



**PUTUSAN**

**Nomor 3505 K/Pdt/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- I. PETRUS TJOKRO**, bertempat tinggal di Jalan Pademangan III, Gg. 20, RT.08/RW.07, Jakarta Utara;
- II. TJONG NYAT LAN**, bertempat tinggal di Jalan Karang Bolong III/3, Jakarta Utara;
- III. HAPANDI COKOWIJOYO**, bertempat tinggal di Jalan Pademangan Timur, Jakarta Utara, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mayjen TNI (Purn) Dr. Syamsu Djalal, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Roa Malaka Utara Nomor 15, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Subsitusi tanggal 9 November 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;  
melawan

- I. BUPATI BELITUNG**, yang diwakili oleh H. Sahani Saleh, S.Sos., selaku Bupati Belitung, berkedudukan di Jalan A. Yani Nomor 1, Tanjungpandan, Belitung, dalam hal ini memberi kuasa kepada:
  1. Heriyanto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Membalong Km. 1,75 Kelekak Usang, RT.018/RW.07, Perawas, Tanjungpandan, Belitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2014;
  2. Nova Elida Saragih, S.H.,M.H., Kepala Kejaksaan Negeri Tanjungpandan, bertindak selaku Jaksa Pengacara Negara, berkedudukan di Jalan Sriwijaya Nomor 1, Tanjungpandan, Blitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2014;
- II. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BELITUNG**, yang diwakili oleh Ir. Sugeng, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belitung, berkedudukan di Jalan Sriwijaya, Tanjungpandan, Belitung, dalam hal ini

Hal. 1 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kuasa kepada Nova Elida Saragih, S.H.,M.H., Kepala Kejaksaan Negeri Tanjungpandan bertindak selaku Jaksa Pengacara Negara, berkedudukan di Jalan Sriwijaya Nomor 1, Tanjungpandan, Belitung, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 November 2014;

Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/Pembanding I dan Turut Terbanding;

dan

**KEPALA DINAS PENDIDIKAN NASIONAL KABUPATEN BELITUNG**, yang diwakili oleh Drs. Irfani Mauran, selaku Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Belitung, berkedudukan di Jalan Sekolah, Tanjungpandan, Belitung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nova Elida Saragih, S.H.,M.H., Kepala Kejaksaan Negeri Tanjungpandan, bertindak selaku Jaksa Pengacara Negara, berkedudukan di Jalan Sriwijaya Nomor 1, Tanjungpandan, Blitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2014;

Turut Termohon Kasasi dahulu Pembanding II/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa tanggal 22 Agustus 1963, ayah Penggugat almarhum Tjung Wui Tjong telah menerima hibah dari Insinjur Tjong Fat Khiong atas sebidang tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan dengan Surat Ukur Nomor 20 tertanggal 30 November 1911, yang telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat Nomor 44, tertanggal 14 Agustus 1963, berdasarkan Akta Hibah Nomor 10/963, yang dibuat di hadapan Sofjan Munzir Asisten Wedana Kepala Daerah Keasistenan Tandjung Pandan;
2. Bahwa pada tanggal 18 Juni 1964, Kantor Agraria Daerah Belitung Tanjung Pandan telah mengeluarkan Surat-Surat Izin Atas Pemakaian Tanah Negara (Untuk Sementara) Nr. HPK.29/T/64, dengan Hak Pakai untuk

Hal. 2 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

lamanya 10 (sepuluh) tahun atas nama Pemohon Tjung Wui Tjong yang ditandatangani oleh Kepala Agraria Daerah Belitung Tarmuzi Saleh, dengan Hak Pakai tersebut terhitung mulai berlaku tanggal 1 Januari 1962, sampai 31 Desember 1971;

3. Bahwa pada tanggal 21 Desember 1990, Tergugat II telah mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Belitung dengan Nomor 121/Kota, di atas tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan dengan Surat Ukur Nomor 20, tertanggal 30 November 1911, milik Penggugat;
4. Bahwa atas dasar Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota, tertanggal 21 Desember 1990, yang dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut, atas tanah *a quo* oleh Tergugat I telah diperuntukkan untuk mendirikan bangunan Sekolah Dasar Negeri 1 dan 2 sehingga membuat Penggugat tidak dapat mengusahakan, menggunakan tanah *a quo* milik Penggugat;
5. Bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap pendidikan termasuk adanya bangunan Sekolah Dasar Negeri 1 dan 2 Kabupaten Belitung di atas tanah milik dari Penggugat dimana Turut Tergugat sebagai pihak yang bertanggung jawab atas keberadaan bangunan tersebut dalam bidang pendidikan di Kabupaten Belitung;
6. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2006, Bupati Belitung mengajukan surat kepada Bapak Dirjen Kekayaan Negara Up. Direktur Kekayaan Negara lainnya dengan Surat Nomor 0809/I/2006, perihal Tanah Aset Eks Cina di Kabupaten Belitung yang dalam angka 3 surat tersebut menyatakan: "3. Tanah Khung Hua School tanah *Eks Eigendom Verponding 1370*, yang dipergunakan oleh SD 01 dan SD 02 terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 48, Tanjung Pandan agar diserahkan kepada Pemerintah Daerah mengingat tanah dan bangunan tersebut digunakan untuk kepentingan pendidikan";
7. Bahwa pada tanggal 19 April 2010, Petrus Tjokro bertindak atas nama Tjung Nyat Lan dan Hapandi Cokrowijoyo berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan yang masing-masing tertanggal 4-3-2010, telah menyatakan dalam Akta Notaris Nomor 2, yang dibuat di hadapan Steven Irianto Sitorus, S.H., Notaris/PPAT Jakarta adalah ahli waris dari almarhum Tjung Wui Tjong yang menikah pada tahun 1935, dengan Nyonya Tjong Sun Moi yang dalam pernikahan tersebut dikarunia 3 orang anak masing-masing:
  - 7.1. Tjong Pet Sin dilahirkan di Tanjung Pandan pada tanggal 9-11-1946, berdasarkan Kutipan Akte Kelahiran Tambahan Tanjung Pandan

Hal. 3 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

Nomor 366/1955, tertanggal 22-3-1955, yang telah dirubah namanya menjadi Petrus Tjokro sesuai Keputusan Presidium Kabinet Nomor 127/U/Kep/12/1966, Jakarta Utara;

- 7.2. Tjong Nyat Lan dilahirkan di Tanjung Pandan pada tanggal 22-3-1949, berdasarkan Kutipan Akte Kelahiran Nomor 367/1955, tertanggal 6-12-1955;
- 7.3. Hap Sen dilahirkan di Tanjung Pandan pada tanggal 31-8-1951, berdasarkan Kutipan Akte Catatan Sipil untuk Bangsa Tionghoa Tanjung Pandan Nomor 120, tertanggal 18-9-1951, yang telah dirubah namanya menjadi Hapandi Cokrowijoyo sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Tanjung Pandan Nomor 57/1979.PERD.TP/P., tertanggal 17-7-1979 Kep/12/1966, Jakarta Utara;
8. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2010 dibuatlah Surat Keterangan Hak Waris Nomor 9/SIS/V/2010, di hadapan Steven Irianto Sitorus, S.H., Notaris/PPAT Jakarta masing-masing Petrus Tjokro, Tjong Nyat Lan, Hapandi Cokrowijoyo selaku ahli waris dari almarhum Tjong Wui Tjong atas sebidang tanah seluas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 49, Tanjung Pandan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44;
9. Bahwa sebelum almarhum Tjong Wui Tjong meninggal pada tanggal 22-7-1985, telah memberi kuasa kepada Petrus Tjokro (Tjung Pet Sen) atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan bekas tanah hak *Eigendom Verponding* E.1370, yang telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 44 tertanggal 14 Agustus 1963 serta Surat Agraria Nomor HPK. 29/T/1964, tertanggal 18 Juni 1964 dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 11, tertanggal 30 November 2011;
10. Bahwa ternyata berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU.2-AH.04.01 2412, tertanggal 20 April 2010 perihal Surat Keterangan Waris an. almarhum Tjong Woei Tjong tidak pernah membuat dan atau memberi wasiat terhadap harta-harta peninggalannya baik bergerak maupun tidak bergerak;
11. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (*ilusoir*), maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk meletakkan *Sita Revindicatoir* Atas sebidang tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding* E.1370, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan dengan Surat Ukur Nomor 20, tertanggal 30 November 1911, milik Penggugat dengan batas-batas:

Hal. 4 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

- Sebelah Utara : Jalan Sriwijaya;
- Sebelah Timur : Jalan Ruko Baru;
- Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
- Sebelah Barat : Agen CV. Lotus;

12. Bahwa adalah pantas menurut hukum apabila Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila mereka lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dibacakan hingga dipenuhi isi putusan tersebut;

Dalam Provisi:

13. Bahwa adanya sangkalan dan kekhawatiran dari Penggugat, Tergugat II akan menerbitkan Sertifikat dan/atau mengalihkan Hak Milik Penggugat atas sebidang tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan dengan Surat Ukur Nomor 20, tertanggal 30 November 1911, kepada pihak ketiga;
14. Bahwa sebelum Pengadilan Negeri Tanjung Pandan memberikan putusan pokok perkaranya, maka Penggugat memohon Pengadilan Negeri Tanjung Pandan menjatuhkan putusan provisi, sebagai berikut: "Memerintahkan Tergugat II untuk menghentikan sementara melakukan proses administrasi penerbitan sertifikat atas sebidang tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan dengan Surat Ukur Nomor 20, tertanggal 30 November 1911, selama pemeriksaan perkara ini berjalan hingga perkaranya mempunyai kekuatan Hukum tetap";
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat beralasan dan berdasarkan bukti-bukti berdasar hukum, maka mohon supaya Tergugat I, Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat apabila mereka lalai melaksanakan isi putusan provisi, terhitung sejak putusan provisi tersebut dibacakan hingga dilaksanakannya isi putusan tersebut;
16. Bahwa mengingat gugatan Penggugat beralasan dan patut dikabulkan, maka mohon kiranya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat, baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
17. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan bukti yang kuat serta surat-surat bukti otentik, dimohon agar putusan atas gugatan ini dinyatakan dapat

Hal. 5 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi ataupun verzet  
(*uit voerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan permohonan putusan provisi Penggugat;
- Memerintahkan Tergugat II untuk menghentikan sementara melakukan proses administrasi penerbitan sertifikat atas "Atas sebidang tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan dengan Surat Ukur Nomor 20, tertanggal 30 November 1911, milik Penggugat selama pemeriksaan perkara ini berjalan hingga perkaranya mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas pelanggaran terhadap putusan ini;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah sah sebagai pihak yang berhak atas tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan dengan Surat Ukur Nomor 20, tertanggal 30 November 1911;
- Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan batal dan/atau setidak-tidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota, tertanggal 21 Desember 1990, yang dikeluarkan oleh Tergugat II ;
- Menyatakan sah dan berharga sita *Revindicatoir* yang diletakkan atas sebidang tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjung Pandan dengan surat ukur Nomor 20, tertanggal 30 November 1911, milik Penggugat dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Sriwijaya;
  - Sebelah Timur : Jalan Ruko Baru;
  - Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
  - Sebelah Barat : Agen CV. Lotus;

Hal. 6 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) paling lambat 1 (satu) bulan setelah putusan perkara ini dibacakan;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil berdasarkan kebenaran;

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

Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat:

Bahwa Pengadilan Negeri Tanjungpandan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Tanah yang digunakan Sekolah Dasar Negeri Nomor 01 dan Nomor 02 yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 48 Tanjungpandan, Kabupaten Belitung (Tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, dengan luas 4.135 m<sup>2</sup>);
2. Bahwa Tergugat I hanya melaksanakan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 96/KM.6/2012, tentang Penyelesaian Status Kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Cina SD Negeri I dan II Luas Tanah 3.895 m<sup>2</sup> di Jalan Sriwijaya Nomor 48 Kelurahan Kota Tanjungpandan, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung Provinsi, Kepulauan Bangka Belitung, dengan cara Pemantapan Status Hukum Menjadi Barang Milik Daerah, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008, tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011, tanggal 19 September 2011, tentang Penyelesaian aset bekas milik Asing/ Cina;
3. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat salah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjungpandan, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal. 7 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpandan menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas semua dalil yang diuraikan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dan dinyatakan secara tegas kebenarannya;
2. Objek gugatan Penggugat tidak jelas/kabur oleh karena itu mohon seluruh gugatan Penggugat ditolak;
3. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Negeri Tanjungpandan menjelaskan bahwa tenggang waktu gugatan terhadap Keputusan selama 6 bulan terhitung sejak diterbitkannya. Untuk itu gugatan Penggugat terhadap Tergugat mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat;

P.2 Bahwa sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota, tanggal 21 Desember 1990, Gambar situasi Nomor 63/1989, tanggal 28 Maret 1989, luas 3.895 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama PEMDA Daerah Tingkat II Kabupaten Belitung. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 Pasal 38 Sertifikat merupakan tanda bukti hak, atas nama tersebut sah menurut hukum/kepastian hukum;

P.7 Bahwa Penggugat menguatkan dalil-dalil gugatannya didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan peraturan dimaksud telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2, dan apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan Pengadilan mengenai penguasaan sertifikat maka Sertifikat Nomor 121/Kota, tanggal 21 Desember 1990, tersebut telah mempunyai kepastian hukum/kekuatan hukum yang sah;

P.13 Bahwa gugatan Penggugat selebihnya, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 27, 34, dan 40 menyatakan bahwa hapusnya hak atas tanah jika tanah tersebut diterlantarkan;

Hal. 8 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.12 Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara Nomor 20/Pdt G/2012/PN TDN kepada Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungpandan telah memberikan Putusan Nomor 20/Pdt.G/2012/PN.Tdn., tanggal 10 Oktober 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

-- Menolak tuntutan provisi Penggugat seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

-- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Penggugat I (Petrus Tjokro) sebagai pihak yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370*, yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjungpandan seluas 4.135 m<sup>2</sup> sesuai Surat Ukur Nomor 20 tanggal 30 November 1911;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota, tanggal 21 Desember 1990, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.321.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bangka Belitung dengan Putusan Nomor 12/PDT/2014/PT.BBL., tanggal 27 Agustus 2014, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding I dan Turut Tergugat/Pembanding II;

Dalam Provisi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpandan tanggal 10 Oktober 2013, Nomor 20/Pdt.G/2012/PN.Tdn., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpandan tanggal 10 Oktober 2013, Nomor 20/Pdt.G/2012/PN.Tdn., yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 9 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

Dalam Pokok Perkara:

-- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpandan tanggal 10 Oktober 2013, Nomor 20/Pdt.G/2012/PN.Tdn., yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

-- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;  
-- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 29 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 November 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 20/Pdt.G/2012/PN.Tdn., Jo Nomor 12/PDT/2014/T.BBL., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpandan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II pada tanggal 25 November 2014;
2. Turut Tergugat pada tanggal 25 November 2014;

Kemudian Termohon Kasasi I, II dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II dan Turut Tergugat/Pembanding I, Turut Terbanding dan Pembanding II, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpandan masing-masing pada tanggal 8 Desember 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Salah Dalam Menerapkan Hukum Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;

Hal. 10 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi pada hal. 5 (lima) dan 6 (enam) yang menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat/Pembanding pada tanggal 21 Desember 1990 Tergugat II telah mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II dengan Nomor 121/Kota, di atas tanah milik orang tua Penggugat tersebut, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah tanah sengketa dalam perkara *a quo* status kepemilikannya masih ada pada Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Tjong Wui Tjong”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas tanah asal Konversi Hak Barat, dimaksud di dalam Pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini. Kemudian pada ayat 2 disebutkan: bahwa permohonan dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980;

“Menimbang, bahwa sehubungan dengan ketentuan Pasal 3 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 di atas. Setelah Majelis Hakim memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Pihak Pengugat/Terbanding di persidangan, Para Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan bahwa mereka telah mengajukan permohonan hak baru sebagaimana dimaksud, sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tanah dalam perkara *a quo* menjadi tanah Negara”;

A. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Salah Dalam Cara/Metode Menafsirkan Antara Pengertian dikuasai Dan Dimiliki Atas Objek Tanah Perkara *A Quo*

Adapun Tanggapan dan ulasan hukumnya atas pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan baik pada saat proses pembuktian perkara *a quo* di persidangan Pengadilan Negeri Tanjungpandan, bahwa objek tanah perkara *a quo* telah dihibahkan kepada Tjong Wui Tjong *in casu* orang tua/ayah dari Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat dan hal tersebut juga telah menjadi pengetahuan umum, yang telah dibuktikan pada saat proses pemeriksaan

Hal. 11 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan di Pengadilan Negeri Tanjungpandan dan berdasarkan hasil pemeriksaan bukti-bukti surat dan atau atas pemeriksaan keterangan saksi-saksi di depan persidangan, adapun beberapa fakta-fakta yuridis yang dapat kami sampaikan adalah sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 10/1963 yang dibuat di hadapan Sofjan Munzir Asiten Wedana Kepala Daerah Keasistenan Tanjungpandan Tjong Kim Soe telah memberikan kuasa kepada anaknya Ir. Tjung Fat Khiong, memberikan hibah kepada almarhum Tjung Wui Tjong *in casu* orang tua/ayah dari Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat atas sebidang tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor E.1370 dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjungpandan dengan Surat Ukur Nomor 20 tertanggal 30 November 1911 yang mana tanah bekas *Eigendom Verponding* telah di konversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat Nomor 44 tertanggal 14 Agustus 1963;

Bahwa sebelum almarhum Tjong Wui Tjong meninggal pada tanggal 22-7-1985. telah memberikan kuasa kepada Petrus Tjokro (Tjung Pet Sen) *in casu* Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjungpandan, bekas tanah Hak *Eigendom Verponding* E.1370 yang telah di konversi menjadi Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 44 tertanggal 14 Agustus 1963 serta Surat Agraria Hak Pakai Nomor HPK.29/T/1964 tertanggal 18 Juni 1964 untuk selamanya 10 (sepuluh) tahun atas nama Pemohon Tjung Wui Tjong yang ditandatangani oleh Kepala Agraria Daerah Belitung Tarmuzi Saleh, terhitung mulai berlaku tanggal 1 Januari 1962 sampai 31 Desember 1971 dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 11 tertanggal 30 November 2011;

Bahwa pada tanggal 12 Mei 2010, dibuatlah Surat Keterangan Hak Waris Nomor 9/SIS/V/2010, di hadapan Steven Irianto Sitorus, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta masing-masing Petrus Tjokro, Tjong Nyat Lan, Hapandi Cokrowijoyo, sekau ahli waris dari almarhum Tjong Wui Tjong atas sebidang tanah seluas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 49 Tanjungpandan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44;

Bahwa pengertian “dikuasai” bukan berarti “dimiliki” atau diambil alih, *in casu* tanpa melalui prosedur dan tata cara yang diwajibkan oleh undang-undang. Dikarenakan di atas objek tanah perkara *a quo* ada kewajiban hukum dan hak-hak keperdataan dikuasai/dimiliki yang harus diutamakan/diprioritaskan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I, Termohon Kasasi II/dahulu selaku Tergugat

Hal. 12 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

II/Turut Terbanding dan Termohon Kasasi II/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat *in casu* Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat ahli waris dari almarhum Tjong Wui Tjong;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi salah dan tidak memahami pengertian dikuasai dan dimiliki atas objek perkara *a quo* yang mana mempunyai makna dan pengertian yang berbeda berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di dalam konsep dan konteks hukum Tanah Negara, sebutan dikuasai dan dimiliki dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna yang berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika kita menyebutkan tanah tersebut dikuasai dalam arti "*possession*" makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang punya tanah tersebut;

Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut dikuasai/dimiliki atau kepunyaan dalam arti "*Ownership*" dalam pengertian yuridis maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, namun bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu, dan lain-lain;

Pernyataan kepemilikan ini menjadikan landasan hukum Negara/Pemerintahan pada waktu itu untuk memberikan tanah dengan hak kepemilikan dengan hak-hak barat yang diatur dalam KUUHPerdata, seperti hak *Erfpacht*, *Hak Opstal* dan lain-lainnya. Dalam rangka *domein verklaring*, pemberian tanah dengan *Hak Eigendom* dilakukan dengan cara pemindahan hak milik Negara kepada penerima tanah dan sebagai alat pembuktian kepemilikan tanah. (lihat Budi Harsono, h. 43). Pernyataan *domein* Negara yang diatur dalam Pasal 1 *Agrarisch besluit ini parallel* dengan yang diatur dalam BW. Dalam Pasal 519 dan Pasal 520 BW, mengatur bahwa setiap bidang tanah selalu ada yang memiliki. Kalau tidak dimiliki oleh perorangan atau badan hukum, maka negaralah pemiliknya;

Setelah kemerdekaan, sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian tanah negara, ditemukan dalam PP Nomor 8 Tahun 1953 (L.N. 1953, Nomor 14, T.L.N. Nomor 362). Dalam PP tersebut tanah negara dimaknai sebagai "tanah yang dikuasai penuh oleh negara". Substansi dari pengertian tanah negara

Hal. 13 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





ini adalah tanah-tanah memang bebas dari hak-hak yang melekat di atas tanah tersebut apakah hak barat maupun hak adat (*vrij landsdomein*);

Dengan terbitnya UUPA Tahun 1960, pengertian tanah negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara (lihat, penjelasan umum II (2) UUPA), artinya negara di kontruksikan negara bukan pemilik tanah, negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa, yang diberikan wewenang oleh rakyat:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa". Substansi tanah negara setelah UUPA, di dalam berbagai peraturan perundangan disebutkan bahwa pengertian tanah negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah;

Atas pemahaman konsep dan peraturan perundangan tentang pengertian tanah negara dapat ditarik kesimpulan dalam tataran yuridis bahwa terdapat dua kategori tanah negara dilihat dari asal usulnya:

1. Tanah negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai tanah negara bebas;
2. Tanah negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah negara. Tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya;

Bahwa "hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian kewenangan, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk di perbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur didalam hukum tanah". (Budi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya);



Dalam hak penguasaan atas tanah terdapat kewenangan yang dapat dilakukan, kewajiban yang harus dilakukan, dan salah satu hak menguasai negara atas tanah diatur didalam Pasal 2 (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tanggal 24 September 1960 yaitu: Pertama: mengatur, dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, Kedua: menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan yang Ketiga: menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan sepanjang tidak bertentangan dengan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. (Urip Santoso; Pengaturan Hak Pengelolaan, Jurnal Media Hukum Fakultas Hukum, UMY Yogyakarta-Juni; 2008) dan atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak secara seksama mempertimbangkan peraturan-peraturan tersebut di atas, sehingga salah didalam menerapkan hukum didalam putusannya dan hanya mengambil secara sempit dan parsial pengertian Pasal 1 (satu) dan Pasal 3 (tiga) Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal konversi Hak-hak Barat;

Bahwa fakta-fakta yuridis yang telah diungkapkan tersebut di atas, diabaikan/dikesampingkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dan mengabaikan/mengeyampingkan fakta-fakta hukum di dalam persidangan dan mengartikan Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal Konversi Hak-hak Barat secara sempit dan parsial;

Bahwa sebagaimana tercantum di dalam Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 Pasal 12 yang mengatakan:

Hal. 15 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika:

- dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;
- tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
- tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
- di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;
- di atasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak, yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak.”

Bahwa Undang-undang, dan peraturan-peraturan tersebut di atas secara jelas mensyaratkan baik secara materil dan formil, wajib memperhatikan/memprioritaskan terhadap kepentingan-kepentingan hukum dari pemilik/pemegang hak lama terlebih dahulu untuk bisa memperoleh kembali hak atas tanah dalam perkara *a quo*;

Bahwa pengertian “dikuasai dan persetujuan” tersebut di atas sebagaimana tercantum di dalam Pasal 12 (a) dan (e) Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dapat di perinci berdasarkan penjelasan sebagai berikut:

“Tanah tersebut dikuasai dan dipergunakan sendiri oleh bekas pemegang hak. Perkataan dikuasai mengandung pengertian bahwa di atas tanah tersebut tidak selalu harus ada bangunannya, mungkin tanah tersebut tanah kosong yang belum dibangun atau sengaja dikosongkan untuk pelataran parkir atau tempat jemuran atau halaman terbuka. Yang penting di perhatikan bahwa tanah tersebut dikuasai dan dipergunakan sendiri oleh bekas pemegang hak. Makna dikuasai disini bukan dimaksudkan secara *de facto* atau riil dikuasai sendiri, termasuk tanah-tanah yang atas dasar perjanjian yang sah dalam keadaan disewakan atau dipinjamkan kepada pihak ketiga”;

“Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak” *in casu* Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat. Persetujuan adalah yaitu adanya kesepakatan atau

Hal. 16 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persesuaian faham antara bekas pemegang hak/pemilik bangunan dengan penghuni/pemakai bangunan;

Bahwa berdasarkan dari pengertian undang-undang tersebut di atas secara hukum, tanah objek perkara *a quo* masih dikuasai/dimiliki oleh Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat, dan tidak pernah ada kesepakatan dan atau persetujuan dari pemilik bangunan kepada Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat untuk menempati objek perkara *a quo* sebagaimana yang telah diamanatkan oleh undang-undang tersebut di atas;

Bahwa tindakan penguasaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat terhadap objek sengketa adalah berdasarkan pada Instruksi Radiogram KASKOGAM Nomor T-0403/G-5/5/66, dimana terhadap Instruksi Radiogram tersebut merupakan salah satu dari beberapa aturan tentang dasar penguasaan Aset Bekas Milik Asing/Cina yang menjadi aset yang dikuasai oleh negara dan yang menjadi dasar dari sebagaimana disebutkan oleh dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008, tentang penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011 tanggal 19 September 2011 tentang penyelesaian aset bekas milik Asing/Cina, yang sebelumnya mengacu pada Surat Menteri Keuangan Nomor S-394/MK.3/1989 tanggal 12 April 1989;

Bahwa atas dasar penguasaan tersebut sejak tahun 1966 Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I kemudian mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai kepada Termohon Kasasi II/dahulu selaku Pembanding II/Tergugat II, sehingga diterbitkanlah Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota tanggal 21 Desember 1990 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Belitung (vide bukti surat T.I, T.T-2);

Bahwa dasar dari Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dalam mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai atas tanah sengketa adalah mengacu pada Lampiran II Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 yang pada butir II lampiran Surat Menteri Keuangan tersebut mengenai Pedoman Umum Tentang Prosedur Tekhnis Huruf A Prosedur Tata Cara pemantapan Status Hukum Aset (Tanah dan Bangunan) Bekas Sekolah Asing/Cina;

Hal. 17 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perkumpulan-perkumpulan Cina yang bangunan dan tanahnya menjadi sasaran penguasaan itu pada umumnya tidak terkena suatu peraturan/ Pernyataan pembubaran dan larangan oleh karena itu secara formal masih ada namun pada kenyataannya tidak berfungsi lagi dengan demikian perlu dilakukan upaya hukum untuk melalui perangkat Pengadilan Negeri menyatakan perkumpulan itu tidak hadir (*afweig*) dan karena itu segala hartanya menjadi harta tak bertuan yang menjadi objek pengelolaan Balai Harta Peninggalan. Selanjutnya siapa saja yang bermaksud memiliki harta tak bertuan dapat membeli ke Balai Harta Peninggalan” sehingga dengan demikian apabila dihubungkan dengan dasar pengambilalihan tanah sengketa objek perkara *a quo* oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat, yaitu Berdasarkan Instruksi Radiogram Kaskogam Nomor T-0403/G-5/5/66;

Bahwa apa yang diwajibkan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011 tanggal 19 September 2011 tentang penyelesaian aset bekas milik Asing/Cina, yang sebelumnya mengacu pada Surat Menteri Keuangan Nomor S-394/MK.3/1989 tanggal 12 April 1989 adalah sejalan dengan apa yang diwajibkan oleh Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal konversi Hak-hak Barat;

Bahwa dengan demikian apa yang diputusan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di dalam pertimbangan hukumnya adalah Putusan yang mengandung pelanggaran hukum atau salah menerapkan hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai lalai melakukan peradilan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum undang-undang juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan”;

- B. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi salah dalam Menerapkan hukum di dalam menggunakan metode penafsiran terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 atas objek perkara *a quo*, secara sempit dan parsial;

Hal. 18 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi pada hal. 6 (enam) yang menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa sehubungan dengan ketentuan Pasal 3 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 di atas. Setelah Majelis Hakim memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Pihak Pengugat/Terbanding di persidangan, Para Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan bahwa mereka telah mengajukan permohonan hak baru sebagaimana dimaksud, sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tanah dalam perkara *a quo* menjadi tanah negara”;

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding dalam kontra memori bandingnya pada halaman 8, bahwa sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Permendagri Nomor 3 Tahun 1979: “Jika di atas tanah bekas pemegang hak guna bangunan atau hak pakai yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka permohonan hak baru tersebut wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Adapun Tanggapan dan ulasan hukumnya atas pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan diawal oleh Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat, bahwa keberatan atas putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi, yang antara lain mencampur adukkan antara proses pendaftaran dan pemilikan atas objek perkara *a quo*, dan tidak secara seksama mencermati dan menafsirkan makna dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 terutama yang tercantum di dalam Pasal 13 ayat (2) Permendagri Nomor 3 Tahun 1979:

“Jika di atas tanah bekas pemegang hak guna bangunan atau hak pakai yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka permohonan hak baru tersebut wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa sebagaimana tercantum di dalam Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 Pasal 12 yang mengatakan:

Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika:

Hal. 19 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;
- tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
- tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
- di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;
- di atasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak, yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak”;

Bahwa Undang-undang, dan peraturan-peraturan tersebut di atas secara jelas mensyaratkan baik secara materil dan formil, wajib memperhatikan/memprioritaskan terhadap kepentingan-kepentingan hukum dari pemilik/pemegang hak lama terlebih dahulu untuk bisa memperoleh kembali hak atas tanah dalam perkara *a quo*;

Bahwa jika dikaitkan dengan Lampiran II Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989, tanggal 12 April 1989 yang pada butir II lampiran Surat Menteri Keuangan tersebut mengenai “Pedoman Umum Tentang Prosedur Tekhnis Huruf A Prosedur Tata Cara pemantapan Status Hukum Aset (Tanah dan Bangunan) Bekas Sekolah Asing/Cina yang pada angka 1, maka ada kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh Termohon Kasasi I/ dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I yaitu mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri agar menyatakan perkumpulan (dalam hal ini Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa) tidak hadir (*afwezig*). Dan apabila permohonan Termohon Kasasi I/ dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri, maka tanah sengketa menjadi tanah tak bertuan dan selanjutnya dapat membelinya dari Balai Harta Peningggalan. (Vide hal. 55-57 pertimbangan putusan Majelis Hakim Nomor 20/Pdt.G/2012/PN.Tdn.);

Bahwa atas dasar penguasaan tersebut sejak tahun 1966 oleh Termohon Kasasi I/ dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I kemudian mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai kepada Termohon Kasasi II/ dahulu selaku Pembanding II/Tergugat II, sehingga diterbitkanlah Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota tanggal 21 Desember 1990 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Belitung (vide bukti surat T.I,T.T-2);

Bahwa proses hukum tersebut di atas adalah diwajibkan terlebih dahulu bagi Termohon Kasasi I/ dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan atau

Hal. 20 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap permohonan hak baru, termasuk soal bangunan dan kewajiban-kewajiban hukum lainnya sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008, tentang penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011, tanggal 19 September 2011 tentang penyelesaian aset bekas milik Asing/Cina, yang sebelumnya mengacu pada Surat Menteri Keuangan Nomor S-394/MK.3/1989, tanggal 12 April 1989 sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota oleh Termohon Kasasi II/dahulu selaku Tergugat II/Turut Terbanding atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II *in casu* Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I;

Bahwa merujuk ke beberapa peraturan perundang-undangan terkait dengan kepemilikan atas tanah bekas Hak Barat yang diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta beberapa peraturan pelaksanaannya, Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961, Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999; (Vide hal.58-59 pertimbangan hukum; putusan Majelis Hakim Nomor 20/Pdt.G/2012/PN.Tdn, maka ada kewajiban-kewajiban hukum yang harus diutamakan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I;

Bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Pasal 13 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan "Dikuasai dan Persetujuan" sebagaimana tercantum di dalam Pasal 12 (a) dan (e), dan berdasarkan dari isi beberapa peraturan perundang-undangan tersebut di atas dapatlah Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat menjelaskan beberapa dari petunjuk pelaksanaan terkait dengan proses penyelesaian atas aset bekas milik Asing/Cina yaitu sebagai berikut:

"Bahwa sepanjang tanah tersebut tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum dan di atas tanah tersebut tidak ada bangunan milik bekas pemegang hak dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini, nyata-nyata menguasai dan menggunakan tanah tersebut secara sah;

Hal. 21 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila di atas tanah-tanah tersebut terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka terlebih dahulu harus ada penyelesaian mengenai bangunan tersebut dengan bekas pemegang hak atau kuasanya yang sah. Bahwa apabila pemilik bangunan tidak diketahui lagi alamat/domisilinya ataupun ahli warisnya, maka hal itu dapat diselesaikan menurut Peraturan Perundangan Perdata Umum yang mengatur harta kekayaan yang tidak diketahui pemiliknya melalui Balai Harta Peninggalan/*Weeskamer*”;

Bahwa dalam hal tidak diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama bekas pemegang hak atau belum ada penyelesaian hak-hak tanah atas menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, maka pihak-pihak yang secara nyata menguasai tanah baik dengan atau tanpa bangunan di atas, wajib memelihara tanah/bangunan dengan baik sebagaimana layaknya harus dilakukan oleh seorang pemilik yang baik. Kewajiban ini berlaku sampai saat ditetapkannya peruntukan dan penggunaan tanah tersebut (vide Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979);

Bahwa merujuk ke beberapa ketentuan peraturan perundangan-undangan tersebut di atas, maka ada beberapa kewajiban-kewajiban hukum yang harus ditaati oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat sebelum melakukan proses permohonan untuk penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota tanggal 21 Desember 1990 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Belitung Hak Pakai dan atau menempati objek dalam perkara *a quo*;

Bahwa perkumpulan-perkumpulan Cina yang bangunan dan tanahnya menjadi sasaran penguasaan itu pada umumnya tidak terkena suatu peraturan/pernyataan pembubaran dan larangan oleh karena itu secara formal masih ada namun pada kenyataannya tidak berfungsi lagi dengan demikian perlu dilakukan upaya hukum untuk melalui perangkat Pengadilan Negeri menyatakan perkumpulan itu tidak hadir (*afweig*) dan karena itu segala hartanya menjadi harta tak bertuan yang menjadi objek pengelolaan Balai Harta Peninggalan. Selanjutnya siapa saja yang bermaksud memiliki harta tak bertuan dapat membeli ke Balai Harta Peninggalan” sehingga dengan demikian apabila dihubungkan dengan dasar pengambil alihan tanah sengketa objek perkara *a quo* oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku

Hal. 22 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Turut Tergugat, yaitu Berdasarkan Instruksi Radiogram Kaskogam Nomor T-0403/G-5/5/66;

Maka tindakan yang seharusnya dilakukan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I, sebelum melakukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai adalah mengacu pada butir II lampiran Surat Menteri Keuangan RI tersebut, mengenai Pedoman Umum Tentang Prosedur Tehnis Huruf A Prosedur Tata Cara Pemantapan Status Hukum Aset (Tanah dan Bangunan) Bekas Sekolah Asing/Cina pada Angka I. Seharusnya Termohon Kasasi I /dahulu selaku Pembanding I / Tergugat I, terlebih dahulu melakukan tindakan hukum sebagaimana diamanatkan dalam Lampiran II Surat Menteri Keuangan RI butir I Mengenai Objek Penelitian dan Penyelesaian Masalah tanah dan Bangunan bekas Milik Perkumpulan-Perkumpulan Cina yang beraliran Kun Chan Tang yang berkiblat ke Republik Rakyat Cina (RRC) yaitu mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri agar menyatakan perkumpulan (dalam hal ini Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa) tidak hadir (*afwezig*). Dan apabila permohonan Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri, maka tanah sengketa menjadi tanah tak bertuan dan selanjutnya dapat membelinya dari Balai Harta Peninggalan. (Vide hal. 55-57 pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Nomor 20/Pdt.G/2012/PN Tdn);

- C. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak seksama di dalam pertimbangan putusannya, hanya mengambil alih surat memori banding dari Termohon Kasasi I /dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I, yang menyatakan bahwa setelah kurang dari 24 tahun Yayasan Perhimpunan dan Pengajaran Sekolah Chung Hwa tidak jelas keberadaannya lagi baik pengurusannya maupun kegiatan kegiatannya yang dilakukan dan Akta Hibah Nomor 10/963. Tanpa pernah mempertimbangkan alat-alat bukti surat maupun saksi-saksi fakta yang telah dihadirkan di depan persidangan sehingga putusannya saling bertentangan antara pertimbangan yang satu dengan yang lainnya;

Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi pada hal. 6 (enam) alinea ke.4 yang menyatakan bahwa:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa bangunan yang ada di atas tanah *a quo* adalah milik Yayasan Chung Hwa sehingga dalam hal ini majelis berpendapat bahwa Para Penggugat/Terbanding tidak

Hal. 23 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

mempunyai kapasitas yang dapat mewakili kepengurusan Yayasan tersebut, dan dalam hal ini apabila dihubungkan dengan surat memori banding dari Tergugat I, Pembanding I yang menyatakan bahwa dari fakta persidangan setelah kurang lebih dari 24 tahun yayasan perhimpunan dan pengajaran dan pendidikan sekolah Chung Hwa tidak jelas keberadaannya lagi baik pengurusnya maupun kegiatan-kegiatan yang dilakukannya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas ternyata bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota atas permintaan Tergugat I/Pembanding I atas tanah *a quo* yang statusnya berlaku, sehingga perbuatan Para Tergugat bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian karena dalil pokok gugatan Penggugat/Terbanding tidak terbukti dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, maka mengenai tuntutan atau dalil-dalil gugatan selebihnya sehubungan dengan dalil pokok tersebut dari Penggugat/Terbanding, tidak perlu di pertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat/Terbanding harus di tolak seluruhnya;

Adapun Tanggapan dan ulasan hukumnya atas pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah sebagai berikut:

Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut di atas, dapatlah dikatakan mengandung kekeliruan yang nyata di dalam penerapan hukumnya;

Bahwa disatu sisi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi membenarkan bahwa objek bangunan perkara *a quo* adalah milik Yayasan Chung Hwa, akan tetapi disisi yang lain, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi justru mengatakan bahwa setelah kurang lebih 24 tahun Yayasan Perhimpunan Dan Pengajaran Dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa tidak jelas lagi keberadaannya, sehingga membenarkan proses penerbitan dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota oleh Termohon Kasasi II/dahulu selaku Tergugat II/Turut Terbanding atas permintaan Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I. Sementara disisi yang lain *Judex Facti* Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Para Penggugat/Terbanding tidak mempunyai kapasitas yang dapat mewakili kepengurusan Yayasan tersebut;

Bahwa dari konstruksi hukum pertimbangan putusan tersebut di atas, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi menimbulkan kerancuan dan kebingungan yang

Hal. 24 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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

mana pertimbangan tersebut di atas adalah saling kontradiktif bukan hanya di pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas akan tetapi juga dengan fakta-fakta pembuktian yang didapat selama proses persidangan perkara *a quo*;

Bahwa di dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak memahami “kapasitas dan keberadaan Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat yang akan dijelaskan sebagai berikut:

Bahwa di atas tanah sengketa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 19 Juli 2013 masih terdapat bangunan dasar bekas sekolah Chung Hwa (yang saat ini telah direnovasi oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat untuk kepentingan SD Negeri 1 dan 2) sehingga terhadap permohonan hak baru atas tanah tersebut (Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I) wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak lama, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang berbunyi “Jika di atas bekas pemegang hak guna bangunan atau hak pakai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka pemohon hak baru tersebut wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 10/963 yang dibuat di hadapan Sofjan Munzir Asiten Wedana kepala Daerah Keasistenan Tanjungpandan, Insiyur Tjoang Fat Khiong dalam hal ini bertindak sebagai Kuasa dari Tjoang Kim Soe, pedagang, tinggal di Tandjungpandan, atas kekuatan Surat Kuasa Mutlak tertanggal 26 Djuli 1962, Nomor 2 yang dibuat oleh Wahab Adjis, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Belitung serta Notaris merangkap di Tandjungpandan;

Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat telah menghadirkan bukti surat bertanda P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dikuatkan oleh keterangan-keterangan saksi Sin Fui, Saksi Tjin Joeng, saksi Go Kian Tong alias Atong yang menerangkan bahwa hidupnya Tjung Wui Tjong memiliki anak, yaitu Petrus Tjokro, Tjong Nyat Lan, dan Hapandi Cokowijoyo, dimana ketiganya merupakan Warga Negara Indonesia, dimana khusus untuk Petrus Tjokro

Hal. 25 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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

Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat dahulul dikenal dengan nama Tjong Pet Sin;

Bahwa hal tersebut juga telah dipertegas oleh Akta Notaris Nomor 2 tanggal 19 April 2010 perihal keterangan waris yang dibuat oleh Steven Irianto Sitorus, S.H., Notaris di Jakarta/PPAT di Jakarta, yang menyatakan bahwa Petrus Tjokro, Tjong Nyat Lan, dan Hapandi Cokowijoyo, merupakan anak/ahli waris dari Tjung Wui Tjong dengan Istri bernama Tjong Sun Moi;

Bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan, bahwa Akta Hibah Nomor 10/1963 telah dinyatakan sah menurut hukum, yang dapat Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat) sampaikan sebagai berikut:

Pasal 1666 KUHPerduta Bab. X tentang Penghibahan

Pasal 1666

Penghibahan adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu;

Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup. (KUHPerd. 170, 172 dst., 179, 913, 1314, 1675, 1683, 1688);

Pasal 1682

Tiada suatu penghibahanpun, kecuali penghibahan termaksud dalam Pasal 1687, dapat dilakukan tanpa Akta Notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada Notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah. (KUHPerd. 1893 dst. Not. 39);

Pasal 1683

Tiada suatu penghibahanpun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakunya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkan itu;

Jika penerimaan itu tidak dilakukan dengan Akta Hibah itu, maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu Akta Otentik kemudian, yang naskah aslinya harus disimpan oleh Notaris, asal saja hal itu terjadi waktu penghibah masih hidup, dalam hal demikian, bagi penghibah, hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya. (KUHPerd. 170, 177, 1666, 1796, Not. 30 dst., 35);

Hal. 26 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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)



Pasal 1668

Penghibah tidak boleh menjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menggunakan hak miliknya atas barang yang dihibahkan itu, penghibahan demikian, sekedar mengenai barang itu, dipandang sebagai tidak sah. (KUHPerd. 171, 1256, 1666, 1671);

Bahwa pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya;

Bahwa di dalam KUHPerd data yaitu pada Pasal 584 KUHPerd data dinyatakan bahwa ada lima cara untuk memperoleh hak milik atas suatu kebendaan Kelima cara tersebut antara lain adalah:

1. Pendakuan (*toeëgening*)

Pendakuan ini dilakukan terhadap barang-barang yang bergerak yang belum ada pemiliknya (*res nullius*). Contoh dari pendakuan ini yaitu yang terdapat di dalam Pasal 585 KUHPerd data yaitu pendakuan dari ikan-ikan di sungai, binatang-binatang liar di hutan dan lain-lain;

2. Ikutan (*natrekking*)

Hal ini diatur dalam Pasal 588, Pasal 605 KUHPerd data. Yaitu cara memperoleh benda karena benda itu mengikuti benda yang lain. Contoh dari *natrekking* ini adalah: hak-hak atas tanaman, hak itu mengikuti tanah yang sudah menjadi milik orang lain;

3. Lampaunya waktu (*verjaring*)

Yaitu cara memperoleh hak milik atas suatu kebendaan karena lampaunya waktu. Artinya pemilik yang lama dari benda tersebut tidak berhak lagi atas benda tersebut karena jangka waktu kepemilikannya telah lewat waktu oleh hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 610 KUHPerd data dan diatur lebih lanjut dalam buku keempat KUHPerd data;

4. Pewarisan (*erfopvolging*)

Yaitu cara memperoleh hak milik atas suatu benda tidak bergerak karena terluangnya atau jatuhnya warisan terhadap seseorang sehingga ia berhak atas benda tersebut;

5. Pengalihan Dan Penyerahan (*levering*)

Ini adalah cara untuk memperoleh hak milik yang paling penting dan paling sering terjadi di masyarakat. Yaitu cara memperoleh hak milik atas

Hal. 27 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

suatu kebendaan dengan cara mengalihkan hak milik atas suatu kebendaan dari pemilik yang lama kepada yang baru;

Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 10/963 yang dibuat di hadapan Sofjan Munzir Asiten Wedana kepala Daerah Keasistenan Tanjung Pandan; Insiyur Tjoang Fat Khiong dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari Tjoang Kim Soe, pedagang, tinggal di Tandjung Pandan, atas Kekuatan Surat Kuasa Mutlak tertanggal 26 Djuli 1962, Nomor 2 yang dibuat oleh Wahab Adjis, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Belitung serta Notaris merangkap di Tandjungpandan;

Adalah sah menurut hukum sebagaimana peraturan perundang-undangan tersebut di atas, bahwa Akta Hibah Nomor 10/1963 menyebutkan:

Pasal 1 yang mengatakan bahwa:

"Mulai hari ini tanah yang diuraikan dalam Akta ini menjadi haknya pihak kedua dan mulai hari ini pula segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak tersebut di atas menjadi hak/tanggungan pihak kedua";

Pasal 2 mengatakan bahwa;

"Bila pihak kedua tidak memperoleh izin dari yang wajib untuk peralihan hak ini, dan perjanjian ini menjadi batal, maka pihak kedua diberi kekuasaan sepenuhnya oleh pihak pertama, dengan hak memindahkan lagi kekuasaannya ini, untuk menjual atau menghibahkan lagi tanah ini kepada pihak lain atas nama pihak pertama";

Pengertian Akta Hibah Nomor 10/1963 bila Pihak kedua (Tjong Wui Tjong selaku Ketua Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa) tidak memperoleh ijin dari pihak yang wajib untuk peralihan hak ini, dan perjanjian ini menjadi batal, maka pihak kedua diberi kekuasaan sepenuhnya oleh pihak pertama (Ir.Tjong Fat Khiong selaku kuasa dari Tjong Kim Soe), dengan hak memindahkan lagi kekuasaannya ini, untuk menjual atau menghibahkan lagi tanah ini kepada pihak lain atas nama pihak pertama;

Menurut keterangan Sdr. Achmad, saksi ahli yang dihadirkan di depan persidangan mengatakan bahwa:

Bahwa Hibah merupakan pemindahan Hak dari pemilik tanah kepada penerima Hibah tanpa ada kompensasi sedikitpun, dengan syarat penerima hibah harus punya kapasitas sebagai pemegang HGB tersebut. Manakala penerima hibah tidak punya kapasitas diberi kesempatan untuk

Hal. 28 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memindahkan hak kepada pihak lain, biasanya dimasukkan dalam klausula dalam pasal yang mengatur tentang pemindahan hak tersebut;

Bahwa seseorang dianggap sah sebagai penerima hibah syaratnya adalah adanya kesediaan untuk menerima hibah, dia punya kapasitas sebagai pemegang hak atas tanah yang akan dihibahkan, dia membayar kewajiban-kewajiban yang berkenaan dengan pajak;

Bahwa manakala penerima hibah telah memenuhi syarat subjektif sebagaimana dimaksud dalam UUPA, seperti merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, maka dia bisa melaksanakan hibah yang diberikan oleh Penghibah, tetapi manakala si Penerima hibah tidak mempunyai kapasitas sebagaimana disyaratkan tadi maka Hibah menjadi batal;

Bahwa terhadap bukti berupa Akta Hibah Nomor 10/1963 yang diperlihatkan kepada ahli di persidangan, ahli berpendapat Akta Hibah yang dibuat antara Tjong Kim Soe dengan Yayasan adalah sah karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang, yaitu PPAT;

Bahwa tanah negara yang diartikan di dalam Pasal 1 UUPA belum ada hubungan hukum dengan siapapun, tetapi tanah negara yang berdasarkan konversi, habis masa berlakunya tetap memberikan prioritas utama dan pertama kepada bekas pemegang hak, tanpa ada perkenaan dari bekas pemegang hak maka seluruh prosedur yang dilakukan cacat hukum karena sudah ada hubungan hukum sebelumnya dengan tanah yang bersangkutan;

Bahwa penerima hibah seharusnya melaporkan/mendaftarkan pemindahan hak tersebut kepada pejabat yang berwenang, tetapi apabila tidak melaporkan/mendaftarkan tidak apa-apa, artinya pemindahan hak tidak batal karena pendaftaran bersifat administratif dan menyangkut aspek-aspek hukum publik, bukan merupakan keabsahan pemegang hak;

Bahwa hukum tanah nasional tidak mengenal kadaluarsa untuk memperoleh hak;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 12/Kota adalah tidak benar kalau tidak melibatkan bekas pemegang hak;

Bahwa pengertian Pasal 2 (dua) dari Akta Hibah Nomor 10 Tahun 1963 adalah klausula tersebut diberikan oleh Notaris manakala dalam prosesnya terjadi Yayasan tidak punya kapasitas, maka Yayasan diberikan peluang untuk memindahkan haknya kepada orang lain tanpa harus melibatkan Pihak Pertama, jadi ini adalah Kuasa Mutlak;

Hal. 29 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diawal pada semasa hidupnya Tjung Woi Tjong pernah menjabat sebagai Ketua Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa, dan berdasarkan Akta Hibah Nomor 10/1963 Tjung Wui Tjong (selaku Ketua Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwain casu orang tua Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat telah menerima hibah berupa sebidang tanah bekas *Eigendom Verponding* E.1370 dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjungpandan dengan Surat Ukur Nomor 20 tanggal 30 November 1911 yang telah dikonversi menjadi hak guna bangunan dengan sertifikat guna bangunan dengan sertifikat Nomor 44 tanggal 14 Agustus 1963 dari Tjong Kim Soe melalui kuasanya, yaitu Ir. Tjong Fat Kiong;

Sehingga oleh hukum kedudukan Tjung Woi Tjong *in casu* orang tua Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat sebagai penerima hibah maupun sebagai Ketua Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa, sebagai orang yang berhak dan memiliki kuasa untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah tersebut, termasuk mengalihkan kepada Petrus Tjokro *in casu* Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 22 Juli 1985 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akta Hibah Nomor 10/1963, (vide bukti surat bertanda P.12);

Bahwa mengenai keabsahan Surat Kuasa telah diatur didalam Pasal KUHPerdara sebagai berikut:

### Pasal 1792

Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. (KUHPerd. 78 dst., 1354 dst., 1549, 1945; KUHD 79 dst);

### Pasal 1793

Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan, bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan;

Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dari disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa itu. (KUHPerd. 79, 109, 1171, 1683, 1796, 1874, 1895 dst., 1945; BS. 12, 4 1; F. 116; Rv. 38, 150, 256, 439, 860);

Hal. 30 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

Dasar pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjungpandan adalah sebagai berikut:

Bahwa setelah mempelajari surat kuasa tertanggal tanggal 22 Juli 1985 antara Tjugn Wui Tjong dengan Petrus Tjokro *in casu* Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat serta dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan KUHPerdara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1792 KUHPerdara dan 1793 KUHPerdara, Surat Kuasa tersebut telah memenuhi unsur-unsur pemberian kuasa. Bahwa hal tersebut sejalan dengan keterangan saksi ahli yang dihadirkan di depan persidangan yang menyatakan bahwa: Surat Kuasa tanggal 22 Juli 1985 antara Tjung Wui Tjong dengan Petrus Tjokro Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat haruslah dinyatakan sah menurut hukum;

Bahwa oleh karena Surat Kuasa tanggal 22 Juli 1985 telah dinyatakan sah menurut hukum, maka peralihan hak yang dilakukan oleh Tjung Wui Tjong terhadap tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding E.1370* dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjungpandan dengan Surat Ukur Nomor 20 tanggal 30 November 1911 yang telah di konversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat Nomor 44 tanggal 14 Agustus 1963 kepada Petrus Tjokro Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpandan adalah juga sah menurut hukum;

Bahwa menurut Prof.R. Subekti, menurut pendapat yang lazim dianut oleh para Ahli Hukum dan Hakim, dalam KUHPerdara berlaku apa yang dinamakan "*kausal stelsel*" di mana memang sah tidaknya suatu pemindahan hak milik tergantung sah tidaknya perjanjian "*obligatoir*". Berdasarkan uraian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa sahnyanya atau tidaknya suatu balik nama tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian "*obligatoir*" yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk menurut dan melaksanakan isi perjanjian yang berupa pengalihan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut;

Bahwa di atas telah disebutkan bahwa sah tidaknya suatu balik nama adalah tergantung pada sah tidaknya "*perjanjian obligatoir*", dengan demikian sah atau tidaknya perjanjian *obligatoir* yang menyebabkan timbulnya suatu kewajiban untuk mengalihkan suatu kepemilikan benda tidak bergerak, adalah merupakan syarat sahnyanya balik nama. Selanjutnya untuk mengetahui sahnyanya perjanjian *obligatoir*, maka harus diketahui pula tentang sah atau tidaknya perbuatan-perbuatan hukum yang menyebabkan

Hal. 31 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

timbulnya kewajiban untuk mengalihkan benda tidak bergerak yang merupakan objek dari perbuatan hukum tersebut. Jual beli, tukar menukar maupun penghibahan, adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang disebut perjanjian atau dengan istilah lain “perikatan” dan oleh karena itu untuk sahnya suatu perbuatan hukum tersebut harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hibah termasuk didalam salah satu perjanjian *obligatoir* yaitu; perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu atau membayar sesuatu;

- Bahwa Hibah merupakan pemindahan hak dari pemilik tanah kepada penerima hibah tanpa ada kompensasi sedikitpun, dengan syarat penerima hibah harus punya kapasitas sebagai pemegang HGB tersebut. Manakala penerima hibah tidak punya kapasitas diberi kesempatan untuk memindahkan hak kepada pihak lain, biasanya dimasukkan dalam klausula dalam pasal yang mengatur tentang pemindahan hak tersebut;
- Bahwa manakala penerima hibah telah memenuhi syarat subjektif sebagaimana dimaksud dalam UUPA, seperti merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, maka dia bisa melaksanakan hibah yang diberikan oleh Penghibah, tetapi manakala si Penerima hibah tidak mempunyai kapasitas sebagaimana disyaratkan tadi maka Hibah menjadi batal;

Pasal 1666.

Penghibahan adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup. (KUHPerd. 170, 172 dst., 179, 913, 1314, 1675, 1683, 1688);

Bahwa lebih lanjut mengenai penafsiran persetujuan dapat Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat) sampaikan sebagai berikut sebagaimana tercantum didalam Pasal 1343 KUPerdata dan 1344 KUHPerdata:

Pasal 1343.

Jika kata-kata suatu persetujuan dapat diberi berbagai tafsiran, maka lebih baik diselidiki maksud kedua belah pihak yang membuat persetujuan itu,

Hal. 32 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



daripada dipegang teguh arti kata menurut huruf. (KUHPerd. 886, 1257, 1473, 1855);

Pasal 1344.

Jika suatu janji dapat diberi dua arti, maka janji itu harus dimengerti menurut arti yang memungkinkan janji itu dilaksanakan, bukan menurut arti yang tidak memungkinkan janji itu dilaksanakan. (KUHPerd. 887);

Sehingga konsekuensi hukumnya, maka tanah bekas *Eigendom Nomor Verponding* E.1370 dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjungpandan dengan Surat Ukur Nomor 20 tanggal 30 September Nomor 44 tanggal 14 Agustus 1963 telah beralih kepemilikannya dari pemilik sebelumnya (Tjong Kim Soe/pemberi hibah) kepada Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa (yang pada saat itu di Ketuai oleh Tjung Wui Tjong *in casu* orang tua dari Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat/sebagai penerima hibah). Bahwa terhadap status hukum Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa selain dari apa yang disebutkan di dalam Akta Hibah Nomor 10/1963, dimana diterangkan bahwa Yayasan tersebut telah didirikan berdasarkan kekuatan Surat Akta Yayasan Nomor 59 tanggal 21 Juni 1958, bahwa berdasarkan;

Bahwa pada saat hibah tersebut dilaksanakan Undang-Undang tentang Yayasan belum ada, tetapi sudah diwadahi oleh PP Nomor 38 Tahun 1963 yang mengatur tentang subjek-subjek hukum yang punya kapasitas pemegang hak atas tanah diantaranya dalah Bank Indonesia, badan-badan keagamaan, badan-badan sosial, Yayasan dalam hal ini masuk kedalam Badan-badan keagamaan atau badan-badan sosial, sehingga Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa punya kapasitas menerima hibah dari Tjong Kim Soe berdasarkan Akta PPAT yang dibuat oleh Asisten Wedana, yang bertindak sebagai Pejabat PPAT, jadi pemberian hibah dari Tjong Kim Soe kepada Yayasan adalah sah secara hukum;

Bahwa keberadaan Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa pernah ada, hal tersebut sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pandan yang mengatakan bahwa:

“Yayasan perhimpunan pengajaran dan pendidikan sekolah Chung Hwa hanyalah berupa suatu perkumpulan dari orang-orang warga Tionghoa yang





ada di Belitung, dimana perkumpulan orang-orang warga Tionghoa tersebut lalu mendirikan suatu sekolah yang diberi nama Chung Hwa”;

“Bahwa konstruksi hukum antara suatu perkumpulan dengan yayasan mempunyai suatu perbedaan. Perkumpulan bukanlah merupakan suatu badan hukum sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2008 tentang Yayasan, tetapi hanya perkumpulan/perhimpunan/ataupun komunitas bagi orang-orang Tionghoa pada masa itu yang tidak berbadan hukum namun diakui keberadaannya oleh umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1653 KUHPerduta yang berbunyi:

Pasal 1653;

Selain perseroan perdata sejati, perhimpunan orang-orang sebagai badan hukum juga diakui undang-undang, entah badan hukum itu diadakan oleh kekuasaan umum atau diakuinya sebagai demikian, entah pula badan hukum itu diterima sebagai yang diperkenankan atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan. (AB. 23; KUHPerd. 1245, 1337, 1618 dst.);

Pasal 1654;

Semua badan hukum yang berdiri dengan sah, begitu pula orang-orang swasta, berkuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan perdata, tanpa mengurangi ketentuan perundang-undangan yang mengubah kekuasaan itu, membatasinya atau menundukkannya kepada tata-cara tertentu. (KUHPerd. 526, 808, 810, 899 dst., 1046, 1137, 1680, 1852, 1954; S. 1870-64 pasal 9 dan 10);

Pasal 1655;

Para pengurus badan hukum, bila tidak ditentukan lain dalam akta pendiriannya, dalam surat perjanjian atau dalam *reglemen*, berkuasa untuk bertindak demi dan atas nama badan hukum itu, untuk mengikat badan hukum itu kepada pihak ketiga atau sebaliknya, dan untuk bertindak dalam sidang pengadilan, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat. (KUHPerd. 1636, 1656 dst., 1792 dst; Rv. 6-20 dan 30, 236);

Bahwa oleh karena peralihan hak dari Tjung Wui Tjong kepada Petrus Tjokro Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat adalah sah menurut hukum, maka Petrus Tjokro Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum dalam mewakili Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa atas tanah bekas

Hal. 34 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015



*Eigendom Verponding* Nomor E.1370 dengan luas 4.135 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sriwijaya Tanjungpandan dengan surat ukur Nomor 20 tanggal 30 November 1911 yang telah di konversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat Nomor 44 tanggal 14 Agustus 1963;

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang tidak seksama mempertimbangkan semua fakta-fakta yang relevan dengan perkara yang bersangkutan, dikategorikan putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum. Putusan yang demikian tidak sesuai (*gebrekking, inadequate*) karena berada di bawah standar sehingga putusan itu tidak memuaskan (*onbevredigend*);

Bahwa sebagai patokan umum untuk mengatakan putusan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi tidak cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gomotiveerd*) adalah apabila pertimbangan putusan sangat atau terlampau singkat, kabur dan tidak konkrit;

Dari pertimbangan putusan yang singkat dan kabur diambil keputusan menolak atau mengabulkan gugatan tanpa didasari dan didukung oleh alat-alat bukti yang memenuhi batas minimal pembuktian;

Fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan tidak dipertimbangkan secara menyeluruh dan komprehensif, yang dipertimbangkan hanya sebahagian saja tanpa menilai dan mempertimbangkan alat-alat bukti relevan yang lain sebagaimana halnya jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 33388/K/Pdt/1985 yang mengatakan bahwa putusan Pengadilan Tinggi tidak seksama mempertimbangkan semua fakata-fakta dan bukti yang ditemukan didalam persidangan, karena "Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*"onvoldoende gemotiveerd"*) harus dibatalkan";

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan pendaftaran tanah berdasarkan aspek yuridis formil, tanpa pernah melihat aspek perbuatan melawan hukum dari proses penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota tanggal 21 Desember 1990 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Belitung *in casu* tindakan Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I / Tergugat I;

Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi pada hal. 6 (enam) dan hal. 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa:

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas ternyata bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas permintaan Tergugat I/Pembanding I atas tanah *a quo* yang statusnya berlaku, sehingga perbuatan Para Tergugat bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian karena dalil pokok gugatan Penggugat/Terbanding tidak terbukti dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, maka mengenai tuntutan atau dalil-dalil gugatan selebihnya sehubungan dengan dalil pokok tersebut dari Penggugat.Terbanding, tidak perlu di pertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat/Terbanding harus ditolak seluruhnya;

Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut di atas, dapatlah dikatakan mengandung kekeliruan yang nyata didalam penerapan hukumnya;

Adapun Tanggapan dan ulasan hukumnya atas pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah sebagai berikut:

Bahwa apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu.1 Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian Maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:
  1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Hal. 36 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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)



2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPPerdata;

3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam pasal 1367 KUHPPerdata;

Istilah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) sebelum tahun 1919 oleh *Hoge Raad* diartikan secara sempit, yakni tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Menurut ajaran yang sempit sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian karena suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang sekalipun perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat;

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindebaum lawan Cohen*. *Hoge Raad* telah memberikan pertimbangan antara lain sebagai berikut:

“bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan baik, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”;

Dengan meninjau perumusan luas dari *onrechmatige daad*, maka yang termasuk perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan:

1. Bertentangan dengan hak orang lain, atau
2. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan baik, atau
4. Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum dapat disengaja dan tidak disengaja atau karena lalai. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1366 KUHPPerdata, sebagai berikut:



“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”;

Selain manusia sebagai subjek hukum, badan hukum (*rechtspersoon*) juga merupakan subjek hukum, yaitu memiliki hak hak dan kewajiban seperti manusia. Badan hukum dapat menjadi subjek hukum dengan memenuhi beberapa syarat sebagai berikut:

- a. Jika badan hukum tersebut memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan orang perorangan yang bertindak dalam badan hukum itu;
- b. Jika badan hukum tersebut mempunyai kepentingan yang sama dengan kepentingan orang perorangan yaitu kepentingan sekelompok orang dengan perantara pengurusnya;

Badan hukum dapat turut serta dalam pergaulan hidup di masyarakat, dapat menjual atau membeli barang, dapat sewa atau menyewakan barang, dapat tukar menukar barang, dapat menjadi majikan dalam persetujuan perburuhan dan dapat juga dipertanggung jawabkan atas tindakan melanggar hukum yang merugikan orang lain;

Teori organ mengakui dalam badan hukum terdapat orang di samping anggotanya, orang tersebut mempunyai kecakapan untuk bertindak dan juga memiliki kehendaknya sendiri. Kehendak tersebut dibentuk dalam otak para anggota, akan tetapi karena para anggota tersebut pada waktu membentuk dan mengutarakan kehendaknya bertindak selaku organ, yakni sebagai bagian dari organisme yang berwujud orang, maka kehendak tersebut juga merupakan kehendak dari badan hukum;

*Hoge Raad* menganut teori organ dan menjadikan teori ini sebagai yurisprudensi tetap karena menurut teori ini badan hukum dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, yakni bilamana organnya melakukan perbuatan melawan hukum. 2 Bilamana suatu badan hukum dianggap sebagai benar-benar orang yang mempunyai wewenang untuk bertindak, dengan memiliki kehendaknya sendiri, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa badan hukum tersebut harus pula dapat dianggap memenuhi unsur kesalahan dalam melakukan perbuatan melawan hukum;

Tidak semua perbuatan organ dapat dipertanggung jawabkan kepada badan hukum, harus ada hubungan antara perbuatan dengan lingkungan kerja dari organ. Organ tersebut telah melakukan perbuatannya dalam





lingkungan formil dari wewenanganya. Jika organ badan hukum bertindak untuk memenuhi tugas yang dibebankan kepadanya dan tindakan tersebut melawan hukum maka perbuatan melawan hukum oleh organ tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dari badan hukum;

Dalam membicarakan persoalan tentang organ perlu kiranya dikemukakan perihal wakil. Vollmar mengadakan perbedaan antara organ dan wakil. Organ menurut Vollmar adalah merupakan wakil yang bertindak untuk badan hukumnya. Di samping wakil sebagai organ tersebut menurut Vollmar ada pula wakil yang bertindak tidak sebagai organ. Adapun mengenai organ tersebut dapat dibedakan antara organ bukan sebagai bawahan dan organ sebagai bawahan<sup>3</sup>

Vollmar memberikan perumusan tentang organ sebagai berikut:

“organ adalah wakil yang fungsinya mempunyai sifat yang berdiri sendiri, yakni dalam arti bahwa cara mereka harus menjalankan tugasnya dan cara mereka harus mewakili badan hukum sepenuhnya adalah diserahkan pada mereka sendiri, sekalipun pelaksanaannya harus dilakukannya dalam batas-batas yang ditentukan oleh undang-undang, atau peraturan dan sebagainya”;

Bahwa bilamana salah satu dari perbuatan tersebut di atas telah dilakukan, maka kriteria/unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut di atas telah terpenuhi;

Bahwa di dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan Negeri Tanjungpandan pada hal 51 (lima puluh satu) disebutkan:

Bahwa Majeils Hakim menentukan yang menjadi pokok permasalahan diantara kedua belah pihak berperkara adalah:

1. Apakah penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota tanggal 21 Desember 1990 yang dilakukan oleh Tergugat II atas nama Tergugat I telah melalui prosedur dan mekanisme yang benar dan sah menurut hukum sehingga keberadaan Sertifikat Hak Pakai Nomor 21/Kota tanggal 21 Desember 1990 tersebut memiliki kekuatan hukum;
2. Apakah Penggugat merupakan Pihak yang berhak atas tanah berperkara?

Bahwa merujuk ke beberapa ketentuan peraturan perundangan-undangan tersebut di atas, maka ada beberapa kewajiban-kewajiban hukum yang harus ditaati oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat sebelum melakukan proses permohonan untuk penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 21/Kota tanggal 21 Desember 1990 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Belitung Hak Pakai dan atau menempati objek dalam perkara *a quo*;

Bahwa mengenai tindakan penguasaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat terhadap objek sengketa adalah berdasarkan pada Instruksi radiogram KASKOGAM Nomor T-0403/G-5/5/66, dimana terhadap instruksi radiogram tersebut merupakan salah satu dari beberapa aturan tentang dasar penguasaan Aset Bekas Milik Asing/Cina yang menjadi Aset yang dikuasai oleh Negara sebagaimana disebutkan oleh dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011 tanggal 19 September 2011 tentang penyelesaian aset bekas milik Asing/Cina, yang sebelumnya mengacu pada surat menteri Keuangan Nomor S-394/MK.3/1989 tanggal 12 April 1989;

Bahwa atas dasar penguasaan tersebut sejak tahun 1966 Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I kemudian mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai kepada Termohon Kasasi II/dahulu selaku Pembanding II / Tergugat II, sehingga diterbitkanlah Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota tanggal 21 Desember 1990 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Belitung (vide bukti surat T.I,T.T-2);

Bahwa dasar dari Termohon Kasasi I/Dahulu selaku Pembanding I/ Tergugat I dalam mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai atas tanah sengketa adalah mengacu pada Lampiran II Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 yang pada butir II lampiran Surat Menteri Keuangan tersebut mengenai 'Pedoman Umum Tentang Prosedur Tekhnis Huruf A Prosedur Tata Cara pemantapan Status Hukum Aset (Tanah dan Bangunan) Bekas Sekolah Asing/Cina yang pada angka 1 berbunyi:

"Departemen atau Instansi Pemerintah yang menguasai/menggunakan aset tersebut mengajukan permohonan hak kepada Kantor Agraria setempat untuk memperoleh sertifikat hak pakai atas nama Departemen/Instansi yang bersangkutan/ditunjuk. Bangunan yang ada di atas tanah bekas milik Kuo Min Tang tersebut dengan sendirinya atau secara otomatis menjadi Milik

Hal. 40 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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

Negara karena subjek haknya telah tiada/tidak berfungsi lagi, maka bangunan itu dapat langsung dicatat dalam daftar inventaris Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan” akan tetapi setelah Majelis Hakim mencermati isi dari lampiran II Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 tersebut secara keseluruhan Majelis Hakim menemukan bahwa pada lampiran II butir I Surat Menteri keuangan RI tersebut mengenai Objek Penelitian dan Penyelesaian Masalah Tanah dan Bangunan Bekas Milik Asing/Cina pada angka 5 tentang Tanah dan Bangunan Bekas Milik Perkumpulan-perkumpulan Cina yang beraliran Kun Chan Tang yang berkiblat Ke Republik Rakyat Cina (RRC) berbunyi “Dengan ditutup, dibubarkan dan dilarangnya semua perkumpulan Cina yang beraliran Kuo Min Tang yang beraliran Kun Chun Tang/berkiblat ke RRC namun dengan keterlibatan RRC membantu pemberontakan G.30.S/PKI tahun 1965, bangunan-bangunan milik Cina itu menjadi sasaran aksi masa/kesatuan–kesatuan aksi yang dengan spontan merebut dan mendudukinya. Keadaan ini kemudian diterbitkan oleh Komando Operasi Tertinggi Nomor T-403/G.5/1966, memerintahkan para penguasa Dwikora untuk menguasai tanah dan bangunan itu dan selanjutnya mendayagunakan untuk kepentingan Nasional. Tindakan penguasaan ini dilakukan oleh Koti dan Pepelrada karena pada waktu itu Negara sedang berada dalam pelaksanaan Dwikora yang berdasar wewenang khusus diatur didalam Keputusan Presiden/Panglima Tertinggi ABRI Nomor 52/KOTI/1964 dan Nomor 89/KOTI/1965;

Komando Operasi Tertinggi mengkoordinasi semua Departemen/Instansi dalam Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah perkumpulan-perkumpulan Cina yang bangunan dan tanahnya menjadi sasaran penguasaan itu pada umumnya tidak terkena suatu peraturan/ Pernyataan pembubaran dan larangan oleh karena itu secara formal masih ada namun pada kenyataannya tidak berfungsi lagi dengan demikian perlu dilakukan upaya hukum untuk melalui perangkat Pengadilan Negeri menyatakan perkumpulan itu tidak hadir (*afweig*) dan karena itu segala hartanya menjadi harta tak bertuan yang menjadi objek pengelolaan Balai Harta Peninggalan. Selanjutnya siapa saja yang bermaksud memiliki harta tak bertuan dapat membeli ke Balai Harta Peninggalan” sehingga dengan demikian apabila dihubungkan dengan dasar pengambil alihan tanah sengketa objek perkara *a quo*, oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan

Hal. 41 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat yaitu Berdasarkan Instruksi Radiogram Kaskogam Nomor T-0403/G-5/5/66, maka tindakan yang seharusnya dilakukan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I, sebelum melakukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai adalah mengacu pada butir II lampiran Surat Menteri keuangan RI tersebut, mengenai Pedoman Umum Tentang Prosedur Tehnis Huruf A Prosedur Tata Cara Pemantapan Status Hukum Aset (Tanah dan Bangunan) Bekas Sekolah Asing/Cina pada Angka I berbunyi;

“Departemen atau Instansi Pemerintah yang menguasai/menggunakan aset tersebut mengajukan permohonan hak kepada Kantor Agraria setempat untuk memperoleh Sertifikat Hak Pakai atas nama Departemen/Instansi yang bersangkutan/ditunjuk. Bangunan yang ada diatas tanah bekas milik Kuo Min Tang tersebut dengan sendirinya atau secara otomatis menjadi Milik Negara karena Subjek haknya telah tiada/tidak berfungsi lagi, maka bangunan itu dapat langsung dicatat dalam daftar inventaris Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan” akan tetapi setelah Majelis Hakim mencermati isi dari lampiran II Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 tersebut secara keseluruhan Majelis Hakim menemukan bahwa pada lampiran II butir I Surat Menteri keuangan RI. tersebut mengenai Objek Penelitian dan Penyelesaian Masalah Tanah dan Bangunan Bekas Milik Asing/Cina pada angka 5 tentang Tanah dan Bangunan Bekas Milik Perkumpulan-perkumpulan Cina yang beraliran Kun Chan Tang yang berkiblat Ke Republik Rakyat Cina (RRC) berbunyi “Dengan ditutup, dibubarkan dan dilarangnya semua perkumpulan Cina yang beraliran Kuo Min Tang yang beraliran Kun Chun Tang/berkiblat ke RRC namun dengan keterlibatan RRC membantu pemberontakan G.30.S/PKI tahun 1965, bangunan-bangunan milik Cina itu menjadi sasaran aksi masa/kesatuan-kesatuan aksi yang dengan spontan merebut dan mendudukinya. Keadaan ini kemudian diterbitkan oleh Komando Operasi Tertinggi Nomor T-403/G.5/1966, memerintahkan para penguasa Dwikora untuk menguasai tanah dan bangunan itu dan selanjutnya mendayagunakan untuk kepentingan Nasional. Tindakan penguasaan ini dilakukan oleh Koti dan Pepelrada karena pada waktu itu Negara sedang berada dalam pelaksanaan Dwikora yang berdasar wewenang khusus diatur didalam Keputusan Presiden/Panglima Tertinggi ABRI Nomor 52/KOTI/1964 dan Nomor

Hal. 42 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

89/KOTI/1965. Komando Operasi Tertinggi mengkoordinasi semua Departemen/Instansi dalam Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah”;

Bahwa perkumpulan-perkumpulan Cina yang bangunan dan tanahnya menjadi sasaran penguasaan itu pada umumnya tidak terkena suatu peraturan/ Pernyataan pembubaran dan larangan oleh karena itu secara formal masih ada namun pada kenyataannya tidak berfungsi lagi dengan demikian perlu dilakukan upaya hukum untuk melalui perangkat Pengadilan Negeri menyatakan perkumpulan itu tidak hadir (*afweig*) dan karena itu segala hartanya menjadi harta tak bertuan yang menjadi objek pengelolaan Balai Harta Peninggalan. Selanjutnya siapa saja yang bermaksud memiliki harta tak bertuan dapat membeli ke Balai Harta Peninggalan” sehingga dengan demikian apabila dihubungkan dengan dasar pengambil alihan tanah sengketa objek perkara *a quo*) oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat, yaitu Berdasarkan Instruksi Radiogram Kaskogam Nomor T-0403/G-5/5/66;

Maka tindakan yang seharusnya dilakukan oleh Termohon Kasasi I /Dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I, sebelum melakukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai adalah mengacu pada butir II lampiran Surat Menteri Keuangan RI tersebut, mengenai Pedoman Umum Tentang Prosedur Tehnis Huruf A Prosedur Tata Cara Pemantapan Status Hukum Aset (Tanah dan Bangunan) Bekas Sekolah Asing/Cina pada Angka I. Seharusnya Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I, terlebih dahulu melakukan tindakan hukum sebagaimana diamanatkan dalam Lampiran II Surat Menteri Keuangan RI butir I Mengenai Objek Penelitian dan Penyelesaian Masalah tanah dan Bangunan bekas Milik Perkumpulan-Perkumpulan Cina yang beraliran kun Chan Tang yang berkiblat ke Republik Rakyat Cina (RRC) yaitu mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri agar menyatakan perkumpulan (dalam hal ini Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa) tidak hadir (*afwezig*). Dan apabila Pemohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri, maka tanah sengketa menjadi tanah tak bertuan dan selanjutnya dapat membelinya dari Balai Harta Peninggalan;

Menimbang, bahwa selain apa yang telah dipertimbangkan di atas terhadap SDN 1 dan 2 (bekas Chung Hwa School) ternyata pada lampiran I Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 (Vide

Hal. 43 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





bukti T.1.TT-19) dalam butir ke-13 baris ke-7 telah secara tegas mengharuskan Tergugat I untuk melakukan tindakan hukum berupa:

- Dimantapkan statusnya menjadi Milik Negara oleh dan atas nama PEMDA Tingkat I Propinsi Sumatera Selatan (vide lampiran II.A.3) dan,
- Mengusahakan Penetapan Pengadilan Negeri setempat tentang ketidakhadiran Subjek terdahulu (*afwezigheid verklaring*);

Dimana terhadap bunyi lampiran II.A.3 Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 dimaksud adalah berbunyi sebagai berikut:

"Departemen atau Instansi Pemerintah yang menguasai/menggunakan aset tersebut agar mengajukan permohonan hak kepada kantor pertanahan setempat untuk memperoleh Sertifikat Hak Pakai atas nama Departemen/Instansi yang bersangkutan/ditunjuk. Apabila di atas tanah tersebut terdapat bangunan milik perkumpulan/organisasi yang *de facto* tidak ada/tidak berfungsi lagi (Khun Chan Tang), maka departemen/instansi pemerintah yang bersangkutan harus mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat tentang ketidakhadiran subjek hak (*afwezigheid verklaring*). Atas dasar penetapan itu kemudian diajukan permohonan ke balai harata peninggalan (BHP) untuk diperkenankan membeli bangunan dengan harga yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri setempat. Akan tetapi jika departemen/instansi pemerintah tersebut mendapat/memperoleh surat pernyataan dari dinas pekerjaan umum setempat yang menyatakan bahwa bangunan sudah tidak layak pakai dan harus dibongkar, maka bangunan itu tidak didaftar oleh BHP dan tidak perlu dibayar oleh departemen/instansi pemerintah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, maka setelah *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat yang diberi tanda T.I, TT-1.11, T.1.TT-1.12, T.1, TT-1.13, T.1, TT-1.14, T.1, TT-4, T.1, TT-5, T.1, TT-7, T.1, TT-8, T.1, TT-9, T.1, TT-11, dan T.1, TT-12 hanyalah merupakan bukti pemantapan dari status objek sengketa sebagai asset milik daerah pemerintah kabupaten Belitung, akan tetapi di persidangan tidak ada satupun alat bukti yang dihadirkan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat telah mendapat penetapan Pengadilan Negeri setempat tentang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketidakhadiran subjek terdahulu (*afwezigheid verklaring*) dan bukti untuk selanjutnya bahwa Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat telah melakukan pembelian dari Balai Harta Peninggalan (BHP) ataupun telah memperoleh Surat Pernyataan dari Dinas Pekerjaan Umum setempat yang menyatakan bahwa bangunan sudah tidak layak pakai dan harus dibongkar. Hal-hal tersebut sebagaimana digariskan dalam lampiran I Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 (vide bukti T.1.TT-19) dalam butir ke-13 angka 7 dan juga butir I lampiran II surat Menteri Keuangan RI mengenai objek penelitian dan penyelesaian masalah tanah dan bangunan bekas milik perkumpulan-perkumpulan Cina yang beraliran Kun Chan Tang yang berkiblat Ke Republik Rakyat Cina (RRC), akan tetapi pada kenyataannya Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I langsung mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai kepada Termohon Kasasi II/ Turut Terbanding/dahulu selaku Tergugat II atas dasar penguasaan fisik terhadap tanah sengketa sejak tahun 1966, dan kemudian Termohon Kasasi II/ Turut Terbanding/dahulu selaku Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 1121/Kota tanggal 21 Desember 1990 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Belitung;

Bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan hukum diatas dengan tidak dilaluinya suatu tahapan yang ditentukan oleh suatu peraturan yang berlaku pada saat itu, yaitu surat Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 berserta lampirannya, maka majelis Hakim berpendapat Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat;

Bahwa di persidangan Saksi Mulya Martadinata menerangkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Kota tanggal 21 Desember 1990 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Belitung *in casu* Termohon Kasasi II/ Turut Terbanding/dahulu selaku Tergugat II dilakukan terhadap tanah sengketa sudah tidak ada lagi alas hak yang melekat. Hal tersebut dikarenakan sertifikat hak guna bangunan Nomor 44 tanggal 14 Agustus 1963 atas nama Tjong Kim Soe (yang pernah ada diatas tanah sengketa) dan telah dihibahkan kepada Tjong Wui Tjong (selaku ketua yayasan)

Hal. 45 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, hak tersebut telah berakhir terhitung sejak tanggal 24 september 1980, sehingga tanah sengketa kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara (tanah Negara). Dengan demikian meruapakan hak dari Negara (yang diatur dalam undang-undang) untuk meneruskan atau memberikan hak terhadap tanah sengketa kepada siapapun pemohon hak selanjutnya melalaui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dimana dalam perkara *a quo* Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat Hak Pakai atas tanah sengketa bersarakan surat-surat dan penguasaan fisik sejak tahun 1966;

Bahwa mengenai kepemilikan atas tanah bekas Hak Barat diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta beberapa peraturan pelaksanaannya, Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961, Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999;

Bahwa sejak tahun 1960 semua jenis hak atas tanah termasuk juga hak *eigendom* tidak dihapus melainkan dirubah atau dikonversi menjadi jenis-jenis hak atas tanah dengan suatu persyaratan yang harus dipenuhi, termasuk dalam hal konversi hak *eigendom* ada beberapa kemungkinan yang terjadi berkaitan dengan hubungan hukum antara subjek dan objek hak yang berakibat pada perubahan status hukum atas tanah, dimana salah satunya adalah hak *eigendom* akan dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan apabila haknya tidak memenuhi syarat untuk memperoleh Hak milik;

Bahwa apabila terhadap tanah bekas *eigendom* kemudian di konversi menjadi Hak Guna Bangunan, maka berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 hak tersebut akan berlangsung selama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan tepatnya pada tanggal 24 September 1980 hak tersebut hapus, sedangkan terhadap tanah selanjutnya berubah status hukumnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau biasa disebut tanah Negara;

Bahwa dengan hapusnya atau berakhirnya Hak Guna Bangunan maka hubungan hukum antara pemilik (bekas pemegang hak sebelumnya) dengan tanahnya menjadi terputus, sehingga tanah tersebut menjadi tanah

Hal. 46 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikuasai Negara atau tanah Negara, akan tetapi menurut pendapat Majelis Hakim terhadap hubungan keperdataan antara bekas pemegang hak dengan benda-benda yang ada di atasnya masih ada dan tetap melekat, sehingga dengan demikian terhadap siapapun yang menginginkan hak atas tanah Negara tersebut harus memeperhatikan kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak lama *in casu* Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (2) butir e Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (Vide bukti T.1.TT-15) atau setidaknya apabila terhadap tanah tersebut diperlukan untuk proyek pembangunan, terhadap bekas pemegang hak kepadanya diberikan ganti rugi yang besarnya ditetapkan oleh panitia penaksir (Pasal 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979);

Bahwa Pasal 1 ayat (2) butir e dan Pasal 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, hal tersebut ternyata bersesuaian dengan pendapat Ahli yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat (Sdr. Achmad) yang berpendapat bahwa apabila akan diterbitkan alas hak atas tanah di atas tanah Negara tersebut, maka penerbitan alas hak atas tanah yang baru haruslah melibatkan pemegang hak atas tanah lama;

Bahwa dalam perkara *a quo* selain yang telah dipertimbangkan tersebut diatas jika dihubungkan dengan perbuatan Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat Hak Pakai tanpa melibatkan dan memperhatikan kepentingan dari bekas pemegang hak lama yaitu Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa, maka menurut Majelis Hakim tindakan tersebut tidak tepat karena ternyata diatas tanah sengketa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 19 Juli 2013 masih terdapat bangunan dasar bekas sekolah Chung Hwa (yang saat ini telah direnovasi oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat untuk kepentingan SD Negeri 1 dan 2) sehingga terhadap permohonan hak baru atas tanah tersebut (Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I) wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak

Hal. 47 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lama, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang berbunyi “Jika di atas bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka pemohon hak baru tersebut wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Bahwa dengan tidak dilibatkannya bekas pemegang hak lama yaitu Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa *in casu* Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat, dalam proses penerbitan Hak Pakai Nomor 121/Kota telah menimbulkan pelanggaran hak subjektif dari Yayasan Perhimpunan Pengajaran dan Pendidikan Sekolah Chung Hwa dan/atau orang yang ditunjuk untuk mewakilinya *in casu* Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/ Penggugat; (Vide hal.58-59 pertimbangan hukum; putusan Majelis Hakim Nomor: 20/Pdt.G/2012/PN Tdn);

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan secara menyeluruh semua fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti yang ditemukan dalam pemeriksaan persidangan dan mengabaikan fakta-fakta yuridis dan non yuridis dari peristiwa yang menjadi penyebab munculnya penguasaan atas objek perkara *a quo*;

Bahwa tindakan penguasaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat terhadap objek sengketa adalah berdasarkan pada Instruksi Radiogram Kaskogam Nomor T-0403/G-5/5/66, memerintahkan para penguasa Dwikora untuk menguasai tanah dan bangunan itu dan selanjutnya mendayagunakan untuk kepentingan Nasional. Tindakan penguasaan ini dilakukan oleh Koti dan Pepelrada karena pada waktu itu Negara sedang berada dalam pelaksanaan Dwikora yang berdasar wewenang khusus diatur di dalam Keputusan Presiden/Panglima Tertinggi ABRI Nomor 52/KOTI/1964 dan Nomor 89/KOTI/1965. Komando Operasi Tertinggi mengkoordinasi semua Departemen/Instansi dalam Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah yang mana terhadap Instruksi Radiogram tersebut merupakan salah satu dari beberapa aturan tentang dasar penguasaan Aset Bekas Milik Asing/Cina yang menjadi Aset yang dikuasai oleh Negara dan yang menjadi dasar dari

Hal. 48 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

### 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

sebagaimana disebutkan oleh dan dalam Objek Penelitian dan Penyelesaian Masalah Tanah dan Bangunan Bekas Milik Asing/Cina; Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011 tanggal 19 September 2011 tentang penyelesaian aset bekas milik Asing/Cina, yang sebelumnya mengacu pada surat menteri Keuangan Nomor S-394/MK.3/1989 tanggal 12 April 1989 butir II lampiran Surat Menteri Keuangan RI tersebut, mengenai Pedoman Umum Tentang Prosedur Tehnis Huruf A Prosedur Tata Cara Pemantapan Status Hukum Aset (Tanah dan Bangunan) Bekas Sekolah Asing/Cina pada angka 5 tentang Tanah dan Bangunan Bekas Milik Perkumpulan-perkumpulan Cina yang beraliran Kun Chan Tang yang berkiblat ke Republik Rakyat Cina (RRC) berbunyi "Dengan ditutup, dibubarkan dan dilarangnya semua perkumpulan Cina yang beraliran Kuo Min Tang yang beraliran Kun Chun Tang/berkiblat ke RRC namun dengan keterlibatan RRC membantu pemberontakan G.30.S/PKI tahun 1965, bangunan-bangunan milik Cina itu menjadi sasaran aksi masa/kesatuan-kesatuan aksi yang dengan spontan merebut dan mendudukinya stikma "non pri" mereka yang bukan "pribumi", terutama keturunan Tionghoa terasa sekali pendiskriminasianya. Bahkan oleh pemerintah saat itu, telah dikeluarkan beberapa Peraturan Presiden yang "menggencet mereka", bahkan dengan politik pembauran yang bersifat asimilasi. Sehingga sebagai etnis mereka tidak boleh eksis. Untuk menunjang politik yang sangat beraroma tidak sehat itu pada saat itu. Oleh pada saat itu telah dikeluarkan beberapa Keputusan Presiden seperti: Pelarangan Sekolah dan Penerbitan berbahasa Cina; Keputusan Presidium Kabinet Nomor 127/U/Kep/12/1966 mengenai Penggantian Nama; dan lain sebagainya; Diskriminasi Terhadap Minoritas Masih Merupakan Masalah Aktual Di Indonesia Sehingga Perlu Ditanggulangi Segera, Prof. Dr. James Danandjaja, M.A., Universitas Indonesia; Bahwa objek perkara *a quo* adalah Sekolah Chung Hwa yang adalah sekolah tua berumur kurang lebih 60 tahun seperti telah diketahui oleh Masyarakat luas Tanjungpandan, Belitung dan saat ini masih dipergunakan untuk kepentingan Pendidikan *in casu* SD Negeri 1 dan 2 Tanjungpandan, maka oleh karena itu alangkah baiknya bilamana Para Pihak *in casu* Termohon Kasasi I/dahulu selaku Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/dahulu selaku Pembanding/Turut Tergugat bisa duduk

Hal. 49 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015

#### 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)



bersama-sama untuk menyelesaikan persoalan-persoalan tersebut secara bersama-sama dengan beberapa alternatif-alternatif penyelesaian tanpa merugikan salah satu pihak yang berperkara dan yang paling penting adalah institusi pendidikan itu sendiri. (*ad informandum*);

Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/dahulu selaku Terbanding/Penggugat juga menyadari pentingnya Pendidikan merupakan salah satu indikator utama pembangunan dan kualitas sumber daya manusia, sehingga kualitas sumber daya manusia sangat tergantung dari kualitas pendidikan. Pendidikan merupakan bidang yang sangat penting dan strategis dalam pembangunan nasional, karena merupakan salah satu penentu kemajuan suatu bangsa. Pendidikan bahkan merupakan sarana paling efektif untuk meningkatkan kualitas hidup dan derajat kesejahteraan masyarakat, serta yang dapat mengantarkan bangsa mencapai kemakmuran;

Bahwa bagaimanapun juga permasalahan-permasalahan tersebut di atas tentunya menyebabkan catatan buruk bagi tiap-tiap orang yang terlibat didalamnya baik itu pemerintah dan ataupun masyarakat umum yang mengalaminya. Permasalahan pokok sebagaimana dikemukakan di atas adalah kurangnya pemahaman bersama dan yang sama atas makna dan substansi hak menguasai Negara atas tanah, penjabarannya dalam postulat-postulat normatif ketentuan peraturan perundang-undangan tanah di Indonesia dan konsekuen dalam pelaksanaannya;

Bahwa kewenangan negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi hak atas tanah baik yang ada pada perseorangan, masyarakat dan negara berhubungan erat dengan konsep keseimbangan antara hak dan kewajiban yang didalamnya mengandung unsur bahwa setiap hak terdapat di dalamnya kewajiban, demikian pula sebaliknya. Dengan demikian tiap perseorangan, masyarakat maupun negara berdasar hak masing-masing pada hakekatnya mempunyai kewajiban untuk:

- a) Memanfaatkant tanah secara nyata bagi peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat,
- b) Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat atas tanah,
- c) Mencegah segala tindakan yang menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak atas tanah;

Bahwa berdasar ketentuan perundang-undangan tersebut di atas, Negara dalam kedudukannya sebagai badan penguasa mempunyai kekuasaan untuk dipaksakan, melaksanakan segala ketentuan tersebut di atas. Dengan demikian makna dari hak menguasai negara adalah tuntutan Negara



terhadap perseorangan, masyarakat dan negara sendiri untuk melaksanakan hak sesuai dengan kewajiban yang dibebankan kepadanya dalam bentuk memanfaatkan tanah, melindungi dan menjamin hak-hak pihak lain serta mencegah tindakan yang menyebabkan pihak lain kehilangan kesempatan atau hak atas tanah;

Kurangnya pengaturan, pengurusan maupun pengawasan serta ketidaksinkronan dalam peraturan perundang-undangan bidang pertanahan disebabkan oleh corak politik kekuasaan negara masa lampau dimana peraturan hukum dibuat secara parsial dan pragmatis;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bangka Belitung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpandan tidak salah menerapkan hukum, karena telah benar bahwa setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tjung Wui Tjong habis masa berlakunya dan tidak ada dari ahli waris Tjung Wui Tjong/Para Penggugat yang mengajukan permohonan perpanjangan hak, maka tanah dan bangunan di atasnya menjadi tanah negara, sehingga tindakan Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat I adalah bukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa selain itu keberatan 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 adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasas: **I. PETRUS TJOKRO, II. TJONG NYAT LAN, III. HAPANDI COKOWIJOYO** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000, 000 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 15 Maret 2016**, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

### Anggota-Anggota

ttd/Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.  
ttd/Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

### Ketua Majelis

ttd/Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

### Biaya-biaya :

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....       | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi .....       | Rp 5.000,00         |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h .....      | Rp500.000,00        |

### Panitera Pengganti,

ttd/  
Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP 1961 0313 1988 03 1003

Hal. 52 dari 52 Hal. Putusan Nomor 3505 K/Pdt/2015