



P U T U S A N

No. 1826 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **ANDI RATNA INDRA ARIS;**
- 2 **ANDI SURYANDARI ARIS;**
- 3 **ANDI IKRAMANSYAH ARIS;**
- 4 **ANDI SUSILOWATI ARIS;**
- 5 **ANDI YETTY MEDIATY ARIS;**

Semuanya adalah ahli waris dari Alm. Andi Rahmat Aris dan Alm. Hj. Siti Rabinah, bertempat tinggal di Komplek Larangan Indah, Jalan Larinda Raya Barat No. 19, Ciledug, Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada **AMIRUDDIN ABURAERA, SH.,** Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Achmad Yani Kav. 85, Jakarta Timur-13210, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 September 2010;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;

m e l a w a n :

- 1 **PEMERINTAH DAERAH PROVINSI SULAWESI SELATAN,** berkantor di Jalan Jenderal Urip Sumohardjo No. 269 Makassar;
- 2 **KEPALA KANTOR BPN KOTA YOGYAKARTA,** berkantor di Jalan Kenari No. 56 Komplek Balai Kota Yogyakarta;
- 3 **KETUA ASRAMA MAHASISWA BAWAKARAENG,** mewakili semua penghuni rumah, bertempat tinggal di Jalan Krasak No. 5 Yogyakarta;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa ayah Penggugat yang bernama H. Andi Rahmat Aris adalah termasuk pejuang kemerdekaan RI dan menjadi salah seorang pendiri Angkatan Laut RI (BKR Laut), sebagai bukti dapat dilihat P.2.a dan P.2.b serta surat bukti P.3 pada angka No. 1;
- 2 Bahwa atas jasa-jasa ayah Penggugat, maka Pemerintah RI memberikan sebagai hadiah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah seluas 546 m². Hal mana diperkuat oleh keterangan/kesaksian dari Laksamana TNI (Purn) Sudomo pada surat bukti P.3 angka No. 3 antara lain dikatakan adalah pemberian/hibah dari Pemerintah. Dikenal terletak di Jl. Krasak No. 5 Kelurahan Kotabaru, Kecamatan Gondokusumo, Kota Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan rumah No. 3 ibu Ir. Roehayu;
 - Sebelah Selatan dengan rumah No. 7 bapak Bambang Hirawadi;
 - Sebelah Timur dengan lembaga kursus Ganesha Operation; dan,
 - Sebelah Barat dengan Jl. Krasak;

Selanjutnya tanah dan rumah tinggal tersebut di atas disebut obyek sengketa;

- 1 Bahwa sebagai petunjuk bahwa obyek sengketa benar-benar secara fisik ditempati oleh ayah Penggugat dan keluarga, terbukti dari adanya:
 - Surat PT. PLN (Pesero) UPJ Yogyakarta Utara No. 109/541/UPJ.YU/2006 tanggal 25 September 2008 (surat bukti P.4.a dan P.4.b tanda pembayaran tahun 2007);
 - Surat Direktur Utama PDAM Tirtamarta No. 690/5446 tanggal 12 November 2008 (surat bukti P.5.a dan P.5.b tanda pembayaran tahun 2007);

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

Atas dasar penafsiran analogi, maka surat bukti P.4 dan P.5 adalah sinonim dengan surat petuk pajak bumi, girik atau buku desa letter C, maka demi hukum mempunyai nilai pembuktian yang sama;

Dengan mengacu kepada yurisprudensi tetap dari MARI yaitu:

- a Reg. No. 34 K/SIP/1960, tanggal 3 Februari 1960 antara lain dikatakan bahwa: Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak...dst (dikutip dari hukum pembuktian oleh Chaidir Ali, SH., jilid 2 hal. 513);
- b Reg. No. 84 K/SIP/1973, tanggal 25 Juni 1973 antara lain, dikatakan bahwa: Catatan dari buku desa letter c tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik, jika tidak disertai dengan bukti lain (dikutip dari rangkuman Yurisprudensi MA II hal. 217);

Dari dua putusan di atas, membuktikan bahwa P.4 dan P.5 sebenarnya adalah surat bukti seperti diatur dalam Pasal 164 HIR jo. Pasal 1866 KUHPdata atau Pasal 285 RBG asal ditambah dengan alat bukti lain;

- 1 Bahwa apa yang dijelaskan pada posita No. 1, No. 2 dan No. 3 di atas, diperkuat dengan adanya keterangan dan atau kesaksian yang semuanya dilegalisir oleh Notaris yang jumlahnya 7 (tujuh) surat bukti: P.3, P.6 s/d P.9, dan P.11 serta P.13 adalah bersifat autentik dan bernilai pembuktian sempurna, yakni surat bukti:

P.3. Yaitu surat keterangan Laksamana TNI (Purn) Sudomo antara lain:

Pada angka No. 1 dikatakan, bahwa almarhum Andi Rahmat Aris adalah pejuang dan salah satu pendiri Angkatan Laut RI (BKR Laut);

Pada angka No. 2 membenarkan, bahwa keluarga Penggugat benar menempati rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta;

Pada angka No. 3 dikatakan, bahwa rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta adalah pemberian/hibah Pemerintah atas jasa-jasa Andi Rahmat Aris dalam perjuangan kemerdekaan RI;

Pada angka No. 4 antara lain dikatakan, bahwa pada kira-kira tahun 1954 atas kemauan Andi Rahmat Aris, maka rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta menampung beberapa orang mahasiswa asal Sulawesi Selatan yang sedang menuntut ilmu di Yogyakarta;

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



Pada angka No. 5 memuat rasa penyesalan dari Bapak Laksamana TNI (Purn) Sudomo, mengapa rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta tersebut sekarang menjadi asset Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan;

P.6. Yaitu surat kesaksian Brigjen TNI AD (Purn) Andi Oddang, mantan Gubernur Sulawesi Selatan periode tahun 1978-1983 dan sekarang sebagai Ketua Markas Veteran RI Provinsi Sulawesi Selatan Barat antara lain memberi kesaksian:

Pada angka No. 1 mengatakan, bahwa sejak tahun 1946 rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta sudah ditempati oleh Andi Rahmat Aris;

Pada angka No. 2 dikatakan, bahwa rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta banyak yang mengetahui ditempati oleh Andi Rahmat Aris;

Pada angka No. 3 saksi menerangkan dan menyaksikan dengan sebenar-benarnya bahwa Laksamana Andi Rahmat Aris adalah sebagai pemilik rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta;

P.7. Yaitu surat keterangan Drh. H. Djafar Makka, M.Phil., antara lain menerangkan:

Pada angka No. 1 bahwa dirinya pernah menumpang di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta dan tidak membayar sewa;

Pada angka No. 2 dikatakan, bahwa di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta tersebut terdapat foto keluarga dan perabotan rumah milik Andi Rahmat Aris;

Pada angka No. 3 dikatakan, bahwa di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta tersebut menumpang beberapa orang mahasiswa karenanya disebut Asrama Bawakaraeng;

P.8. Yaitu surat keterangan Takdir Bomba antara lain menerangkan:

Pada angka No. 1 menyatakan, bahwa dirinya pernah tinggal di Yogyakarta dari tahun 1973 sampai dengan 1982;

Pada angka No. 2 menyatakan, bahwa dirinya kenal dengan Penggugat; Pada angka No. 3 dikatakan, bahwa rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta adalah milik dari Andi Rahmat Aris dan di rumah itu banyak mahasiswa yang mondok secara cuma-cuma;

Pada angka No. 4 dijelaskan, bahwa dirinya sering menginap di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta melihat ada foto keluarga di ruang tamu dan kamar No. 2 dikosongkan, karena diperuntukkan bagi pemilik rumah dan keluarganya bila ada yang datang dari Makassar;

P.9. Yaitu surat keterangan dari Wasto antara lain menerangkan:



Pada angka No. 1 - No. 3 bahwa Wasto bersama istrinya yang bernama Yanti, sejak tahun 1980 sampai sekarang adalah pembantu rumah tangga di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta;

Pada angka No. 4 Wasto menerangkan, bahwa ibu Sitti Rabina Aris Istri dari Andi Rahmat Aris kalau ke Yogyakarta, maka selalu menginap di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta dan menempati ruang utama yang memang dikosongkan untuk pemilik dan keluarganya;

Pada angka No. 5 Wasto menerangkan, bahwa di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta banyak mahasiswa yang menumpang dan tanpa sewa;

P.10. Adalah SIM C milik Wasto yang membuktikan, bahwa Wasto memang tinggal di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta sebagai pembantu rumah tangga;

P.11. Surat keterangan dari Yanti yang membenarkan keterangan suaminya yang bernama Wasto, bahwa mereka berdua sejak tahun 1980 sampai sekarang tinggal di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta sebagai pembantu rumah tangga dari ibu Sitti Rabina Aris;

P.12. Adalah KTP milik Yanti yang membuktikan, bahwa Yanti benar tinggal di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta;

P.13. Adalah surat kesaksian Firmansyah, antara lain menerangkan, bahwa dirinya kenal almarhum Andi Rahmat Aris, dan kalau ke Yogyakarta selalu menginap di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta. Dirinya menyakini bahwa rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta adalah milik Bapak Andi Rahmat Aris, sebab dia melihat sendiri bahwa di kamar tamu ada foto keluarga dari Bapak Andi Rahmat Aris dan di rumah tersebut terdapat banyak perabotan rumah tangga dan bukan seperti peralatan asrama sebagaimana lazimnya, serta mahasiswa yang mondok di rumah tersebut menyatakan, bahwa rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta adalah milik pribadi dari Bapak Andi Rahmat Aris;

- 2 Bahwa posita No. 1, No. 2, No. 3 dan No. 4 membuktikan secara benar dan sah, bahwa obyek sengketa adalah hak milik Penggugat yang dimiliki sejak tahun 1946, sebagaimana surat bukti P.3, P.4 dan P.6 bersifat hak milik adat, sebab diperoleh sebelum berlakunya UUPA, sehingga statusnya sama dengan hak milik (ic. Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960, dan bila dikonversi (ic. Pasal II Ketentuan Konversi, maka tanah seluas 546 m2 yang menjadi bagian dari obyek sengketa akan memperoleh sertifikat hak milik;

Hal. 5 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



- 3 Bahwa sejak diterima obyek sengketa sebagai pemberian dari Pemerintah RI (P.3) serta didukung oleh bukti P.4 sampai dengan P.9, P.11 dan P.13, sampai sekarang Penggugat tidak pernah mengalihkan haknya kepada Tergugat I atau kepada siapapun;
- 4 Bahwa berhubung Penggugat sudah sangat membutuhkan rumah tinggal, karena Penggugat dari 5 (lima) orang ahli waris ada 4 (empat) orang yang tidak punya rumah sendiri dan masih mengontrak, karena itu sering berpindah-pindah dan ini tentu tidak adil dan nyaman serta merugikan Penggugat karena punya rumah tetapi pihak yang lain yang menikmati, sehingga pada 6 Juni 2005 Penggugat mengirim surat kepada Tergugat I (surat bukti P.14) disusul dengan surat P.15 dan tanda terima surat P.16. Disamping kedua surat di atas (P.14 dan P.15), Penggugat juga sudah berulang kali bertemu langsung dengan Tergugat I baik dengan bapak Gubernur maupun dengan Pejabat lainnya di Makasar dan di Jakarta;
- 5 Bahwa Penggugat dalam surat P.14 dan P.15 mengajukan 3 (tiga) opsi kepada Tergugat I yaitu:
 - a Obyek sengketa dikembalikan dalam keadaan kosong kepada Penggugat; atau,
 - b Obyek sengketa diganti (tukar guling) dengan yang setara; atau,
 - c Obyek sengketa dibeli oleh Tergugat I dengan harga yang wajar;
- 6 Bahwa surat Penggugat tanggal 6 Juni 2008 (P.15) dijawab oleh Tergugat I dengan surat No. 593/3446/BP tanggal 25 Juni 2008 (surat bukti P.17) yang menyatakan, bahwa rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta (obyek sengketa) adalah asset milik Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan yang telah didaftarkan dalam daftar inventaris milik Pemerintah (Tergugat I) dengan Sertifikat hak pakai No. 00077, tanggal 27 Juli 2005;

Pada awalnya isi surat P.17 oleh Penggugat belum ditanggapi secara serius, Penggugat masih berupaya mencari jalan perdamaian agar salah satu dari 3 (tiga) opsi pada posita No. 8 Tergugat I mau terima. Sambil Penggugat mencari konfirmasi tentang isi surat P.17 dengan bersurat kepada Tergugat II, sayangnya Tergugat II baru



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi jawaban pada surat ketiga Penggugat. Jawaban Tergugat II dengan surat tanpa nomor tanggal 11 Februari 2010 (surat bukti P.18). Setelah itu, baru Penggugat mengajukan gugatan ini. Mengapa Penggugat tidak langsung menanggapi surat bukti P.17 karena setiap bertemu dengan bapak Gubernur Sulawesi Selatan selalu diberi harapan, dan Penggugat berpegang pada norma hukum, bahwa tidak mungkin terjadi peralihan hak tanpa ada sebab yang jelas. Mengacu pula pada azas yang berbunyi “*nemo plus juris*“, yang artinya orang hanya dapat menyerahkan (*levering*) sebatas apa yang dia miliki. Atas dasar di atas, maka Penggugat berprinsip bahwa:

- a Obyek sengketa adalah tetap menjadi milik Penggugat dan tanahnya/ halamannya dapat dikonversi menjadi hak milik (ic. Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi jo. Pasal 20 dan Pasal 21 UUPA), karena semua subyek hukum mempunyai kedudukan yang sama;
 - b Hukum pasti memberi perlindungan kepada pihak yang benar;
- 7 Bahwa Penggugat dalam hal ini para ahli waris hanya dapat membayangkan dan tidak merasakan, apalagi mengalami tentang beratnya perjuangan dan pengorbanan yang diberikan orang tua (ayah dan ibu) Penggugat dalam turut memperjuangkan kemerdekaan RI;

Atas dasar itulah, maka Pemerintah menghadiahkan rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta (surat bukti P.3 dan surat bukti lainnya) pada tahun 1946 (P.6), serta menganugerahkan Bintang Gerilya dan memakamkan di Taman Makam Pahlawan Panaikang Makasar P.1b (ayah) dan Taman Makam Pahlawan Kalibata Jakarta P.1c (ibu);

Orang tua Penggugat ikhlas menampung secara cuma-cuma, diawali Tentara Pelajar dan disusul secara bergantian mahasiswa asal Sulawesi Selatan yang sedang menuntut ilmu di Yogyakarta sejak tahun 1954 (P.3);

Ayah meninggal tahun 1971 dan ibu meninggal 1994, berarti mulai tahun 1954 s/d tahun 1994 atau selama 39 tahun, dilanjutkan keikhlasan dari para ahli waris dari tahun 1994 s/d 6 Juni 2005 yaitu selama 11 tahun, keseluruhannya adalah selama 50 tahun mahasiswa asal Sulawesi Selatan menumpang secara cuma-cuma di rumah Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta. Pada 6 Juni 2005 para ahli waris/Penggugat sudah mengajukan 3 (tiga) opsi kepada Tergugat I seperti pada posita No. 8. Hal ini

Hal. 7 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



Penggugat lakukan, karena keadaannya sudah terpaksa dan waktu 50 tahun diikhhlaskan sudah merupakan pengorbanan besar;

11. Bahwa andainya Tergugat I mau menerima permohonan Peggugat dengan memilih salah satu dari 3 (tiga) opsi pada surat tanggal 6 Juni 2005 (P.14) yang kemudian disusul dengan surat tanggal 6 Juni 2008 (P.15), tetapi ternyata yang muncul dari Tergugat I adalah pengakuan bahwa rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta (obyek sengketa) sudah menjadi asset milik Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan (Tergugat I), dan sudah didaftarkan dalam inventaris milik Tergugat I (surat bukti P.17 dan dipertegas oleh surat Tergugat II, P.18);

12. Bahwa surat bukti P.17 dan P.18 merupakan fakta yang menyalahi hukum atau bersifat melawan hukum yang bisa berdampak perdata maupun pidana (ic. Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 362 KUHP). Dipahami secara umum tentang pengertian melawan hukum dalam bidang:

a. Perdata:

- 1 Melanggar hak orang lain; atau,
- 2 Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat; atau,
- 3 Bertentangan dengan kesusilaan; atau,
- 4 Bertentangan dengan keputusan yang berlaku umum dalam masyarakat terhadap diri atau barang-barang orang lain;

Diambil dari *Arrest Hoge Raad* tahun 1919 yang sudah diterima umum, termasuk dalam praktek peradilan;

b. Pidana:

Dalam hukum pidana dikenal:

- 1 Sifat melawan hukum formil yaitu: Perbuatan yang dilarang perundang-undangan dan tidak ada alasan pemaaf dan pembenar (ic. Pasal 1 ayat (1) KUHP);
- 2 Sifat melawan hukum materiil dianut UU No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang dapat dibedakan atas:

- a Sifat melawan hukum berfungsi negatif; dan,
- b Sifat melawan hukum berfungsi positif;

13. Bahwa mengingat ini adalah gugatan, maka berarti dalam ranah hukum perdata, karena itu Peggugat membatasi dalam perbuatan melawan hukum dan akibatnya dalam bidang perdata. Dikatakan surat bukti P.17 adalah bersifat melawan hukum, karena mengambil alih hak milik Peggugat tanpa dilandasi suatu alas hak berupa surat jual beli atau dalam bentuk pengalihan hak lainnya dari Peggugat kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I. Bila misalnya ada, maka Penggugat mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Yogyakarta melalui Majelis Hakim meminta surat aslinya untuk diteliti pada suatu laboratorium untuk menentukan keasliannya;

14. Bahwa sesungguhnya tanah/halaman rumah dari obyek sengketa statusnya adalah hak milik adat, karena Penggugat sudah memiliki sebelum berlakunya UUPA yaitu menurut surat bukti P.6 sejak tahun 1946 dan diperkuat surat bukti P.4 P.5 dan P.3 UUPA baru pada 24 September 1960;

Dan di atas tanah tersebut berdiri rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta yang menjadi hak milik Penggugat (surat bukti P.3). Berdasar azas yang dianut hukum adat, bahwa pemilik rumah atau tanaman keras dianggap adalah pemilik tanah tempat berdirinya rumah atau tanaman keras tersebut (azas vertikal), hal ini diadopsi oleh UUPA (ic. Pasal 5);

Dan perlu diketahui pula, bahwa berdasarkan Keppres No. 33 Tahun 1984 maka UUPA dinyatakan berlaku penuh di wilayah Provinsi DI Yogyakarta, yang berarti status tanah Kraton/Suapraja menjadi hapus, maka kepemilikan Penggugat atas tanah dari obyek sengketa dapat dikonversi menurut Ketentuan Konversi Pasal II menjadi hak milik sesuai Pasal 20 ayat (1);

Berdasarkan uraian di atas, maka hak pakai No. 77 tanggal 27 Juli 2005 seperti disebut pada P.17 dan P.18 adalah cacat hukum, tidak mengikat dan tidak menimbulkan akibat hukum apapun kepada Tergugat I dan bahkan menjadi perbuatan melawan hukum, karena pemberian hak pakai No. 77 tanggal 27 Juli 2005 (menyalahi prosedur) tidak didasari surat pelepasan hak dari Penggugat yang jelas-jelas menjadi pemegang hak, setidaknya atas rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta;

Pemerintah bukan pemilik tanah, Pemerintah sebatas menguasai tanah dan dari hak menguasai lahirlah kewajiban dalam bentuk wewenang mengatur (ic. Pasal 2 UUPA). Karena itu, hak pakai No. 77 tanggal 27 Juli 2005 adalah melawan hukum, sebab bersumber dari penyalahgunaan wewenang;

15. Bahwa sesungguhnya sejak surat tanggal 6 Juni 2005 (P.14), Penggugat mengharapkan obyek sengketa dibeli oleh Tergugat I, karena opsi ini memberi manfaat besar kepada banyak pihak antara lain:

- a Hak pakai No. 77 tanggal 27 Juli 2005 menjadi kuat mendapat dasar yuridis yang dapat dicatat pada sertifikat tersebut (hal. 1) dan dalam buku tanah yang tersimpan di kantor Tergugat II,

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



bahkan Tergugat I dapat meminta peningkatan hak menjadi hak milik;

- b Buku daftar inventaris milik Tergugat I dianggap benar dan tidak perlu dicoret;
- c Peruntukan rumah di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta berkesinambungan sebagai asrama mahasiswa Sulawesi Selatan, dan mahasiswa yang mondok (Tergugat III) tidak perlu diusir, yang berpotensi menimbulkan konflik;
- d Permohonan Penggugat dipenuhi, sehingga tuntutan hukum (perdata-pidana) dari Penggugat tidak perlu dilanjutkan;

Penggugat tambahkan, bahwa obyek sengketa dinilai tidak kurang dari Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta Rupiah), dan Penggugat sama sekali tidak memperhitungkan masa mondok mahasiswa selama 50 tahun, dari tahun 1954 s/d tahun 2005 (diikhhlaskan);

16. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dan tidak dipenuhinya surat bukti P.14 maka Penggugat mengalami kerugian besar, setidaknya selama 4 (empat) tahun dari 6 Juni 2005 s/d 6 Juni 2009 baik dalam arti materil maupun dalam arti immaterial, antara lain berupa:

a. Kerugian materil:

Seandainya surat bukti P.14 Tergugat I penuhi opsi;

- 1 Membeli, maka Penggugat dapat memanfaatkan harganya untuk kegiatan dagang, perkiraan keuntungan minimal yang diharapkan antara 1% - 10% per bulan, dihitung dari presentase yang paling rendah yaitu 1%, maka $1\% \times 2,5 \text{ milyar} \times 48 \text{ bulan} =$ Rp. 1.200.000.000,00;
- 2 Ongkos PP Jakarta – Makasar untuk bertemu langsung dengan bapak Gubernur dan atau Pejabat lainnya selama 4 (empat) tahun tidak kurang dari Rp. 50.000.000,00;
- 3 Ongkos menginap di Makassar selama mengurus 4 (empat) tahun berjumlah Rp. 10.000.000,00;
- 4 Ongkos lain-lain Rp. 5.000.000,00;

Keseluruhan kerugian materil selama 4 (empat) tahun sebesar Rp. 1.265.000.000,00 (satu milyar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah);

b. Kerugian immateril antara lain berupa:

- 1 Cacian yang pernah diterima Penggugat dari bapak Sekretaris Daerah;



2. Harapan Penggugat selama 4 (empat) tahun atas janji-janji Tergugat I yang tidak terlaksana;
3. Kekecewaan Penggugat dengan adanya keterangan seperti pada surat bukti P.17 dan P.18;
4. Hilangnya asli 5 (lima) surat bukti Penggugat yang dilampirkan pada surat bukti P.15 dan lain-lain;

Keseluruhan kerugian immateriil ditaksir tidak kurang dari
Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta Rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil selama 4 (empat) tahun yang diderita Penggugat sejumlah Rp. 2.765.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus enam puluh lima juta Rupiah);

17. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan bahwa:
Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (dikutip dari terjemahan Prof. R. Subekti, SH., Buku KUHPdata, Penerbit PT. Pradya Paramita, Jakarta, cetakan ke-14 tahun 2009;
Berhubung pihak Tergugat I menimbulkan kerugian yang dilakukan, maka demi hukum harus bertanggung jawab;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan semua gugatan Penggugat;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa obyek sengketa, yaitu rumah dan tanahnya seluas 546 m2 yang terletak di Jl. Krasak No. 5 Yogyakarta yang sekarang diberi nama Asrama Mahasiswa Bawakaraeng (ditempati Tergugat III) sepenuhnya adalah hak milik dari Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat I diberi kesempatan 30 (tiga puluh) hari sejak keputusan memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) untuk membayar lunas obyek sengketa kepada Penggugat. Ditetapkan harga obyek sengketa sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta Rupiah) yang Tergugat I harus bayar lunas dan kirim melalui rekening tabungan Britama BRI No. rekening 0396-01-003977-50-8 Kantor Cabang 0396 Joglo, Jakarta, atas nama Amiruddin, SH. Setelah Tergugat I melakukan pengiriman uang dengan pembayaran lunas, maka otomatis terjadi

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengalihan hak milik atas obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I, dan putusan ini menjadi tanda buktinya;

5. Apabila petitum No. 4 dari surat gugatan Penggugat, Tergugat I tidak melaksanakan pembayaran lunas dalam tenggang waktu yang ditetapkan, maka Tergugat I dihukum dan diperintahkan untuk:
 - a Mengembalikan obyek sengketa, yaitu rumah dan tanahnya seluas 546 m2 yang terletak di Jl. Krasak No. 5 Kotabaru, Gondokusumo, Yogyakarta, kepada Penggugat dalam keadaan tidak ada mahasiswa/ pelajar yang tinggal didalam obyek sengketa dan bangunan rumah seperti dalam keadaan pada saat surat gugatan ini diajukan;
 - b Menghukum Tergugat I untuk membayar tunai ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.765.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus enam puluh lima juta Rupiah) melalui rekening Bank BRI seperti petitum No. 4 di atas;
 - c Menghukum Tergugat I untuk mencoret/menghapus dari daftar inventaris milik Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan atas Sertifikat hak pakai No. 77 tanggal 27 Juli 2005 sebagai asset Tergugat I;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat hak pakai No. 77 tanggal 27 Juli 2005 atas nama pemegang hak Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan adalah tidak mengikat dan tidak menimbulkan akibat hukum apapun kepada Tergugat I. Oleh karena itu, diminta kepada Tergugat II mencabutnya dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat terhadap obyek sengketa;
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mematuhi keputusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meski ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari para Tergugat setelah waktu 30 (tiga puluh) hari yang diuraikan pada petitum No. 4 dari surat gugatan ini dilampaui;
9. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan setelah masa waktu yang diatur dalam petitum No. 4 dari surat gugatan ini;



10. Menghukum Tergugat I untuk menanggung semua biaya perkara pada semua tingkat;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- 1 Bahwa di dalam posita gugatan harus dijelaskan semua peristiwa atau kejadian yang menghubungkan antara Penggugat dengan Tergugat; Peristiwa atau kejadian harus memenuhi kualifikasi hukum berupa “Perbuatan melawan hukum atau wanprestasi” yang diduga dilakukan para Tergugat; Kenyataan-kenyataan seperti yang diuraikan di atas tentang gugatan menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat/tidak layak sebagai gugatan yang sempurna, karena itu gugatan Penggugat patutlah jika dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2 Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana terurai pada point 1 di atas, maka jelaslah bahwa gugatan Penggugat yang mencantumkan dalam petitum gugatan dimana Tergugat I dihukum membayar kerugian Penggugat (bertanggung jawab renteng) adalah keliru/tidak benar dan merupakan kesalahan gugatan, sehingga dengan sendirinya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 31/Pdt.G/2010/PN.YK tertanggal 20 September 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 251.000,00 (dua ratus lima puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No. 15/PDT/2011/PTY tanggal 7 Juli 2011;

Hal. 13 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 22 September 2011, kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 September 2010, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 September 2011 sebagaimana ternyata dari Akta permohonan kasasi nomor: 31/Pdt.G/2010/PN.YK jo. No. 15/ PDT/2011/PTY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Oktober 2011;

Bahwa setelah itu, oleh Tergugat I/Terbanding I yang pada tanggal 28 Oktober 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 14 November 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh para Penggugat/para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1

Bahwa agar putusan tidak cacat, maka Hakim wajib memperhatikan ketentuan dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 19, Pasal 25 ayat (1) serta Pasal 28 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004, bahwa Hakim dalam putusannya harus memuat alasan-alasan, dasar-dasar dan mencantumkan pasal perundangan serta menggali dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat;

2

Bahwa kesalahan pertama Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta sama sekali tidak menyinggung tentang keberadaan Tergugat II dan Tergugat III, seakan-



3

akan Penggugat hanya melawan
Tergugat I;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan
Negeri Yogyakarta dan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Yogyakarta tidak
mengadili semua fakta dan kejadian
yang dikemukakan Penggugat dalam
surat gugatannya yaitu terutama posita
No. 1 s/d posita No. 6, dan petitum No.
3, No. 4, dan No. 5 karena itu menyalahi
hukum dan praktek peradilan, seperti
dalam putusan Mahkamah Agung:

- Reg. No. 638 K/ Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 bahwa: Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (dikutip dari Yurisprudensi Indonesia tahun 1970, hal. 525);
 - Reg. No. 492K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 bahwa: Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam memori banding (seperti halnya dalam peradilan tingkat kasasi) dan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun soal penerapan hukumnya, terus saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri (dikutip dari buku Hukum Pembuktian, oleh Chaidir Ali, SH., Jilid I hal. 135);
 - Reg. No. 109K/Sip/1960, Mahkamah Agung menyatakan bahwa: Meskipun tuntutan gugatan No. 2 dan No. 3 ditolak, tetapi tuntutan No. 1 harus diputus dan diadili (dikutip dari buku Hukum Acara Perdata, oleh M. Yahya Harahap, SH., Cetakan IV tahun 2006, halaman 800);
 - Reg. No. 235K/Sip/1973 bahwa Pengadilan Negeri tidak memutus dan mengadili mengenai keahliwaris Penggugat, padahal diminta dalam surat gugatan (ibid, halaman 801);

1

Bahwa walaupun Pengadilan Tinggi
dibolehkan mengambil alih
pertimbangan dan putusan dari Hakim
Pengadilan Negeri, tetapi tidak bisa

Hal. 15 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



mengabaikan kewajiban hukum dari Judex Facti untuk memeriksa dan mengadili semua posita dan petitum gugatan, semua dalil-dalil/alasan hukum dan pembuktian yang dimajukan dalam persidangan;

Kenyataannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak mengadili semua posita dan petitum gugatan, salah dalam menerapkan hukum, dan tidak menentukan apa yang menjadi perselisihan pokok (akar masalah), lalu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta langsung mengambil oper secara keseluruhan. Akibatnya semua kesalahan Pengadilan Negeri Yogyakarta juga menjadi kesalahan Pengadilan Tinggi Yogyakarta;

Aneh dalam vonnis Pengadilan Tinggi Yogyakarta hal. 6 menyimpulkan ada 5 keberatan Penggugat terhadap vonnis Pengadilan Negeri Yogyakarta tetapi Pengadilan Tinggi Yogyakarta tidak mempertimbangkannya ke-5 keberatan tersebut; Begitu pula Pengadilan Tinggi Yogyakarta sama sekali tidak mempertimbangkan memori banding dari Penggugat dan dengan serta-merta membenarkan kontra memori banding dari Tergugat I yang isinya *sumir*;

2

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak menentukan terlebih dahulu apa yang menjadi pokok perselisihan (akar masalah) antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak pula menentukan mulai kapan perselisihan terjadi;

3

Bahwa pokok persengketaan Penggugat dengan Tergugat I, ialah pengambil-alihan rumah obyek sengketa atau perampasan hak oleh Tergugat I dari Penggugat yang dilegalisir dengan ditandai adanya Sertifikat hak pakai No. 77 tahun 2005, tanggal 27 Juli 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat II, tanpa ada surat bukti peralihan hak terlebih dahulu dari Penggugat kepada Tergugat



I atas rumah Penggugat yang berdiri di atas tanah yang menjadi bagian dari obyek sengketa;

Penggugat baru mengetahui adanya tindakan pengambilalihan (perampasan) rumah obyek sengketa oleh Tergugat I pada tanggal 25 Juni 2008 yaitu setelah menerima surat dari Tergugat I (bukti P.17) dan surat dari Tergugat II (bukti P.18) seperti yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatan posita No. 9;

Fakta ini juga membuktikan, bahwa tidak ada perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I dari tahun 1946 yaitu saat Pemerintah RI memberikan/ menghibahkan rumah yang kemudian menjadi obyek sengketa (berdasar surat bukti P.3 s/d P.13 dan keterangan 2 orang saksi) sampai tanggal 25 Juni 2008, yaitu saat diterimanya surat bukti P.17 dan P.18;

Berarti apa yang diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya posita No. 1 s/d posita No. 6 dan petitumnya adalah terbukti secara benar dan menurut hukum yang berlaku; Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta sengaja tidak mempertimbangkan posita No. 1 s/d posita No. 6 dan petitum gugatan No. 3 dalam vonnisnya karena akan bertentangan dengan amar vonnisnya;

Suatu jangka waktu sangat panjang yaitu dari tahun 1946 (ic. P.6 dan P.3) sampai tanggal 25 Juni 2008 atau setidaknya-tidaknya saat munculnya Sertifikat hak pakai tanggal 27 Juli 2005 yaitu selama 59 (lima puluh sembilan) tahun; Fakta ini oleh Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak dipertimbangkan, yaitu dari surat bukti P.1.a s/d P.16 dan dari 2 (dua) orang saksi yang memberi keterangan di bawah sumpah;

4

Bahwa berhubung adanya fakta hukum bahwa rumah obyek sengketa yang terletak di Jl. Krasak No. 5 DIY berdiri atau di atas tanah yang diberi Sertifikat hak pakai No. 77 tanggal 27 Juli 2005 oleh Tergugat II. Seharusnya Majelis Hakim terlebih dulu mempertimbangkan dan memutus hubungan hukum/ status hukum antara Penggugat dengan rumah yang menjadi obyek sengketa. Tidak dengan serta merta menyerahkan kepemilikan rumah tersebut kepada Hal. 17 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



5

Tergugat I (alinea 2 halaman 29 vonnis Pengadilan Negeri Yogyakarta) yang lalu membenarkan Sertifikat hak pakai No. 77, tanggal 27 Juli 2005;

Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta juga salah dalam menerapkan hukum terhadap alat bukti, baik dari Penggugat maupun dari Tergugat I sehingga terkesan tidak netral dan berat sebelah, buktinya:

a. Terhadap alat bukti Penggugat:

- 1) Hal ini dapat terlihat dengan jelas pada alinea ke-1, ke-2 dan ke-3, hal. 28 vonnis Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Dengan sangat *sumir* dan tanpa ada satupun argumentasi hukum yang melandasi kesimpulan Hakim yang mengatakan, bahwa alat bukti Penggugat hanya merupakan keterangan sepihak sehingga tidak perlu dipertimbangkan, rupanya keliru dan tidak dapat membedakan makna antara perjanjian dengan kesaksian;

Misalnya dalam vonnis Pengadilan Negeri Yogyakarta hal. 28 pada:

Alinea 1: Antara lain dikatakan Hakim bahwa bukti P.1.a sampai bukti P.2, P.4.a, P.4.b, P.5.a, P.5.b, P.10, P.12, P.20 dan P.21 bukan bukti yang menunjukkan tentang kepemilikan rumah tinggal obyek sengketa sehingga katanya tidak perlu dipertimbangkan;

- Bukankah dalam ilmu hukum dikenal ada alat bukti yang bersesuai atau sama (alat bukti yang satu dengan alat bukti lainnya menjelaskan hal yang sama). Tetapi ada juga alat bukti yang sejalan atau menjelaskan hal yang bersambung/ berlanjut, sehingga menjadi satu penjelasan yang lengkap/ utuh, fakta bahwa bukti P.1.a s/d P.16 disamping bersesuai satu dengan lainnya juga merupakan satu rangkaian yang satu dengan lainnya nyambung dan saling isi-mengisi;
- Sedangkan P.20 dan P.21 adalah perundang-undangan yang berlaku (hukum positif) UU merupakan alat bukti persangkaan sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR, jo. Pasal 1866 KUHPerdara;



Persangkaan ada 2 (dua) macam: Persangkaan Hakim yaitu kesimpulan yang ditarik dari alat bukti saksi, surat dan pengakuan, nilainya bebas tetapi mengikat;

Sedangkan persangkaan hukum adalah yang sudah ditetapkan oleh perundang-undangan (hukum posita). Keadaan yang dijelaskan dalam perundang-undangan tidak perlu dibukti lagi, hal ini mengacu pada azas *curia novit jus* atau *jus curia novit*, yaitu Hakim dianggap mengetahui semua hukum positif. Penggugat melampirkan fotocopy perundang-undangan tersebut yaitu P.20 dan P.21. dengan tujuan membantu Hakim Pengadilan Negeri. Kekuatan alat bukti persangkaan hukum melekat nilai pembukti sempurna (*volledig*), mengikat (*bindend*) dan menentukan/memaksa (*dwingende bewijskracht*). Pendapat di atas, dapat pula dibaca dalam buku Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harapan, SH., halaman 508 s/d 513, cetakan IV tahun 2006, Penerbit Sinar Grafika. Sangat mengherankan, mengapa Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta mengenyampingkan begitu saja UU;

Alinea 2: Antara lain dikatakan Hakim, bahwa bukti P.3, P.6, P.7, P.8, P.9, P.11, P.13, P.14, P.15 dan P.16 merupakan keterangan sepihak, karena itu tidak perlu dipertimbangkan. Rupanya Hakim hanya membaca Pasal 1878 ayat (1) KUHPerdata dan tidak membaca ayat selanjutnya yaitu ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 1874 dan Pasal 1874.a dan melihatnya sama dengan perjanjian. Tidak pula memahami pengertian surat bukti/akta, bahwa akta adalah: Surat atau tulisan yang memuat pernyataan (pernyataan ini bisa dari 2 pihak atau dari 1 pihak), memberi keuntungan kepada pihak lain, diberi tanggal dan ditanda-tangani. Akta bisa dibuat sendiri, melalui Pejabat umum atau dilegalisir oleh Pejabat umum. Akta dapat digolongkan dalam: Akta autentik, akta di bawah tangan dan surat bukti permulaan;

Alinea 3: Antara lain dikatakan Hakim, bahwa hanya bukti P.17, P.18 dan P.19 menjurus bukti kepemilikan rumah dan tanah obyek sengketa yang dimajukan Penggugat. Kesimpulan Hakim ini memberi kesan bahwa Penggugat menyetujui surat bukti P.17, P.18, P.19, halaman

Hal. 19 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



ini dapat terlihat pada alinia 4, 5, dan 6 dari vonnis Pengadilan Negeri Yogyakarta halaman 28. Sesungguhnya Penggugat menolak (mohon dibaca surat gugatan posita No. 11 s/d No. 14 yang berisi penolakan Penggugat atas bukti P.17, P.18, P.19. Sedangkan bukti P.19 adalah fotocopy dari bukti T.I.1. Diketahui bahwa fotocopy tidak mempunyai nilai bukti, sebab melekat pada aslinya yang dipegang oleh Tergugat I. Penolakan Penggugat atas bukti P.19 idem T.I.1 dapat dibaca dalam posita gugatan No. 14, No. 15 dan petitum gugatan No. 6 serta dalam replik tanggal 26 Mei 2010 dan kesimpulan tanggal 10 Agustus 2010 yang semuanya terlampir dalam berkas;

- 2) Surat bukti Penggugat dari P.1.a s/d P.16 merupakan akta autentik yang melekat nilai pembuktian sempurna dan mengikat atau setidaknya bersifat akta di bawah tangan yang melekat nilai pembuktian bebas, tetapi karena satu dengan yang lain saling mendukung dan menjelaskan hal yang sama dengan diperkuat keterangan 2 orang saksi, maka nilai pembuktiannya menjadi sempurna dan mengikat apalagi dilegalisir oleh Notaris yang bekerja di bawah sumpah;

Surat bukti P.4.a dan P.5.a adalah surat bukti autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan isinya menjelaskan, bahwa nama ayah Penggugat (A. R. Aris) terdaftar sebagai pelanggan PLN sejak semula dan baru berubah atas nama Wisma Bawakaraeng pada tanggal 20 September 2007 (ic. P.4.a) dan pelanggan PAM sejak tanggal 15 April 1950 dan baru berubah pada tanggal 10 September 2007 (ic. P.5.a) atas nama Wisma Bawakaraeng, jelas bahwa surat bukti P.4.a dan P.5.a bukan merupakan tanda bukti pembayaran dari PLN dan PAM, seperti halnya bukti P.4.b dan P.5.b yang merupakan surat bukti permulaan. Tetapi surat bukti ini sudah diperkuat oleh saksi Ruslan Salam, bahwa ada aslinya dan fotocopy tersebut sesuai dengan aslinya, karena dialah yang mengambil dari PLN dan PAM pada waktu menjadi kuasa dari Penggugat materil, surat kuasa saksi diperlihatkan kepada Hakim;

- 3) Surat bukti P.3 dan P.6 serta P.7 disamping memenuhi pengertian akta atau surat bukti, orang yang memberi keterangan adalah mantan Pejabat Negara yang dikenal luas dan pernah bersama-sama berjuang (ayah Penggugat), maka tidak mungkin yang bersangkutan memberikan keterangan yang tidak benar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dilakukannya di depan Notaris serta isinya bersesuai satu dengan yang lainnya;

- 4) Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta sama sekali tidak mempertimbangkan atau mengenyampingkan begitu saja keterangan dari 2 (dua) orang saksi Penggugat yang memberi keterangan di bawah sumpah. Malah saksi Ruslam Salam merasa dibatasi haknya dalam memberi keterangan tentang apa yang diketahuinya dan bahkan mendapat tekanan dari Hakim dengan pukulan palu yang cukup keras dan hadirin pun kaget. Saksi ini mengetahui betul tentang seluk-beluk rumah dan tanah obyek sengketa, kerana pernah menjadi kuasa dari Penggugat materil dan surat kuasanya sempat dibaca oleh Hakim, tetapi tidak diminta untuk dilampirkan dalam berkas;

Adalah sangat tidak beralasan pendapat Hakim, bahwa bila ada kerusakan rumah obyek sengketa yang memperbaiki adalah Tergugat I (halaman 29 kalimat terakhir dari alinia I) diambil dari keterangan saksi Penggugat yang bernama Ir. Rahmad Huzain. Tetapi Hakim tidak mengambil keterangan saksi yang merugikan Tergugat I. Seperti keterangan saksi yang menyatakan, bahwa rumah obyek sengketa adalah milik Andi Aris. Dan saksi pernah disuruh membayar listrik dan air atas nama Andi Aris (halaman 23 dan 24 vonnis). Ir. Rahmad Hasan menjadi penghuni rumah obyek sengketa pada tahun 1980-1981, yaitu setelah meninggalnya ayah Penggugat pada tahun 1971. Soal Tergugat I membiayai rumah obyek sengketa adalah wajar bahkan merupakan kewajiban seperti diatur dalam Pembukaan UUD 1945 dan Pasal 31 yang menyangkut pendidikan. Karena yang menikmati rumah obyek sengketa adalah mahasiswa yang berasal dari daerah Sulsel yang sedang menuntut ilmu di Yogyakarta;

b. Terhadap alat bukti Tergugat I:

- 1) Tergugat I menyampaikan 5 (lima) surat yaitu dari T.I.1 s/d T.I.5:

T.I.2 s/d T.I.5 bukan akta atau surat bukti karena:

- T.I.2 adalah daftar nama-nama dari mahasiswa yang pernah tinggal di rumah obyek sengketa. T.I.2 jelas tidak memberi keuntungan bagi Tergugat I dan justru memperkuat surat bukti Penggugat yaitu P.3, P.7, P.8, P.9, P.11 dan P.13, karena itu bukan surat bukti bagi Tergugat I. Pada hal. 2 T.I.2 tertulis nama Djafar Makka, yaitu yang membuat surat bukti P.7. Hal ini memperkuat kebenaran isi bukti P.7;

Hal. 21 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012

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)



- T.I.3 adalah surat pengangkatan Pengurus Wisma Bawakaraeng, surat inipun tidak memberi keuntungan bagi Tergugat I, karena itu surat inipun bukan surat bukti bagi Tergugat I, bahkan menguntungkan Penggugat;
 - T.I.4 adalah surat yang dibuat sendiri oleh Tergugat I, karena itu tidak bisa dijadikan surat bukti untuk keuntungan Tergugat I sendiri;
 - T.I.5 adalah foto atau gambar dari rumah obyek sengketa karena itu bukanlah surat. Sebab yang dimaksud surat dalam Pasal 164 HIR, jo. Pasal 1866 KUHPerdara adalah tulisan atau aksara yang dapat dibaca, sedangkan T.I.5 bukan tulisan atau aksara, tetapi foto, maka demi hukum T.I.5 bukanlah alat bukti;
 - Heran mengapa Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta menerima bukti T.I.2 s/d T.I.5 sebagai surat bukti yang katanya memperkuat bukti T.I.1 (ic. alinea I halaman 29 vonnis Pengadilan Negeri Yogyakarta);
- 2) Hakim telah salah dalam menerapkan bukti T.I.1 yaitu Sertifikat hak pakai (HP) No. 77 tahun 2005, tanggal 27 Juli 2005. Memang benar bahwa sertifikat tanah adalah surat outentik dan mempunyai nilai pembuktian yang kuat, tetapi bukan berarti bahwa tidak dapat dilumpuhkan atau diajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) seperti pemahaman Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam vonnis halaman 28 dan 29. Karena dalam hukum acara perdata yang kemudian dipertegas oleh Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 (merupakan ketentuan khusus terhadap ketentuan umum) tentang Pendaftaran Tanah, sebagai pengganti dari PP No. 10 Tahun 1961, dengan jelas membolehkan bukti lawan berupa keterangan saksi dan girik yang derajat lebih rendah dari surat autentik seperti Sertifikat HM, HGB, HGU dan HP;
- Dan gugatan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II belum melampaui batas waktu yang ditentukan oleh Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Karena Sertifikat hak pakai No. 77 Tahun 2005 terbit pada tanggal 27 Juli 2005. Sebenarnya Penggugat baru mengetahui adanya Sertifikat hak pakai (T.I.1) setelah diterimanya surat dari Tergugat I (P.17) dan Tergugat II (P.18) pada tanggal 25 Juni 2008. Sementara surat gugatan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 17 Maret 2010, berarti baru 1 tahun tambah 11 bulan atau setidaknya-tidaknya baru 4 tahun + 7 bulan + 20 hari;



Lagi pula sistem pendaftaran yang dianut UUPA adalah sistem publikasi negatif, artinya kebenaran data yang disajikan tidak dijamin oleh Negara. Berarti bukti hak atas tanah (Sertifikat HM, HGB, HGU, HP) Negara tidak menjamin kebenarannya. Sementara Pengadilan Negeri Yogyakarta menilai absolut/mutlak;

3) Kesalahan lain dari Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta sikap yang mengenyampingkan begitu saja surat bukti P.20 dan bukti P.21 yang merupakan bentuk perundang-undangan RI yang menjadi bukti lawan (*tegen bewijs*) terhadap bukti T.I.1, yaitu Sertifikat hak pakai No. 77/2005, tanggal 27 Juli 2005;

- Surat bukti P.20 adalah Surat Keputusan Presiden RI No. 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Dalam Pasal 1 dikatakan bahwa:

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya dinyatakan berlaku sepenuhnya untuk seluruh wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Selanjutnya dalam Pasal 3 dikatakan bahwa:

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan mempunyai daya laku surat sejak tanggal 1 April 1984;

Atas dasar bukti P.20 tersebut, maka bukti T.I.1 yaitu Sertifikat hak pakai No. 77, tanggal 27 Juli 2005 batal demi hukum. Karena surat Kraton Yogyakarta No. 113/W dan K/VI/2005, tanggal 29 Juni 2004 bertentangan perundang-undangan. Dan surat dari Kraton Yogyakarta yang isinya entah apa, dan tidak dijadikan bukti oleh Tergugat I dalam persidangan yang menjadi dasar Tergugat II memberi hak kepada Tergugat I (T.I.1);

- Surat bukti P.21 adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Peraturan Menteri Dalam Negeri ini juga dilanggar oleh Tergugat II dalam menerbitkan bukti T.I.1 dan Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam memakai T.I.1 sebagai dasar dalam memutus perkara, dimana bukti T.I.1 jelas melanggar Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972, buktinya:

Bahwa yang berwenang memberi hak pakai adalah Gubernur Kepala Daerah (ic. Pasal 5);

Hal. 23 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



Bahwa yang dapat menjadi obyek hak pakai adalah tanah Negara (ic. Pasal 5 huruf b), tanah yang menjadi bagian dari obyek sengketa bukan tanah Negara, sebab di atasnya terdapat hak Penggugat berupa rumah;

Dan yang dimaksud tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara (ic. Pasal 1 ayat (3) PMDN jo. Pasal 41 ayat (1) UUPA);

Dari ketentuan PMDN dan UUPA serta Kepres di atas, maka jelas bahwa bukti T.I.1 telah melanggar, sebab dalam T.I.1 yang memberikan hak pakai adalah Tergugat II sebagai Kepala Kantor BPN Kota Yogyakarta, dan yang dijadikan obyek hak pakai pada bukti T.I.1 adalah bukan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Karena di atas tanah obyek sengketa ada rumah milik Penggugat. Jadi bukan tanah yang langsung dikuasai Negara. Atau dalam istilah lain bahwa tanah obyek sengketa adalah bukan tanah Negara bebas, sebab di atasnya ada rumah obyek sengketa dimiliki Penggugat seperti dalam surat bukti P.3 s/d surat bukti P.13;

Berdasar ketentuan Pasal 5 UUPA, bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat. Dalam hukum adat dianut azas vertikal, bahwa pemilik bangunan adalah dianggap pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri. Mengingat rumah obyek sengketa sudah dimiliki oleh ayah Penggugat (sejak tahun 1946 sesuai bukti P.6) sebelum berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960. Maka dapat diperlakukan Ketentuan Konversi Pasal II ayat (1) UUPA menjadi tanah milik seperti diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Hal di atas, Penggugat juga sudah mengemukakan dalam posita No. 14 surat gugatan. Keadaan di atas, membuktikan tentang kesalahan Judex Facti;

- Kemungkinan besar Tergugat II tidak mau hadir dalam persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta, karena sudah mengetahui tentang cacat hukum pada surat bukti T.I.1. Dan mungkin juga takut terbongkar rekayasa yang dibuat oleh Tergugat I bersama-sama Tergugat II;
- 4) Kesalahan lebih lanjut Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta ialah pada alinea 2 halaman 29 vonnis, yaitu membuat rekonstruksi terbalik dari azas vertikal yang dikenal dalam hukum adat dan menjadi dasar dari UUPA;
- 5) Selanjutnya dalam alinea 2 hal. 29 vonnis Hakim tersebut menyatakan bahwa: rumah obyek sengketa kepemilikannya adalah pada Tergugat I. Pendapat inipun salah sebab Hakim telah memutus apa yang tidak diminta oleh Tergugat



I (tidak ada gugatan rekonsvansi) melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR serta tidak ada bukti peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I. Sementara Penggugat adalah pemilik dari rumah obyek sengketa seperti dalam surat bukti P.3 s/d surat bukti P.13;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang No. 14 Tahun 1985) sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: **ANDI RATNA INDRA ARIS dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

Hal. 25 dari 24 hal. Put. No. 1826 K/Pdt/2012



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

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. **ANDI RATNA INDRA ARIS**, 2. **ANDI SURYANDARI ARIS**, 3. **ANDI IKRAMANSYAH ARIS**, 4. **ANDI SUSILOWATI ARIS** dan 5. **ANDI YETTY MEDIATY ARIS** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **31 Januari 2013** oleh **I Made Tara, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Soltoni Mohdally, SH., MH.**, dan **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Bongbongan Silaban, SH., LL.M.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./H. Soltoni Mohdally, SH., MH.,

Ttd./dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.,

K e t u a :

Ttd./

I Made Tara, SH., MH.,

Biaya-biaya:

- | | | |
|---|--------------------------------|-------------------|
| 1 | M e t e r a i.....Rp. | 6.000,00 |
| 2 | R e d a k s i.....Rp. | 5.000,00 |
| 3 | Administrasi kasasi <u>Rp.</u> | <u>489.000,00</u> |
| | Jumlah.... | Rp. 500.000,00 |

Panitera Pengganti:

Ttd./

Bongbongan Silaban, SH., LL.M.

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH

NIP. 19610313 198803 1 003

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)