduk. Kebutuhan tanah yang terus meningkat berdampak pada terjadinya konflik dibidang pertanahan baik secara vertikal maupun horizontal, antara perseorangan (warga masyarakat, atau masyarakat hukum adat) maupun badan hukum (Pemerintah atau swasta).³ Terhadap masalah tersebut, salah satu bidang hukum yang mengatur hak dan kewajiban orang dan badan hukum sebagai subjek hukum adalah hukum perdata, dimana hukum perdata dibagi dalam hukum perdata materiil dan hukum perdata formil. Hukum perdata materiil mengatur kepentingan-kepentingan perdata, sedangkan hukum perdata formil mengatur pertikaian hukum mengenai kepentingan-kepentingan perdata atau perkataan lain, yaitu cara mempertahankan peraturan-peraturan hukum perdata materiil dengan pertolongan hakim.⁴

Diperlukannya adanya tuntutan hak dari pihak yang dirugikan untuk mempertahankan dan menegakkan hukum perdata. Tuntutan hak dalam hal ini tidak lain adalah tindakan yang bertujuan untuk memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah tindakan menghakimi sendiri.⁵ Secara umum alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang mengajukan gugatan (penggugat) ke pengadilan adalah karena adanya perbuatan wanprestasi dan tindakan melawan hukum. Gugatan wanprestasi didasarkan pada timbulnya sengketa sebagai akibat adanya perjanjian (kontraktual) diantara para pihak. Menurut Prof. Subekti, Wanprestasi dapat berupa:⁶

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 288.

² *Ibid.*, hlm. 262.

³ S.R Nur, *Beberapa Permasalahan Agraria*, (Ujung Pandang: Lembaga Penerbitan UNHAS, 1986), hlm. 27.

⁴ *Ibid.*, hlm. 220.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 2.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 20, (Jakarta, PT. Intermasa, 2004), hlm. 45.

- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Pengalihan hak milik atas tanah yang dikarenakan atas kehendak dari pemilik tanah, merupakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud untuk memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain. Dimana berpindahnya hak milik atas tanah tersebut diinginkan oleh kedua belah pihak melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pernyataan dalam modal perusahaan (*inbreng*), atau lelang. Permasalahan sering timbul pada waktu pemindahan hak atas tanah tersebut berlangsung, yang menyebabkan tidak terpenuhinya hak salah satu pihak didalam perjanjian. Seperti salah satu pihak secara jelas dan terang telah memenuhi kewajibannya menyerahkan sesuatu kepada pihak yang lain, tetapi pihak yang lain tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang sudah diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Salah satunya dalam praktek di masyarakat, telah terjadi permasalahan wanprestasi perjanjian permohonan pengelolaan bangunan sekolah dasar. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2337K/PDT/2017, dimana telah terjadi suatu sengketa dikarenakan salah satu pihak dalam perjanjian tidak melakukan kewajibannya. Dalam kasus ini, yang berperkara adalah Ny. Hre Soekaesih selaku Penggugat dengan Kepala Dinas Pendidikan Pemerintah Provinsi Dki *cq* Suku Dinas Pendidikan Jakarta Barat selaku Tergugat I dan Pemerintah Negara Republik Indonesia *cq* Gubernur Provinsi Dki Jakarta selaku Tergugat II.

Penggugat adalah seorang Ketua Pembina dan Ketua Yayasan dan pemilik Yayasan Pendidikan Umum Dewi Sartika yang terletak di Tebet Barat, Jakarta Selatan dan pemilik sah terhadap suatu tanah seluas 4.250 m² (empat ribu lima ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat dalam Letter C Nomor 1262, dengan Akta Notaris Nomor 39 yang dibuat di hadapan Haji Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta tanggal 9 September 1975. Dimana animo masyarakat untuk menyekolahkan anaknya ke sekolah dasar Dewi Sartika sangat besar, sedangkan daya tampung Sekolah Dasar tersebut tidak memadai, sehingga perlu adanya penambahan ruang belajar. Tepat berdampingan dengan Sekolah Dasar Dewi Sartika, terdapat Sekolah Dasar yang dibangun oleh Pemerintah DKI Jakarta di Tebet Barat dan merupakan suatu kompleks gedung sekolah. Untuk memenuhi kekurangan ruang belajar yang dimaksud, oleh Yayasan Pendidikan Umum Dewi Sartika telah diajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah agar pengelolaan bangunan gedung sekolah tersebut diatas dapat diserahkan kepadanya dan untuk maksud tersebut pihak Yayasan bersedia menyerahkan sebidang tanah miliknya seluas kurang lebih 3.250 m² terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, wilayah Jakarta Barat Kepada Pemerintah Daerah.

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, Pemerintah Daerah mengeluarkan dan menyetujui untuk menyerahkan pengelolaan gedung Sekolah tersebut kepada pihak Yayasan Pendidikan Umum Dewi Sartika. Lalu kesepakatan tersebut dituangkan kedalam Surat Keputusan Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 1977 tentang Penyerahan Pengelolaan Sekolah Dasar Yang Dibangun Oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kepada Yayasan Pendidikan Umum "Dewi Sartika". SK tersebut ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta saat itu yaitu Bapak Ali Sadikin. Bahwa dalam perjanjian tersebut atau SK Nomor 132 Tahun 1977 pihak Penggugat mendapatkan kompensansi berupa Sekolah Dasar yang dibangun oleh Pemerintah DKI

Jakarta yang terletak di Tebet Barat, Kelurahan Tebet Barat, wilayah Jakarta Selatan menjadi Sekolah Dasar yang pengelolaannya diserahkan kepada Yayasan Pendidikan Umum Dewi Sartika, terhitung sejak tanggal Yayasan Pendidikan Umum Dewi Sartika menyerahkan miliknya dengan sempurna sebidang tanah miliknya seluas 3.250 m² di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Pemerintah DKI Jakarta. Terhadap tanah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut telah dibangun oleh Tergugat I menjadi Sekolah Dasar Negeri milik Provinsi DKI Jakarta. Dengan nama SD Duri 05/06 dan 09, di Jalan Alamanda Duri Kepa, Jakarta Barat, sekarang beralamat di Jalan Mangga Nomor 14 Jakarta Barat. Tetapi, sampai dengan perjanjian tersebut dibuat, pihak Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah menerima realisasi SK tersebut untuk pengelolaan Sekolah Dasar yang terletak di Tebet Barat, Kecamatan Tebet Barat, Jakarta Selatan.

Setelah diserahkan tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dengan luas 3.268 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh delapan meter persegi) dan telah dibangun Sekolah dengan nama SD Duri 05/06 di Jalan Mangga Nomor 14 Jakarta Barat ternyata Penggugat tidak mendapatkan sesuai dengan perjanjian yang dituangkan dalam SK. Gubernur Nomor 132 Tahun 1977. Maka dengan adanya masalah tanah tersebut Penggugat menempuh jalan dengan meminta pertemuan dan audiensi dengan:

- a. Wakil Gubernur DKI Provinsi DKI Jakarta;
- b. Kadis Perumahan;
- c. Kepala Dinas Tata Ruang/Tata Kota;
- d. Kepala Biro Pendidikan dan Mental Spritual;
- e. Kepala BPKAD;
- f. Kepala Dinas Pendidikan Provinsi DKI Jakarta;
- g. Kepala Biro Hukum Pemprov DKI Jakarta;
- h. Kepala Biro Hukum Pemprov DKI Jakarta;
- i. Kepala Kelurahan Kebon Jeruk;
- j. Kepala Kecamatan Kebon Jeruk;
- k. Kepala Bidang Pengendalian dan Perubahan Status Aset;
- l. Kepala Bidang Anggaran;
- m. Kepala Bidang Pembinaan;
- n. Kepala Subdib Invebarisasi dan Dokumentasi;
- o. Kepala SUBDIB Pengendalian dan Standarisasi, Kepala Subbag Program dan Anggaran;
- p. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta;
- q. Kepala Suku Dinas Pendidikan Dasar Kota Administrasi Jakarta Barat;
- r. Kepala Suku Dinas Pendidikan Dasar Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- s. Kepala UPPD Kebon Jeruk;
- t. Kepala SDN Duri Kepa 05 dan 06; dan
- u. Kepala SDN Tebet Barat 03.

Yang mana pertemuan tersebut telah dilaksanakan sebanyak 39 kali dan terakhir yaitu tanggal 7 Oktober 2015 dihadiri oleh Gubernur dan BPKAD (Badan Pengelola keuangan Anggaran Daerah) dimana dalam pertemuan tersebut menyatakan agar segera diselesaikan pembayaran tanah milik Penggugat tersebut yaitu tanah seluas 3.268 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh delapan meter persegi). Dari hasil pertemuan tersebut atas saran dari Tergugat II, segera mengganti rugi sesuai yang dimintakan Penggugat dengan proses gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena letak tanah tersebut berada diwilayah Jakarta Barat. Lalu berdasarkan pertemuan dengan Gubernur DKI

Jakarta tanggal 7 Oktober 2015 dimana atas perintah Gubernur DKI Jakarta agar segera dibayarkan sejumlah yang diajukan oleh Penggugat.

Penggugat dalam hal ini mengharapkan bisa tercapainya realisasi pembayaran ganti rugi atas hak pengelolaannya selama 38 tahun yang belum dilaksanakan pihak Tergugat sejak tahun 1977 sampai dengan tahun 2015, yang mana berdasarkan SK Gubernur Nomor 132 Tahun 1977, dengan ini maka pihak Penggugat merasa dirugikan material dan imaterial, oleh karena itu penggugat meminta ganti kerugian sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah). Harga tanah tersebut saat ini mencapai harga Rp15.000.000,00/m² (lima belas juta rupiah per meter persegi) sebagaimana harga pasar yang ada saat ini, sehingga Penggugat menganggap wajar jika memperhitungkan ganti rugi tersebut sebesar Rp49.020.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar dua puluh juta rupiah) dan Penggugat juga menyimpulkan bahwa Para Tergugat telah melanggar Pasal 1365 KUH Perdata atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daaad*).

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat dengan luas 3.268 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana tertera dalam Letter C Nomor 1262, dengan Akta Notaris Nomor 39 yang dibuat di hadapan Haji Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta tanggal 9 September 1975;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi material dan imaterial sebesar Rp60.000.000.000,00 (enampuluh miliar rupiah), diakumulasikan selama 38 Tahun Penggugat tidak pernah menguasai, dan merasa dirugikan secara Material dan Imaterial;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp49.020.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar dua puluh juta rupiah), dengan perhitungan luas tanah dikalikan dengan harga pasaran yaitu: Rp15.000.000,00 /m² (lima belas juta rupiah per meter persegi) X luas tanah 3.268 m² (tiga ribu dua ratus enam puluh delapan meter persegi) = Rp49.020.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar dua puluh juta rupiah);
5. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;
6. Biaya-biaya menurut hukum.

Terhadap gugatan tersebut diatas yang diajukan Penggugat kepada Para Tergugat, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang sejumlah Rp29.475.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat sebagai ganti kerugian atas nilai sebidang tanah luas 3.250 m², sekarang ditempati Sekolah Dasar Negeri Duri Kepa, terletak di Jalan Mangga Nomor 14, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dengan adanya putusan tersebut, Para Tergugat melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta. Dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 610/PDT/2016/PT.DKI tanggal 16 Desember 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding masing-masing dari Para Pembanding I semula Tergugat II dan Tergugat III serta Pembanding II semula Tergugat I;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 658/PDT.G/2015/PN.JKT.BRT. tanggal 4 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai penambahan pencantuman amar putusan wanprestasi yang amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat;

Dalam pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Pembanding I semula Tergugat II telah melakukan wanprestasi kepada Terbanding semula Penggugat;
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat II untuk membayar uang sejumlah Rp29.475.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Terbanding semula Penggugat sebagai ganti kerugian atas nilai sebidang tanah luas 3.250 m², sekarang ditempati Sekolah Dasar Negeri Duri Kepa, terletak di Jalan Mangga Nomor 14 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
4. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

Berdasarkan putusan terakhir yang diberitahukan tersebut, Para Tergugat/Para Pembanding masing-masing dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2015, tanggal 29 Januari 2016 dan tanggal 27 Januari 2016 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Februari 2017 dan tanggal 6 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 658/PDT.G/2015/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Maret 2017 dan 20 Maret 2017.

Dengan adanya pengajuan kasasi tersebut, Mahkamah Agung memberikan pendapat tentang alasan-alasan pengajuan Kasasi, setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 3 Maret 2017, tanggal 20 Maret 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 16 Maret 2017, tanggal 29 Maret 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum

- acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
2. Bahwa di persidangan telah terbukti tentang adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II, yang isi pokoknya mewajibkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan pengelolaan Sekolah Dasar Tebet Barat di Kelurahan Tebet Barat miliknya kepada Penggugat, sedangkan Penggugat dibebani kewajiban untuk menyerahkan sebidang tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Tergugat II;
 3. Bahwa Penggugat telah memenuhi prestasinya yaitu menyerahkan tanah miliknya di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Tergugat II, yang kemudian oleh Tergugat II dibangun gedung untuk Sekolah Dasar Negeri 05 Duri Kepa serta pada tahun 1986 telah terbit Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Tergugat II), sebaliknya Tergugat II tidak/belum memenuhi prestasinya (kewajiban) kepada Penggugat yaitu menyerahkan hak untuk pengelolaan Sekolah Dasar Tebet Barat di Kelurahan Tebet Barat kepada Penggugat;
 4. Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut 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 apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, bahwa *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I: Pemerintah Negara Republik Indonesia *cq* Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan kawan, Pemohon Kasasi II Kepala Dinas Pendidikan Pemerintah Provinsi DKI *cq* Suku Dinas Pendidikan Jakarta Barat tersebut harus ditolak. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan. Majelis Hakim Mahkamah Agung memberikan putusan yaitu Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. Pemerintah Negara Republik Indonesia *cq* Gubernur Provinsi DKI Jakarta Dan 2. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Pemerintah Provinsi Dki Jakarta, Pemohon Kasasi II Kepala Dinas Pendidikan Pemerintah Provinsi DKI *cq* Suku Dinas Pendidikan Jakarta Barat tersebut dan Menghukum Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Lewat penelitian ini penulis ingin membahas mengenai bagaimanakah pertimbangan majelis hakim mengenai putusan Mahkamah Agung Nomor 2337K/PDT/2017 mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam kasus wanprestasi Pemerintah DKI Jakarta.

2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang ingin diutarakan dalam artikel ini adalah Bagaimanakah pertimbangan majelis hakim mengenai putusan Mahkamah Agung Nomor 2337K/PDT/2017 mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam kasus wanprestasi Pemerintah DKI Jakarta

3. Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi dalam tiga bagian. hal ini untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama berisi tentang Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Kemudian bagian kedua tentang Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam kasus wanprestasi, dalam hal ini terdiri dari aspek-aspek hukum perjanjian di Indonesia, perjanjian tukar menukar barang milik daerah dan selanjutnya mengenai Analisa terhadap pertimbangan majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2337K/PDT/2017 mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam kasus wanprestasi Pemerintah DKI Jakarta. Terakhir, dalam bagian ketiga tentang penutup yang terdiri dari simpulan dan saran.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah dalam Kasus Wanprestasi

1. Aspek-aspek Hukum Perjanjian di Indonesia

Didalam KUH Perdata, Buku Ketiga berjudul tentang “Perikatan”. Perikatan tersebut dalam bahasa Belanda disebut “*verbinten*” yang artinya lebih luas dari arti perjanjian, karena didalam buku ketiga KUH Perdata diatur pula mengenai hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan ataupun perjanjian, yaitu mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan perikatan yang timbul karena tindakan pengurusan terhadap kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*). Adapun yang dimaksud dengan “perikatan” oleh Buku Ketiga KUH Perdata ialah: Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta beda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁷ Pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak berhutang. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi”.⁸ Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁹ Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi dapat berupa: ¹⁰Menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, Tidak melakukan suatu perbuatan.

Apabila seorang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, menurut bahasa hukum ia melakukan “wanprestasi” yang menyebabkan ia dapat digugat di depan hakim.¹¹

⁷ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 122.

⁸ *Ibid.*, hlm 123.

⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak, (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 87.

¹⁰ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1234.

¹¹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum*, hlm. 123.

Untuk suatu perjanjian yang sah, harus terpenuhi empat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya: Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan: Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Sebagaimana yang kita ketahui, mereka yang tidak cakap itu seperti orang di bawah umur, orang di bawah pengawasan (*curatale*) dan perempuan yang telah kawin.¹²
- c. Suatu hal tertentu: Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu causa atau dibuat dengan causa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.¹³
- d. Suatu sebab yang halal: Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum (batal demi hukum).

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁴ Dalam hal suatu syarat subyektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan.

Dengan demikian jika syarat subjektif tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan.¹⁵ Adapun jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.¹⁶

Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundangan-undangan, kebiasaan dan keputusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum.¹⁷ Dalam Buku Ketiga KUH Perdata tentang Perikatan mengenal beberapa asas, yaitu Asas kebebasan berkontrak terdapat didalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan

¹² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, hlm. 136.

¹³ *Ibid.*, hlm. 137.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Harlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 27.

persyaratannya, menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.¹⁸ Dalam Buku Ketiga KUH Perdata menganut sistem terbuka, yang artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Kemudian terdapat Asas Itikad Baik, termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.¹⁹ Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikadnya yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.²⁰

Mengenai Perjanjian Tukar Menukar, Tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal-balik sebagai gantinya satu barang lain.²¹ Tukar menukar diatur didalam Pasal 1541 KUH Perdata. Perjanjian ini didalam dunia perdagangan juga dikenal dengan nama “*barter*”. Perjanjian tukar menukar ini adalah juga suatu perjanjian *konsensual*, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perjanjiannya.²² Segala jenis apa yang dapat dijual, dapat menjadi suatu obyek dari perjanjian tukar menukar ini. Untuk dapat melakukan perjanjian tukar menukar, masing-masing pihak harus pemilik dari barang yang dia janjikan untuk serahkan dalam tukar-menukar itu. Adapun syarat bahwa masing-masing harus pemilik itu, baru berlaku pada saat pihak yang bersangkutan menyerahkan barangnya atau tepatnya menyerahkan hak milik barangnya.²³ Bahwa segala peraturan-peraturan tentang perjanjian jual-beli juga berlaku terhadap perjanjian tukar menukar (Pasal 1546 KUH Perdata).²⁴

Hubungan antar masyarakat dan hubungan hukum antar sesama pihak yang memiliki kepentingan, tidak lepas dari adanya kelalaian atau ketidakpatuhan antar pihak dalam menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji.²⁵ Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk.²⁶ Wanprestasi atau “*default*” atau “*non fulfillment*” ataupun yang disebut juga dengan istilah “*breach of contract*” adalah tidak

¹⁸ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 2014), hlm. 91.

¹⁹ Adonara, *Aspek-Aspek Hukum*. hlm. 105.

²⁰ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), cetakan ke-9, hlm. 11.

²¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 35.

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*, hlm. 36.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 37.

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

²⁶ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 60.

dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan didalam kontrak. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang diperjanjikannya tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²⁷

Terhadap debitur yang telah melakukan kelalaian, jika dikaitkan dengan Pasal 1267 KUH Perdata, maka pihak kreditur dapat menuntut debitur yang lalai tersebut dengan tuntutan pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai penggantian biaya, rugi dan bunga. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang, diancam beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman itu yaitu pemenuhan Perjanjian, membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat. dinamakan ganti-rugi, pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, peralihan Resiko, membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.²⁸ Perlu kiranya diperingatkan supaya jangan menganggap pemenuhan perjanjian sebagai suatu sanksi atas kelalaian, sebab hal itu memang sudah dari semula menjadi kesanggupan si debitur.²⁹

2. Perjanjian Tukar Menukar Barang Milik Negara/Daerah

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.³⁰ Unsur-unsur sumber daya alam tersebut memiliki tafsiran yang otentik, yang dirumuskan dalam UUPA Pasal 1 Ayat (4), yang berbunyi: “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air”.³¹ Perkataan “Bumi” terdiri dari “permukaan bumi atau “hak atas tanah”. Sedangkan dalam penggunaannya “tanah” dalam arti “ruang” dirumuskan dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA, dimana pemegang haknya dalam menggunakan atau memakai bidang tanah tertentu berwenang pula menggunakan sebagian tubuh bumi di bawah tanah, sepanjang langsung berhubungan dengan penggunaan tanahnya.

Hak penguasaan atas tanah pada dasarnya memuat mengenai wewenang kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki atau dimilikinya. Maka oleh itu, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum. Prof. Boedi Harsono memberi pengertian hak penguasaan atas tanah yaitu berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 19.

³¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960*, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No.2043, Ps. 1 ayat (4).

untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.³² Menurut Prof. Boedi Harsono tersebut pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik dan juga yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik.

Hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional pada dasarnya meliputi hak-hak atas tanah yang primer yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah dan Hak-hak atas tanah yang sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Dalam Hukum Tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut:³³ Hak Bangsa Indonesia, Hak menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA), Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat, Hak-hak individual yaitu Hak-hak atas Tanah Primer: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pakai. Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainya. Wakaf, Hak Jaminan atas Tanah yaitu Hak Tanggungan.

Mengenai Hak Menguasai dari Negara, berbeda dengan Hak Menguasai oleh individu dan badan hukum. Hak Menguasai dari Negara meliputi semua bidang tanah tanpa terkecuali. Hak Menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik, yang sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Apabila didalam pelaksanaannya Negara sebagai penyelenggara membutuhkan tanah untuk melaksanakan tugas, tanah yang bersangkutan tersebut akan diberikan kepada Negara melalui Badan Penguasa, melalui Lembaga Pemerintah yang berwenang. Tanah yang didapat oleh Lembaga Negara tersebut dibebankan dengan suatu hak atas tanah, lalu dikuasai secara fisik dan digunakan untuk kepentingan Negara, namun tanah yang dikuasai Lembaga Negara tersebut tidaklah mempunyai Hak Menguasai sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 2 UUPA tadi, tetapi hanya sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang memperoleh dan menjadi pemegang hak atas tanah.

Mengenai jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 tersebut dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu:³⁴ Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana

³² *Ibid.*, hlm. 24.

³³ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 264.

³⁴ *Ibid.*, Ps. 16 ayat (1).

yang dimaksud dalam pasal 53. Hak-hak atas tanah yang dapat dialihkan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Pakai, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil.

Tukar Menukar adalah salah satu cara pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah selain melakukan jual beli, hibah dan penyertaan modal pemerintah daerah. Terhadap tukar menukar Barang Milik Negara (BMN) dan Barang Milik Daerah (BMD) yang berupa tanah atau biasanya yang dikenal dengan istilah *Ruislag*, maka dalam hal tersebut juga berlaku ketentuan umum mengenai perjanjian tukar menukar. Dalam Pasal 1 Undang-Undang 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara, yang dimaksud dengan Keuangan Negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Ketentuan tersebut juga termasuk segala sesuatu yang dijadikan milik daerah.³⁵ Berdasarkan pengertian yang diberikan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Sedangkan Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.³⁶

Dalam pelaksanaan tukar menukar BMN dan BMD, dilaksanakan berpedoman pada ketentuan yang berlaku, yaitu UU No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo. PP No. 38 Tahun 2008 tentang Perubahan PP No. 6 Tahun 2006, Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Menteri Keuangan No.96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan BMN, Keputusan Menteri Keuangan No. 31/KM.6/2008 Pendelegasian Wewenang Dilingkungan Ditjen Kekayaan Negara, Surat Menteri Keuangan No. S-90/MK.6/2009 tanggal 8 Mei 2009, Perihal Barang Milik Negara Berupa Tanah dan/atau Bangunan Idle.

Dalam penelitian ini yang akan dibahas oleh Penulis merupakan pembahasan mengenai Tukar Menukar BMD dan dalam penelitian yang dilakukan, dikarenakan pengajuan gugatan dilakukan sebelum tahun 2016, maka pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah yang dipakai adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang mana nanti oleh penulis diteliti pula bagaimana pelaksanaan perjanjian jika mengacu kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Secara Normatif berkenaan dengan perjanjian tukar menukar BMD memumpun

³⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara*, LN No. 47 Tahun 2003, TLN No. 4286, Ps. 1 angka 1.

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara*, LN No. 5 Tahun 2004, TLN No. 4355, Ps. 1 angka 4-5.

pada 3 hal yaitu: wewenang, substansi, dan prosedur.³⁷ Dalam Pasal 1 angka 2 PP No. 27 Tahun 2014 jo. Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Permendagri 17/2007) ditegaskan tentang pengertian BMD yaitu semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.³⁸ Lebih lanjut ditegaskan bahwa Pengelolaan BMD meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian.³⁹ Dalam Pasal 3 ayat (2) Permendagri 17/2007, yang dimaksud dengan barang Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:⁴⁰ barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis, barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak, barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang atau barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Terhadap BMD, pemindahtanganannya dapat dilakukan dengan cara penjualan, tukar menukar, hibah, atau penyertaan modal Pemerintah Pusat/Daerah. Dalam Pasal 1 angka 19 PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (PP 27/2014), pengertian Tukar Menukar adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah yang dilakukan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah, antar Pemerintah Daerah, atau antara Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang, paling sedikit dengan nilai seimbang”. Dalam Pasal 1 angka 5 jo. Pasal 9 Permendagri 19/2016, Kepala Daerah adalah pejabat yang memegang kekuasaan pengelolaan BMD, yang berwenang dan bertanggung jawab:⁴¹ menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah, menetapkan penggunaan, pemanfaatan, atau pemindahtanganan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan, menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan barang milik daerah, menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik daerah, mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah yang memerlukan persetujuan DPRD, menyetujui usul pemindahtanganan, pemusnahan, dan penghapusan barang milik daerah sesuai batas kewenangannya, menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan dan menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk Kerjasama Penyediaan Infrastruktur.

Mengenai substansi, di dalam Pasal 307 ayat (1) UU 23/2014 mengatur tentang pengelolaan BMD, yang mana BMD yang diperlukan untuk penyelenggaraan urusan pemerintahan tidak dapat dipindahtangankan. Pada Ayat (3), BMD yang tidak

³⁷ ResearchGate, “Telaah Teoretis dan Yuridis Tukar Menukar Barang Milik Daerah dengan Swasta oleh Umbu Rauta, Titon Slamet Kurnia dan Arie Siswanto” https://www.researchgate.net/publication/322638140_Telaah_Teoretis_dan_Yuridis_Tukar_Menukar_Barang_Milik_Daerah_dengan_Swasta., diakses 12 Desember 2018.

³⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara*, LN No. 5 tahun 2004, TLN No.4355, Ps. 1 angka 2.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*, Ps. 3 ayat (2).

⁴¹ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*, Ps. 1 angka 5.

digunakan untuk penyelenggaraan urusan pemerintahan dapat dihapus dari daftar BMD dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan, disertakan sebagai modal daerah, dan/atau dimusnahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Didalam melakukan tukar menukar BMD, pemindahtanganannya dilaksanakan berdasarkan pertimbangan yang diatur didalam Pasal 64 PP 27/2014 jo. Pasal 377 ayat (1) Permendagri 19/2016, yaitu: Tukar Menukar Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan dengan pertimbangan untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan untuk optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah dan tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah. Pasal 377 ayat (1) Permendagri 19/2016 menjelaskan Tukar menukar barang milik daerah dilaksanakan dengan pertimbangan untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan, untuk optimalisasi barang milik daerah dan tidak tersedia dana dalam APBD.

Pada Pasal 377 ayat (3) Permendagri 19/2016, menjelaskan pertimbangan lain untuk melakukan tukar menukar BMD, yaitu: pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tukar menukar dapat dilakukan apabila barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota, guna menyatukan barang milik daerah yang lokasinya terpencar, dalam rangka pelaksanaan rencana strategis pemerintah pusat/pemerintah daerah, guna mendapatkan/memberikan akses jalan, apabila objek tukar menukar adalah barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan; dan/atau telah ketinggalan teknologi sesuai kebutuhan, kondisi, atau ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila objek tukar menukar adalah barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan. Tukar menukar BMD tersebut, berdasarkan Pasal 377 ayat (4), dapat dilakukan dengan pihak Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah lainnya Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum milik pemerintah lainnya yang dimiliki negara, Pemerintah Desa atau Swasta. Pada ayat (5) dijelaskan bahwa swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e adalah pihak swasta, baik yang berbentuk badan hukum maupun perorangan. Sementara dalam Pasal 378 Permendagri 19/2016 disebutkan tentang obyek tukar menukar BMD dapat berupa tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota, tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang; dan selain tanah dan/atau bangunan. Tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain tanah dan/atau bangunan yang masih dipergunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang, tetapi tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota. Tukar menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pengelola Barang.

Untuk nilai barang yang akan dilakukan tukar menukar dengan BMD, menurut Pasal 382 Permendagri 19/2016, Nilai barang pengganti atas tukar menukar paling sedikit seimbang dengan nilai wajar BMD yang dilepas. Apabila nilai barang pengganti lebih kecil daripada nilai wajar BMD yang dilepas, mitra tukar menukar wajib menyetorkan ke rekening Kas Umum Daerah atas sejumlah selisih nilai antara nilai wajar BMD yang dilepas dengan nilai barang pengganti. Terkait dengan prosedur, tukar menukar BMD dilaksanakan dengan tatacara yang diatur dalam Pasal 67 PP 27/2014 maupun Permendagri 19/2016.⁴² Perlu dilakukannya penilaian terhadap objek tukar menukar BMD, dan objek yang akan ditukarkan. Hal ini dilakukan untuk memperoleh nilai yang wajar, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 330 Permendagri 19/2006.

⁴² *Ibid.*

Tukar menukar dapat dilaksanakan setelah dilakukan kajian berdasarkan ketentuan Pasal 379 Permendagri 19/2016, yaitu Aspek teknis, antara lain Kebutuhan Pengelola Barang/Pengguna Barang dan spesifikasi barang yang dibutuhkan. Aspek ekonomis, antara lain kajian terhadap nilai barang milik daerah yang dilepas dan nilai barang pengganti. Aspek yuridis, antara lain tata ruang wilayah dan penataan kota dan bukti kepemilikan. Dari hasil kajian yang didapat tersebut, BMD yang berupa tanah dan/atau bangunan, oleh Gubernur/Bupati/Walikota dapat memberikan alternatif bentuk lain pengelolaan BMD atas permohonan persetujuan tukar menukar yang diusulkan oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang, sesuai dengan Pasal 380 Permendagri 19/2016.

Aturan tata cara tukar menukar BMD pada Pengguna Barang diatur dalam Pasal 392 Permendagri 19/2006, yaitu Pengguna Barang mengajukan permohonan persetujuan tukar menukar kepada Gubernur/Bupati/Walikota melalui Pengelola Barang, dengan disertai penjelasan/pertimbangan tukar menukar, surat pernyataan atas perlunya dilaksanakan tukar menukar yang ditandatangani oleh Pengguna Barang, Peraturan daerah mengenai tata ruang wilayah atau penataan kota, data administratif barang milik daerah yang dilepas dan rincian rencana kebutuhan barang pengganti. Jika setelah prosedur terdahulu telah dilaksanakan, proses tukar menukar BMD tersebut dituangkan didalam sebuah perjanjian dan dibuat Berita Acara Serah Terima. Menurut Pasal 393 Permendagri 19/2016, yaitu:⁴³ Tukar menukar dituangkan dalam perjanjian. Perjanjian sekurang-kurangnya memuat identitas pihak, jenis dan nilai barang milik daerah, spesifikasi barang pengganti, klausul bahwa dokumen kepemilikan barang pengganti di atasnamakan pemerintah daerah, jangka waktu penyerahan objek tukar menukar, hak dan kewajiban para pihak, ketentuan dalam hal terjadi kahar (*force majeure*), sanksi dan penyelesaian perselisihan. Perjanjian tukar menukar ditandatangani oleh mitra tukar menukar dengan Gubernur/Bupati/Walikota.

Namun Dalam kehidupan sehari-hari, fenomena sengketa tanah yang seringkali muncul kepermukaan, baik sengketa antara pemerintah dengan masyarakat, masyarakat dengan investor, pemerintah dengan pemerintah maupun masyarakat dengan masyarakat itu sendiri, yang kesemuanya makin lama makin intentsif. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa.⁴⁴ Sengketa-sengketa dalam permasalahan tanah dapat diselesaikan sama halnya dengan sengketa dibidang lain, penyelesaiannya melalui 3 (tiga) cara, yaitu:⁴⁵ Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah, penyelesaian melalui badan pengadilan, yaitu diajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*).

3. Analisa terhadap pertimbangan majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2337K/PDT/2017

Keharusan memuat pertimbangan yang merupakan dasar dalam memutuskan suatu perkara yang diajukan kepadanya merupakan pekerjaan yang berat bagi hakim, sedangkan tidak setiap peristiwa yang ditangani diatur secara diatur secara jelas dalam

⁴³ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri*, Ps. 393.

⁴⁴ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), hlm. 34.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 372.

aturan tertulis, menimbulkan konsekwensi bahwa hakim harus menemukan hukum yang dapat dijadikan alasan untuk memutuskan suatu perkara yang diajukan kepadanya bertujuan agar putusan yang dikeluarkan dapat dipertanggungjawabkan Hakim terhadap masyarakat, para pihak pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum agar putusan yang dikeluarkan tersebut mempunyai wibawa.⁴⁶ Dalam Pasal 178 ayat 1 HIR mengharuskan Hakim, didalam mempertimbangkan putusan yang akan diambil, untuk mencakup segala alasan hukum, yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak. Ini memang sudah semestinya berhubung dengan tugasnya hakim untuk menentukan atas jabatannya, hukum yang akan menguasai soal yang menjadi perkara.⁴⁷ Pengadilan Tinggi ialah pengadilan banding yang mengadili lagi pada tingkat kedua (tingkat banding) suatu perkara perdata dan/atau perkara pidana, yang telah diadili/diputuskan oleh Pengadilan Negeri pada tingkat pertama. Pemeriksaan yang dilakukan pada Pengadilan Tinggi hanya atas dasar pemeriksaan berkas perkara saja, kecuali bila Pengadilan Tinggi merasa perlu untuk langsung mendengarkan para pihak yang berperkara. Organisasi Pengadilan Tinggi sebagai tingkat banding, berdasarkan Bab II UU No. 2 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan UU No. 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

Keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam kasus ini yang disengketakan adalah Menerima permohonan banding masing-masing dari Para Pembanding yang mana Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 658/PDT.G/2015/PN.JKT.BRT. tanggal 4 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai penambahan pencantuman amar putusan wanprestasi yang amar selengkapnya Menyatakan Pembanding I semula Tergugat II telah melakukan wanprestasi kepada Terbanding semula Penggugat dan tetap menjatuhkan hukuman kepada Pembanding I semula Tergugat II untuk membayar uang sejumlah Rp29.475.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Terbanding semula Penggugat sebagai ganti kerugian atas nilai sebidang tanah luas 3.250 m², sekarang ditempati Sekolah Dasar Negeri Duri Kepa, terletak di Jalan Mangga Nomor 14 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Pemeriksaan kasasi pada tingkat terakhir bagi pencari keadilan memang sangat dibutuhkan, setidaknya hal ini telah mengakomodasi hak asasi manusia sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, pemeriksaan kasasi ini diharapkan dapat menemukan kunci dari dari kebuntuan dari aparat penegak keadilan dalam menyelesaikan masalah peradilan.

Didalam pemeriksaan oleh Mahkamah Agung di tingkat Kasasi, telah terbukti adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang dituangkan didalam SK Gubernur 132/1977 tentang Penyerahan Pengelolaan Sekolah Dasar Yang Dibangun Oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kepada Yayasan Pendidikan Umum "Dewi Sartika". Yang isi pokoknya mewajibkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan pengelolaan Sekolah Dasar Tebet Barat di Kelurahan Tebet Barat miliknya kepada Penggugat, sedangkan Penggugat dibebani kewajiban untuk menyerahkan sebidang tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Tergugat II. Penggugat dalam hal ini sebagai pemegang sertipikat Hak Milik terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat seluas 4.520 m² (empat ribu lima ratus dua puluh meter persegi)

⁴⁶ Mertokusumo, *Hukum Acara*, hlm. 15.

⁴⁷ Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hlm. 85.

dalam Letter C Nomor 1262, dengan Akta Notaris Nomor 39 yang dibuat di hadapan Haji Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta tanggal 9 September 1975, telah melakukan kewajibannya didalam SK 132/1977 untuk menyerahkan sebidang tanah miliknya seluas kurang lebih 3.250 m² terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, wilayah Jakarta Barat Kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Dengan penyerahan tersebut, maka penguasaan Hak Atas Tanah Hak Milik yang dimiliki oleh Penggugat telah beralih kepada Tergugat II karena Perjanjian Tukar Menukar tersebut.

Menurut perbuatan hukum tersebut, berdasarkan Pasal 23 UUPA mengatur bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan atas hak milik harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran di Kantor Pertanahan berarti pemeliharaan data atas suatu bidang tanah sesuai dengan perbuatan hukumnya seperti jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan sebagainya. Maka jelaslah Pihak Tergugat telah sebagaimana rupa dengan Asas itikad baik yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik. Dari penyerahan tanah hak milik Penggugat, kemudian oleh Tergugat II dibangun gedung untuk Sekolah Dasar Negeri 05 Duri Kepa serta pada tahun 1986 telah terbit Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Tergugat II), sebaliknya Tergugat II tidak/belum memenuhi prestasinya (kewajiban) kepada Penggugat yaitu menyerahkan hak untuk pengelolaan Sekolah Dasar Tebet Barat di Kelurahan Tebet Barat kepada Penggugat (yang menjadi objek sengketa).

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis kasus yang telah dilakukan sebelumnya, penulis berpendapat bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Majelis Hakim Mahkamah Agung adalah saling menguatkan. Dimana keputusan yang diambil telah sebagaimana mestinya untuk melindungi kepentingan dan hak-hak dari pihak Pengugat yang dirugikan karena selama 38 tahun tidak menerima realisasi hak dari SK Gubernur 132/1977. Keputusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.

Keputusan yang diambil dengan menjatuhkan hukuman untuk Pembanding I semula Tergugat II telah terbukti melakukan wanprestasi kepada Terbanding semula Penggugat dan Menghukum Pembanding I semula Tergugat II untuk membayar uang sejumlah Rp29.475.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Terbanding semula Penggugat sebagai ganti kerugian atas nilai sebidang tanah luas 3.250 m², sekarang ditempati Sekolah Dasar Negeri Duri Kepa, terletak di Jalan Mangga Nomor 14 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat telah tepat, karena berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata jo. SK Gubernur 132/1977 Tergugat II lalai dan tidak memiliki itikad baik selama 38 tahun untuk melaksanakan kewajibannya. Maka pengambilan keputusan di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung telah benar dan tepat menolak permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi.

Namun berdasarkan Putusan tingkat Banding tersebut, walaupun nyata-nyata Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi, Majelis Hakim mengabulkan ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian, Tergugat II yang lalai atau alpa, masih dilindungi oleh undang-undang terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Seperti juga ia sudah pernah dilindungi oleh undang-undang (Pasal 1338 ayat 3) dalam soal pelaksanaan perjanjian. Bahwa ganti rugi yang dimaksud dibatasi

tersebut adalah hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi Tergugat II. Pembatasan ganti kerugian tersebut telah sesuai sebagai mana yang diatur didalam Pasal 1247 dan 1248 KUH Perdata.

Penggugat sebagaimana menggugat Para Tergugat sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah), diakumulasikan selama 38 Tahun Penggugat tidak pernah menguasai dan merasa dirugikan secara Material dan Imaterial dan membayar ganti rugi sebesar Rp49.020.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar dua puluh juta rupiah), dengan perhitungan luas tanah dikalikan dengan harga pasaran yaitu: Rp15.000.000,00 /m² (lima belas juta rupiah per meter persegi), tetapi apa yang diputuskan oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Tinggi Jakarta hanyalah sekedar penggantian kerugian atas nilai sebidang tanah luas 3.250 m² yang sekarang ditempati Sekolah Dasar Negeri Duri Kepa, terletak di Jalan Mangga Nomor 14 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat yaitu sebesar Rp29.475.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Terbanding semula Penggugat sebagai ganti kerugian atas nilai sebidang tanah luas 3.250 m², sekarang ditempati Sekolah Dasar Negeri Duri Kepa, terletak di Jalan Mangga Nomor 14 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Mencermati putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 2337 K/Pdt/2017 tersebut, dalam putusannya sama sekali tidak terdapat pertimbangan hukum tentang prinsip, asas dan teori hukum agraria/pertanahan, hal ini karena memang bukan menjadi kewenangannya dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut. Akibatnya dalam putusannya tidak terdapat putusan yang menyatakan pembatalan sertipikat hak atas tanah Hak Pakai yang telah menjadi Barang Milik Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah diuraikan terdahulu maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap Tergugat sebagai pemegang atas tanah telah dilakukan dengan pemberian ganti rugi oleh Tergugat II, berupa ganti kerugian sebesar Rp29.475.000.000, 00 (dua puluh sembilan miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Hal tersebut disebabkan pihak Tergugat II tidak/belum memenuhi prestasinya (kewajibannya) kepada Penggugat yaitu menyerahkan hak untuk pengelolaan Sekolah Dasar Tebet di Kelurahan Tebet yang dibangun oleh Tergugat II. Tergugat II secara jelas tidak melakukan kewajibannya selama 38 tahun sebagaimana yang tertuang dalam SK Nomor 132 Tahun 1977.
2. Bahwa penerapan hukum dan keputusan hukum yang diambil oleh Majelis Hakim dari Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan, yang mana keputusan tersebut diambil semata-mata untuk menegakkan hukum dan keadilan serta melindungi hak-hak dari Pihak Penggugat yang dirugikan.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian di atas, diberikan saran-saran terkait dengan kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam hal telah dikeluarkannya SK Nomor 132 Tahun 1977 tentang Penyerahan Pengelolaan Sekolah Dasar Yang Dibangun Oleh Pemerintah Daerah Khusus

Ibukota Jakarta Kepada Yayasan Pendidikan Umum “Dewi Sartika”, seharusnya Para Tergugat dapat melaksanakan dan mentaati SK tersebut sehingga tidak timbul permasalahan hukum dikemudian hari dan kepada Penggugat, seharusnya telah melakukan upaya-upaya yang hukum sejak Para Tergugat telah nyata-nyata terbukti tidak melakukan pemenuhan terhadap kewajibannya tersebut, yaitu setelah Penggugat menyerahkan sebidang tanah hak miliknya kepada Tergugat II. Hal tersebut dilakukan agar penyelesaian masalah wanprestasi tersebut dapat dilakukan secara cepat dan tidak berlarut-larut hingga jangka waktu 38 tahun.

2. Terhadap Keputusan Majelis Hakim tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Berdasarkan Putusan Nomor 658/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, seharusnya memutus perkara lebih teliti, yang mana harusnya telah memasukkan kata Wanprestasi didalam putusannya.

DAFTAR PUSTAKA

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Keuangan Negara*. UU Nomor 17 Tahun 2003. LN No. 47 Tahun 2003. TLN No. 4286.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perbendaharaan Negara*. UU Nomor 1 Tahun 2004. LN No. 5 Tahun 2004. TLN No. 4355.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. UU No. 2 Tahun 2012. LN No. 22 tahun 2012. TLN No.5280.

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 tahun 1997. LN No.59 Tahun 1997. TLN No.3696.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Barang Milik Negara*. PP Nomor 27 Tahun 2014. LN No. 5 tahun 2004. TLN No.4355.

Indonesia. *Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KaBPN No. 9 Tahun 1999.

Indonesia. *Kementerian Dalam Negeri tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Permendagri Nomor 17 Tahun 2007.

Indonesia. *Kementerian Dalam Negeri tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Permendagri Nomor 19 Tahun 2016. BN No. 547 Tahun 2016.

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

- Adonara, Firman Floranta. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 2014.
- Apeldoorn, L.J. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. XXX. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Atiyah, Patrick Salim, *an Intruduction to the Law of Contract, 5th Edition*. Oxford: Oxford University Press, 1995.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1996.
- Badruzaman, Mariam Darus, Et. al. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Baut, Paul S. dan Beny Harman K. *Kompilasi Deklarasi Hak Asasi Manusia*. Jakarta: Yayasan LBHI, 1998.
- Budiono, Harlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Campbell, Enid. Et. al. *Legal Research, Material and Methods*. Sydney: The Law Book Company Limited, 1988.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Djojodirdjo, Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha, 1979.
- Garner, Brayan A. *Ed. Black's Law Dictionbary, 7th Edition*. St. Paul: West Publishing, 1999.
- Guest, A. G. *Konrad Zweight & Hein Kotz. Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Diterjemahkan oleh Ridwan Khairandy. Jakarta: FH UI Pascasarjana, 2003.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Harahap, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cet. II. Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djembatan, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Haryanto. *Cara Mendapatkan Sertipikat Atas Tanah*. Surabaya: Usaha Nasional, 1981.
- Hemoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.

- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Hutagalung, Arie S. dan Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan, Tentang Hapusnya Perikatan, Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Machdi, Sri Soesilowati. *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Jakarta: Ginatama Jaya Jakarta, 2005.
- Margono, Suyud. *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*. *Yuridika*, Vol. 18 No. 3, 2003.
- Mertokusumo, RM. Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 1998.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2002.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaya. *Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.
- Parangin-Angin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandangan Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa, 1986.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azaz-Azas Hukum Perdata*. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. Jakarta: Mandar Maju, 2000.
- Purbacaraka, Purnadi Halim. *Sendi-Sendi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Grafika, 1993.
- Sangsung, Florianus S.P. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Transmedia Pustaka, 2008.

- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2009.
- Sidharta, Arif. *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti, September, 2005.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: Intermasa, 2005.
- _____. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2014.
- Soepomo. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- S.R Nur. *Beberapa Permasalahan Agraria*. Ujung Pandang: Lembaga Penerbitan Unhas, 2005.
- Amrie Hakim. “Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan”. <https://www.hukumonline.com/index.php/klinik/detail/lt4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan>. Diakses 2 Oktober 2018.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. “Itikad” <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/itikad>. Diakses 15 September 2018.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. “Tanah” <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>. Diakses 19 September 2018.
- ResearchGate. “Telaah Teoretis dan Yuridis Tukar Menukar Barang Milik Daerah dengan Swasta oleh Umbu Rauta, Titon Slamet Kurnia dan Arie Siswanto” https://www.researchgate.net/publication/322638140_Telaah_Teoretis_dan_Yuridis_Tukar_Menukar_Barang_Milik_Daerah_dengan_Swasta. Diakses 12 Desember 2018.
- Afifah. Tatu. “Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Propinsi Banten Di Kabupaten Serang (Studi Terhadap Putusan No.34/PDT.G/2007/PN.SRG)”. Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2010.

Oktavia, Christina. “Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)”. Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2012.

Wahid, Muchtar. “Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah”. Disertasi Doktor Universitas Hasanuddin, Makassar, 2005.