



P U T U S A N

No. 1916 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

1. **HASPIAH BUNTU**, bertempat tinggal di BTN Minasa Upa Blok M 13 No. 1, RT 09, RW 03, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar,
2. **SITI AISYAH BUNDU**, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusumah II No. 8 RT 11, RW 01, Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar,
3. **NURHAYATI BUNDU**, bertempat tinggal di Jalan Pa'bentengan, RT 05, RW 10, Kelurahan Mangasa, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Pemohon Kasasi I, II dan III dahulu Tergugat I, II dan III/Terbanding;

melawan :

**IBRAHIM BUNDU**, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusumah II No. 8, RT 11, RW 01, Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Perumahan yang diperoleh dari Kantor Departemen Kesehatan Provinsi Sulawesi Selatan yang terletak di Jalan Wijaya Kusumah II No. 8, RT 11, RW 01, Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan



Rappocini, Kota Makassar dengan luas 227 m yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Selatan : Lorong;
- Sebelah Timur : Rumah Marwiah;
- Sebelah Barat : Rumah Amiruddin;

Bahwa Penggugat Ibrahim Bundu selaku Pegawai Sekolah Perawat Kesehatan Spesialis Jiwa Departemen Kesehatan Makassar adalah pemilik sah berdasarkan hukum tanah objek sengketa berdasarkan surat Perjanjian Jual Beli No. PL.00.07.IV.124 tanggal 14 Januari 1993 dengan harga Rp 1.225.800, (satu juta dua ratus dua puluh lima ribu delapan ratus rupiah) dengan Drs. Bambang Lesmono selaku Kepala Biro Perlengkapan Sekjen Departemen Kesehatan Provinsi Sulawesi Selatan (*bukti P.1*);

Bahwa tanah objek sengketa tersebut oleh para Tergugat sejak orang tua Penggugat meninggal dunia yang juga merupakan orang tua dari para Tergugat dengan dalih bahwa rumah dan tanah tersebut adalah warisan dari orang tua mereka, sedangkan tanah tersebut adalah milik Penggugat dibeli kepada negara *in casu* Departemen Kesehatan;

Bahwa selain bukti kepemilikan hak berupa Surat Perjanjian jual beli No. PL.00.07.IV.124 tanggal 14 Januari 1993 (*bukti P.1*) atas nama Penggugat juga dibuktikan dengan:

- Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar Ganti Rugi dalam rangka pengalihan Hak Atas Tanah atas nama Ibrahim Bundu NIP. 140 088 164, pekerjaan Pegawai Sekolah Perawat Kesehatan Spesialis Jiwa Departemen Kesehatan (*bukti P.2*);
- Surat Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Kota Makassar No. 706.520.1.53.01.2002 tertanggal 24 Agustus 2002 tentang pemberian Hak Milik atas nama Ibrahim Bundu atas tanah berlokasi di Jalan Wijaya Kusumah II No. 8, RT 11, RW 01, Kelurahan Bantabantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar (*bukti*



P.3);

- Sertifikat Hak Milik atas nama Ibrahim Bundu yang terletak di Jalan Wijaya Kusumah II No. 8, RT 11, RW 01, Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar No. 23074 tanggal 10 Maret 2003 (*bukti P.4*);
- SPPT tahun 2004 – 2007 atas nama Ibrahim Bundu (*bukti P.5*);
- Surat Izin Walikota Makassar No. 503/928/IMB/KPP/004 tertanggal 25 Mei 2004 tentang izin membangun atas nama Ibrahim Bundu (*bukti P.6*);
- Rekening Listrik atas nama Ibrahim Bundu dari PT. PLN (Persero) Wilayah Sul-Sel dan Sul-Tra Cabang Makassar (*bukti P.7*);
- Kartu Tanda Penduduk atas nama Ibrahim Bundu (*bukti P.8*);
- Kartu Keluarga (*bukti P.9*);

Bahwa Penggugat sudah berkali-kali berupaya menghubungi para Tergugat untuk musyawarah menyelesaikan persoalan ini secara kekeluargaan dan penuh rasa tanggung jawab namun para Tergugat tetap bersikeras tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa tersebut, justru sebaliknya Penggugat mendapat perlawanan dan ancaman dari para Tergugat sehingga Penggugat mengajukan Laporan ke Aparat Kepolisian Daerah SUL-SEL Kota besar Makassar Sektor Kota Tamalate Jalan Sultan Alauddin No. 313 Makassar tertanggal 26 Juni 2001 (*bukti P.10*);

Bahwa Penggugat ada sangkaan tanah sengketa milik Penggugat akan dialihkan para Tergugat kepada pihak ke-III sehingga patut menurut hukum untuk segera diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah sengketa sebelum keputusan dalam perkara ini dijatuhkan;

Bahwa karena perkara ini didukung bukti-bukti yang kuat (*autentik*), maka wajar dan patut pula kalau keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada verzet banding maupun kasasi;



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menetapkan menurut hukum bahwa tanah sengketa adalah milik mutlak Penggugat yang diperoleh berdasarkan perjanjian Jual Beli dengan Kantor Dinas Departemen Kesehatan Provinsi Sulawesi Selatan;
3. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah sah dan berharga;
4. Menghukum kepada para Tergugat dan kepada siapa saja yang mendapat hak dari padanya segera mengosongkan tanah sengketa tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna;
5. Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa pada dasarnya gugatan pengosongan tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri Makassar oleh Penggugat merupakan rentetan dari perkara kewarisan yang telah dilakukan di Pengadilan Agama Makassar Nomor : 556/Pdt.G/2006/PA.Mks., di mana perkara tersebut saat ini masih dalam proses kasasi yaitu telah memasuki tahap kontra memori kasasi dan pemeriksaan berkas (*Inzagee*). Hal ini dapat kami buktikan dengan fotokopi berkas-berkas putusan mulai tingkat pertama, banding dan relaas-relaas yang berkaitan dengan proses kasasi;

Bahwa oleh karena ini murni kewarisan yang kemudian mengandung sengketa (karena Penggugat mengklaim bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah miliknya dan bukan harta wasian), maka berdasarkan Pasal 49 Undang-undang Nomor 3



Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka perkara tersebut secara absolute adalah kewenangan Pengadilan Agama Makassar. Sehingga dapat dikatakan bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang menerima, mengadili dan memutus perkara tersebut;

Bahwa untuk lebih menyakinkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dan agar Majelis Hakim tidak keliru dalam menjatuhkan putusannya, maka para Tergugat menguraikan perkara ini secara kronologis sebagai berikut:

- Adalah seorang bernama Bundu bin Sobo (ayah Penggugat dan ayah para Tergugat) Pegawai Kanwil Departemen Kesehatan Provinsi Sulawesi Selatan dengan NIP. : 140 002 164 pada tahun 1960 mendapatkan hak dari Departemen Kesehatan RI untuk menempati tanah negara seluas 227 M yang saat ini dikenal dengan di Jalan Wijaya Kusumah II No. 8, RT 11, RW 01, Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya tanggal 7 Mei 1968 Bundu bin Sobo mendirikan rumah semi permanent ukuran panjang 10 meter dan lebar 6 meter di atas tanah objek sengketa tersebut;
- Maka ketika Bundu bin Sobo meninggal dunia tanggal 9 Januari 1991 dia meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah Perumahan seluas 227 M beserta rumah semi permanent yang berdiri di atasnya serta meninggalkan ahli waris yang terdiri atas:
  - St. Fatimah binti Supu (isteri).
  - Ibrahim Bundu bin Bundu (anak laki-laki).
  - Haspiah binti Bundu (anak perempuan).
  - Nurhayati binti Bundu (anak perempuan)
- Oleh karena Bundu bin Sobo telah meninggal dunia, maka hak atas tanah dan rumah semi permanent yang berdiri di atasnya secara otomatis jatuh kepada ahli warisnya (dalam hal ini adalah St. Fatimah binti Supu dan keempat anaknya yaitu Penggugat dan para



Tergugat) tersebut di atas;

Bahwa pada tahun 1992 almarhum Bundu bin Sobo melalui SK Menteri Kesehatan RI Nomor: 1041/Menkes/SK/XI/1992 tanggal 20 November 1992 ditetapkan sebagai salah satu pegawai Departemen Kesehatan Provinsi Sulawesi Selatan yang berhak memperoleh pembebasan tanah negara yang ditempati tersebut beserta rumah di atas tanah yang dibangun dengan biaya sendiri itu dengan syarat membayar dengan sejumlah uang kepada pemerintah/negara sebagai ganti rugi pembebasan tanah objek sengketa dimaksud. Dalam SK Menteri Kesehatan RI tersebut tercantum nama Bundu Nomor urut 74 luas tanah yang mendapat pembebasan adalah 227 M dengan biaya ganti rugi sebesar Rp 1.225.800,- (satu juta dua puluh lima ribu delapan ratus rupiah). (*bukti SK. terlampir*);

Ketika Ibu St. Fatimah binti Supu isteri almarhum Bundu (ibu Penggugat dan para Tergugat) sudah akan menyelesaikan pembayaran ganti rugi tersebut, akan tetapi Pemohon Kasasi meminta agar dia yang menyelesaikan seumuanya. Maka tanpa dugaan dan prasangka buruk, St. Fatimah (ibu Penggugat dan para Tergugat) menyerahkan sepenuhnya pengurusan ganti rugi tersebut kepada Ibrahim Bundu anak pertama dan satu-satunya laki-laki, terlebih karena pada waktu itu dialah yang bekerja di Departemen Kesehatan;

Bahwa dalam pengurusan tersebut, Penggugat telah menyalagunakan kepercayaan dengan mengatasnamakan dirinya sendiri (Ibrahim Bundu) terhadap segala bentuk surat-surat diantaranya Sertifikat Hak Milik, PBB dll.;

Majeis Hakim yang terhormat, atas perbuatan Penggugat tersebut di atas dapat dijabat bukti awal bahwa Penggugat telah menyalahgunakan hak secara melawan hukum tanpa sepengetahuan ahli waris lain yang sama-sama mempunyai hak di dalamnya. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat telah mempunyai iktikat tidak baik dengan mengatasnamakan dirinya atas tanah tersebut dan bukan atas nama ibunya yang pada

Hal 6 dari 17 hal. Put. No. 1916  
K/Pdt//2008



waktu itu masih hidup;

Ketika perkara ini dimasukkan oleh Penggugat ke Pengadilan Agama Makassar dengan Nomor: 556/Pdt.G/2006/PA.Mks. tanggal 23 Agustus 2007 dengan pokok perkara Kewarisan di mana salah satu intinya adalah menyatakan bahwa tanah seluas 227 M yang terletak di Jalan Wijaya Kusumah II No. 8, RT 11, RW 01, Kelurahan Bantabantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar adalah harta peninggalan almarhum Bundu yang harus dibagi kepada ahli warisnya sesuai bagian masing-masing, karena meski tanah tersebut sudah disertifikatkan atas nama Ibrahim bundu (Penggugat) hal itu tidak menghilangkan status tanah tersebut sebagai harta peninggalan almarhum Bundu (selanjutnya untuk lebih jelas status hukum perkara ini, Majelis Hakim Perkara No. 204/Pdt.G/2007/PN.Mks. wajib membawa salinan putusan Pengadilan Makassar No. : 556/Pdt.G/2006/PA.Mks. sebagaimana terlampir);

Karena tidak puas dengan putusan Pengadilan Agama Makassar tersebut, maka Penggugat mengajukan upaya hukum banding tanggal 9 Februari 2007 dan seterusnya Pengadilan Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Makassar) memutus perkara ini tanggal 4 September 2007 dengan amar: *"Menguatkan putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor: 556/Pdt.G/2006/PAMks. ..."*;

Karena masih merasa tidak puas dengan putusan Pengadilan Tingkat Banding, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya H. Muh. Sjarif Rapi, S.H. mengajukan upaya hukum kasasi dan *inzagee (pemeriksaan berkas kasasi sebelum berkas perkara dikirim ke Mahkamah Agung RI Jakarta)*;

Bahwa oleh karena gugatan pengosongan tanah yang diajukan Penggugat tersebut merupakan rangkaian dari perkara kewarisan yang sedang dalam proses kasasi di Pengadilan Agama Makassar, selain itu karena subjek hukumnya adalah orang-orang yang beragama Islam maka berdasarkan Pasal 50 ayat (2) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 objek sengketa tersebut harus diputus oleh Pengadilan



Agama Makassar bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006;

Bahwa untuk menghindari dualisme putusan Pengadilan yang berlawanan terhadap objek dan peristiwa hukum serta subjek hukum yang sama, maka berdasarkan penjelasan pasal 5 ayat (2) Undang-undang No. 3 Tahun 2006 dinyatakan bahwa *"Ketentuan ini memberi wewenang kepada Pengadilan Agama untuk sekaligus memutus sengketa milik atau keperdataan lain yang terkait dengan objek sengketa antara orang-orang yang beragama Islam"*. Hal ini untuk menghindari upaya memperlambat atau mengulur waktu penyelesaian sengketa karena alasan adanya sengketa milik atau sengketa keperdataan lain. Selain itu upaya ini sering dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan dengan adanya gugatan di Pengadilan Agama;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 204/Pdt.G/2007/PN.Mks. tanggal 18 Desember 2007 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima eksepsi para Tergugat;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 209.000,- (dua ratus sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 73/Pdt/2008/PT.MKS. tanggal 26 Maret 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 204/PDT./2007/PN.MKS yang dimohonkan banding tersebut, dan;



**MENGADILI SENDIRI :**

- Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Makassar untuk memeriksa perkara *a quo* dengan mendengar kedua belah pihak, saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dan memberikan putusan sesuai dengan pendapat Majelis Hakim;
- Menghukum para Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 16 April 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 April 2008 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 204/Srt.Pdt.G/2007/PN.MKS yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Mei 2008;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 8 Mei 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 15 Mei 2008 ;

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

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

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukumnya (hal. 7 salinan putusan),



sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti gugatan, putusan Hakim Tingkat Perama, memori banding dari Penggugat /Pembanding dan kontra memori banding dari para Tergugat/Terbanding diperoleh fakta sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan sebidang tanah perumahan yang diperoleh dari Kantor Dinas Kesehatan Propensi Sulawesi Selatan;
- Bahwa tanah tersebut menurut Penggugat diperoleh oleh Penggugat dengan Surat Perjanjian Jual Beli No. P2.00.07.IV.124 tanggal 14 Januari 1993 dengan harga Rp 1.225.800,- (satu juta dua ratus dua puluh lima ribu delapan ratus rupiah);
- Bahwa antara Penggugat dan para Tergugat adalah ada hubungan saudara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa perkara *a quo* adalah merupakan sengketa kepemilikan tanah (harta) bukan merupakan sengketa warisan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dan 50 ayat 2 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006;

Melihat pertimbangan hukum di atas, sangat jelas bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar salah menerapkan hukum dan terkesan tidak faham terhadap maksud dan kehendak hukum terutama terhadap Pasal 49 dan 50 ayat 2 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 sehingga tidak cermat dalam membuat suatu kesimpulan perkara. Hal ini sangat nampak, di mana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar sama sekali tidak melihat latar belakang munculnya kasus ini sebagaimana telah diuraikan dalam kontra memori banding oleh para Termohon banding;

Oleh karena itu, agar Majelis Hakim Agung tidak salah dalam memutuskan perkara ini, maka dalam memori kasasi ini perlu para Pemohon Kasasi tegaskan kembali, bahwa kasus dengan objek dan subjek yang sama ini



sebelumnya telah diajukan oleh Ibrahim Bundu (Termohon Kasasi) sebagai perkara kewarisan ke Pengadilan Agama Makassar tanggal 24 Agustus 2006 dengan Nomor Registrasi 556/Pdt.G/2066/PA.Mks., dan telah diperiksa serta diputus oleh Pengadilan Agama Makassar tanggal 5 Februari 2007 kemudian dimohonkan banding oleh Ibrahim Bundu tanggal 9 Februari 2007, namun karena putusan tingkat banding intinya adalah menguatkan putusan Pengadilan Agama Makassar, maka Ibrahim Bundu melalui kuasa hukumnya H. Muh. Sjarif Rapi, S.H., mengajukan upaya kasasi tanggal 22 Oktober 2007 dan sampai sekarang putusan Mahkamah Agung tersebut belum ada dan sedang ditunggu kedatangannya.

Kronologi singkatnya adalah dalam perkara Nomor 556/Pdt.G/2066/PA.Mks., di mana Penggugat asal (Ibrahim Bundu) mendalilkan:

- Bahwa Penggugat dan para Tergugat adalah anak kandung dari almarhum Bundu bin Sobo yang meninggal dunia pada tanggal 9 Januari 1991 bersama denan isterinya St. Fatimah binti Supu yang meninggal dunia pada tanggal 22 September 2000;
- Bahwa St. Fatimah binti Supu meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris anak kandung 4 (empat) orang masing- masing bernama:
  - Ibrahim Bundu
  - Haspiah Bundu
  - St. Aisyah Bundu
  - Nurhayati Bundu
- Bahwa almarhumah selain meninggalkan ahli waris juga meninggalkan harta warisan berupa:
  - 1 (satu) unit rumah semi permanen di atas tanah seluas 227 M<sup>2</sup> dengan luas bangunan rumah tersebut panjang 10 M lebar 6 M yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma II Nomor 8 RT 011, RW 01, Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar dengan batas- batas sebagai berikut:



- Sebelah utara : jalanan
- Sebelah timur : rumah Marwiah
- Sebelah selatan : lorong
- Sebelah Barat : rumah Amiruddin

dan seterusnya .....

itanpa memasukkan tanah seluas 227 M<sup>2</sup> sebagai harta peninggalan orang tua.

Dari sinilah persoalan ini menjadi sulit untuk diselesaikan, karena Ibrahim Bundu (Termohon Kasasi untuk perkara No. 204/Pdt.G/2007/PN.Mks) mengklaim bahwa tanah seluas 227 M<sup>2</sup> itu adalah miliknya. Padahal fakta di persidangan Pengadilan Agama Makassar dinyatakan bahwa tanah tersebut milik almarhum Bundu dan St. Fatimah (orang tua Penggugat dan para Tergugat) yang telah dikuasainya sejak tahun 1968 hingga ada pelepasan/penyerahan hak dari Departemen Kesehatan kepada almarhum Bundu pada tahun 1993 yang diwakili oleh St. Fatimah (isteri almarhum Bundu) berdasarkan SK. Menteri Kesehatan RI Nomor 10-11/Menkes/SK/XI/1992 (bukti terlampir).

Setelah melalui beberapa kali persidangan, akhirnya Pengadilan Agama Makassar tanggal 5 Februari 2007 memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

#### MENGADILI

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menetapkan bahwa Bundu bin Sobo dan St. Fatimah binti Supu telah meninggal dunia;
- Menetapkan bahwa Penggugat dan para Tergugat adalah ahli waris Bundu bin Sobo, yaitu:
  - Ibrahim Bundu bin Bundu
  - Haspiah Bundu binti Bundu
  - St. Aisyah Bundu binti Bundu
  - Nurhayati Bundu binti Bundu;
- Menetapkan harta berupa tanah seluas 227 M<sup>2</sup> beserta rumah yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma II Nomor 8



RT 011, RW 01, Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : jalanan
- Sebelah timur : rumah Marwiah
- Sebelah selatan : lorong
- Sebelah barat : rumah Amiruddin;

adalah milik Bundu yang harus dibagi kepada ahli warisnya yang berhak;

- Menetapkan bagian masing-masing ahli waris almarhum Bundu bin Sobo sebagai berikut:

- Ibrahim Bundu bin Bundu mendapat 2/5 bagian
- Haspiah Bundu binti Bundu mendapat 1/5 bagian
- St. Aisyah Bundu binti Bundu mendapat 1/5 bagian
- Nurhayati Bundu binti Bundu mendapat 1/5 bagian

J u m l a h  
5/5 bagian

- Menghukum Tergugat (St. Aisyah) untuk menyerahkan .... dst;

Namun terhadap putusan Pengadilan Agama Makassar tersebut, tertanggal 9 Februari 2007 Ibrahim Bundu menyatakan banding dan menyatakan kasasi tanggal 22 Oktober 2007 yang sampai sekarang ini putusan kasasi Mahkamah Agung tersebut belum juga datang. Sementara pada tanggal 29 Oktober 2007, Ibrahim Bundu melalui kuasanya mengajukan gugatan pengosongan tanah di Pengadilan Negeri Makassar dengan Nomor 204/Pdt.G/2007/PN.Mks., atas objek sengketa yang sama dengan objek yang disengketakan di Pengadilan Agama Makassar, dan atas perkara tersebut para Tergugat (para Pemohon Kasasi) mengajukan eksepsi dan akhirnya Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Desember 2007



memutuskan dengan menyatakan “Menerima eksepsi para Tergugat dan menyatakan baha Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk mengadili perkara ini”;

Intinya adalah baha pada kakekatnya gugatan pengosongan tanah yang diajukan Ibrahim Bundu adalah perkara sengketa kepemilikan terhadap sebidang tanah seluas 227 M<sup>2</sup> yang muncul dalam perkara Nomor 556/Pdt.G/2006/PA.Mks., sehingga untuk itu penyelesaiannya harus ditundukkan pada Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 di mana dijelaskan bahwa:

“sengketa hak milik atau keperdataan dalam bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, zakat, infaq, shadaqah, waqaf dan ekonomi syariah adalah menjadi kewenangan Pengadilan Agama. Sengketa hak milik atau sengketa lainnya di luar Pasal 49 Undang-undang ini menjadi wewenang Pengadilan Negeri. Namun apabila ada sengketa hak milik di luar Pasal 49 Undang-undang ini terbawa masuk ke dalam perkara sebagaimana dimaksud Pasal 49, maka kewenangan mengadili tetap diselesaikan oleh Pengadilan Agama, kecuali subjek sengketa hak milik tersebut bukan seorang muslim dan berkeberatan serta telah mendaftarkan perkaranya ke Pengadilan Negeri maka mengenai objek sengketa tersebut harus ditunda untuk diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri”;

Adapun yang dimaksud dengan sengketa hak milik atau keperdataan lain ialah apabila menyangkut hak milik atau keperdataan lain dari pihak ketiga. Sedangkan mengenai sengketa hak milik antara para pihak tetap diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Agama yang merupakan rangkaian pembuktian dalam proses pemeriksaan pada umumnya. Hal ini nampak jelas apabila Pasal 50 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tersebut dihubungkan dengan Pasal 86 ayat (2), yakni jika ada tuntutan pihak ketiga. Oleh karena



itu, berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, terlebih karena sengketa milik ini melibatkan para pihak dan bukan pihak ketiga dan para pihak juga beragama Islam;

Oleh karena gugatan pengosongan tanah tersebut muncul sebagai anti klimaks dari perkara Nomor 556/Pdt.G/2006/PA.Mks., yang sementara dalam proses kasasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 di atas "*Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 73/Pdt/2008/PT.Mks tanggal 26 Maret 2008 adalah sangat keleiru dan tidak berdasarkan hukum*";

**Majelis Hakim Agung yang mulia.**

Perlu kami jelaskan bahwa Pasal 50 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 menyatakan bahwa:

1. Dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Umum.
2. Apabila terjdai sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49;

Pada penjelasan Pasal 50 ayat (2) Undang-undang No. 3 Tahun 2006 dikatakan bahwa ketentuan ini memberi wewenang kepada Pengadilan Agama untuk sekaligus memutus sengketa hak milik atau keperdataan lain yang terkait dengan objek sengketa yang diatur dalam Pasal 49 apabila subjek sengketa antara orang-orang yang beragama Islam. Hal ini untuk menghindari upaya memperlambat atau mengulur waktu penyelesaian perkara karena alasan adanya sengketa milik atau sengketa keperdataan lain. Upaya ini sering dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan dengan



adanya gugatan di Pengadilan Agama.

Mengacu kepada penjelasan Pasal 50 ayat (2) Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tersebut, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa:

1. Ketentuan Pasal 570 KUH Perdata tentang hak milik di mana pemilik dapat menguasai sebesar-besarnya atas suatu benda adalah merupakan hak yang terbatas sepanjang terjadi sengketa milik.
2. Hak milik seseorang dapat saja diperoleh melalui jalur hukum berupa pemagian harta bersama, warisan, wasiat, hibah, wakaf, zakt, infaq, shadaqah dan kegiatan ekonomi syariah sebagaimana dimaksud Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006, selanjutnya disebut "*Hak milik dalam Pasal 49 Undang-undang tersebut*".
3. Apabila terjadi sengketa hak milik yang diperoleh melalui jalan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 maka hal ini menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama.
4. Hak milik juga dapat diperoleh melalui jual beli atau jalan hukum yang lain di luar ruang lingkup Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006, selanjutnya disebut "*Hak milik di luar Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006*".
5. Namun apabila Pengadilan Agama dalam memeriksa perkara sebagaimana dimaksud Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 kemudian terbawa masuk sengketa hak milik atau sengketa lain yang berada di luar lingkup Pasal 49 ini, maka demi terwujudnya asas sederhana, cepat dan biaya ringan, asas kepastian hukum dan asas menghormati hak dan rasa keadilan, maka acara penyelesaiannya adalah sebagai berikut:
  - a. Jika semua pihak beragama Islam, maka sengketa hak milik atau sengketa lain di luar Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tersebut tetap harus diselesaikan oleh Pengadilan Agama bersama-sama dengan perkara pokok sebagaimana dimaksud Pasal 49.



- b. Apabila subjek hukum sengketa hak milik atau sengketa lain di luar Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 ini bukan muslim, tetapi yang bersangkutan tidak mengajukan eksepsi, maka perkara ini tetap diselesaikan oleh Pengadilan Agama bersama-sama dengan perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Undang-undang tersebut.
- c. Apabila pihak yang bukan muslim tadi mengajukan eksepsi tetapi tidak mengajukan bukti bahwa ia telah mendaftarkan perkaranya mengenai sengketa milik atau sengketa lain ke Pengadilan Negeri, maka sengketa tersebut tetap diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Agama. Hal ini demi kepastian hukum adanya eksepsi dan kewenangan Pengadilan Agama.
- d. Jika pihak non muslim tadi mengajukan eksepsi dengan mengajukan pula bukti bahwa ia telah mendaftarkan perkaranya mengenai objek sengketa tersebut ke Pengadilan Negeri, maka khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diperiksa dan diputus lebih dahulu oleh Pengadilan Negeri. Hal ini untuk menghormati hak dan rasa keadilan non muslim.
- e. Jika terjadi intervensi dan *Intervenient (pihak ketiga)* beragama Islam, maka seluruh objek sengketa, baik yang berada dalam lingkup Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 maupun yang berada di luar pasal ini tetap diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Agama.
- f. Jika terjadi intervensi dan objek sengketa masih dalam lingkup Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006, maka objek sengketa tetap diselesaikan oleh Pengadilan Agama meskipun *Intervenient non muslim*.
- g. Jika *intervenient non muslim* dan objek sengketa tidak termasuk dalam lingkup Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tetapi yang bersangkutan tidak mengajukan eksepsi, maka perkara tersebut



tetap diputus oleh Pengadilan Agama.

h. Jika *intervenient non muslim* dan objek sengketa tidak termasuk dalam lingkup Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 kemudian yang bersangkutan mengajukan eksepsi tetapi mengajukan bukti bahwa ia telah mendaftarkan perkaranya ke Pengadilan Negeri, maka perkara tersebut tetap diputus oleh Pengadilan Agama.

Berdasarkan uraian di atas, alasan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang menyatakan bahwa perkara *a quo* merupakan sengketa kepemilikan (*harta*) bukan merupakan sengketa warisan sebagaimana dimaksud Pasal 49 dan 50 ayat (2) Undang-undang No. 3 Tahun 2006 adalah *terbukti keleiru*. *Sekalipun yang dijadikan dasar gugatan tersebut adalah Akta Jual Beli, terlebih lagi karena para pihak adalah semua beragama Islam,* karena sesuai penjelasan Pasal 49 dan 50 ayat (2) Undang-undang No. 3 Tahun 2006 bahwa sengketa kepemilikan untuk perkara *a quo* adalah *include* dalam Pasal 49 dan 50 ayat (2) Undang-undang No. 3 Tahun 2006 sehingga kewenangan mengadili atas perkara tersebut menjadi wewenang Pengadilan Agama. Olehnya itu putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 73/Pdt/2008/PT.Mks., tanggal 26 Maret 2008 harus dibatalkan;

## **2. Majelis Hakim Agung yang terhormat.**

Jadi sangat jelas bahwa kasus ini merupakan rentetan perkara kewarisan yang sampai saat ini belum ada putusannya dari Mahkamah Agung RI. Oleh karena perkara ini merupakan rentetan kasus kewarisan sebagaimana diurikan di atas, maka ketentuan Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama harus tetap diberlakukan. Sengketa hak milik atau keperdataan dalam bidang waris dalam Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 menjadi kewenangan Pengadilan Agama. Sengketa hak

Hal 18 dari 17 hal. Put. No. 1916  
K/Pdt//2008



milik atau sengketa lainnya di luar Pasal 49 tersebut menjadi wewenang Pengadilan Negeri. Tetapi apabila ada sengketa hak milik di luar Pasal 49 yang terbawa masuk ke dalam perkara sebagaimana dimaksud Pasal 49, maka perkara tersebut tetap diselesaikan oleh Pengadilan Agama, kecuali subjek sengketa hak milik tersebut bukan seorang muslim dan berkebertan serta telah mendaftarkan perkaranya ke Pengadilan Negeri, maka mengenai objek sengketa tersebut harus ditunda untuk diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri. Namun dalam kasus ini, semua subjeknya adalah beragama Islam sehingga *putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar adalah tidak benar.*

Hal ini berarti bahwa gugatan pengosongan tanah yang diajukan Ibrahim Bundu (Termohon Kasasi) masih dalam status tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau masih berjalan pemeriksaannya di Mahkamah Agung (*under judicial consideration*) sehingga terhadap gugatan pengosongan tanah tersebut dapat diajukan yang menyatakan gugatan Ibrahim Bundu (Termohon Kasasi) sama dengan perkara yang sementara berjalan proses pemeriksaan kasasinya di Mahkamah Agung RI, selain itu dapat juga diajukan *exception non adimpleti contractus* dengan permintaan agar gugatan digugurkan atau disingkirkan. Sebab jika eksepsi ini tidak dikabulkan, maka pasti *muncul dualisme* putusan Mahkamah Agung yakni putusan kasaasi untuk perkara 556/Pdt.G/2006/PA. Mks., dan putusan kasasi Nomor 204/Pdt.G/2007/PN.Mks., sehingga jika masing-masing putusan bertolak belakang, maka pasti menimbulkan masalah hukum lain yakni masalah ketidakpastian hukum dimana putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dilaksanakan karena mengandung cacat eksekutorial secara yuridis, sebab putusan yang dikeluarkan oleh institusi Mahkamah Agung nantinya akan berlawanan satu sama lain.



Sebaliknya jika eksepsi ini dikabulkan, maka tujuan hukum sebagaimana dicetuskan oleh L. Spriedman yaitu rasa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dapat diwujudkan melalui lembaga Yudikatif tertinggi negara yakni Mahkamah Agung dengan tidak menjatuhkan putusan yang saling bertentangan satu sama lain;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, Pengadilan Tinggi terbukti salah dalam penerapan Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1989, jelas bahwa yang bersengketa adalah pemeluk agama Islam, sehingga sengketa yang terkait kepemilikan tanah diusulkan, diselesaikan dengan masalah warisan oleh karena itu menjadi kewenangan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon kasasi: Haspiah Buntu dan kawan-kawan dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 26 Maret 2008 No. 73/PDT/2008/PT.MKS. serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon kasasi sebagai pihak yang kalah, maka harus membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama, tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua atas dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. **ASPIAH BUNTU**, 2. **SITI AISYAH BUNDU** dan 3. **NURHAYATI BUNDU** tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 26 Maret 2008 No. 73/PDT/2008/PT.MKS;

## MENGADILI SENDIRI :

- Menerima eksepsi para Tergugat;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 209.000,- (dua ratus sembilan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 27 Juli 2009 oleh Drs. H. AHMAD KAMIL, S.H. M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H., dan H. IMAM SOEBECHI, S.H., M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota, dan dibantu oleh Drs. H.M. FAUZAN, S.H., M.M. M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.-

Hakim-Hakim Anggota:  
K e t u a :

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti:

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi Rp. 493.000,-

Hal 21 dari 17 hal. Put. No. 1916  
K/Pdt//2008



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

J u m l a h ..... Rp. 500.000,-

Hal 22 dari 17 hal. Put. No. 1916  
K/Pdt//2008