



P U T U S A N

No. 3312 K /Pdt/ 2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I. 1. **Drg. Angela Thomas**, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jl. Sawerigading No. 2 Makassar;

2. **Drg. Leonardo Da Vinsi**, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jl. Sawerigading No. 2 Makassar, dalam hal ini keduanya dahulu berkantor di Jl. Tarakan No. 40 Makassar kini di Jl. Hertasning Baru, Komp. Angin Mamiri Residence Blok EL No. 10, Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 September 2010;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat I, II/Para Terbanding I, II;

II. **Kepala Badan Pertanahan Kota Makassar** qq **Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan** qq **Kepala Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional di Jakarta, Jl. Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru Jakarta**, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Farida

Hal. 1 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widyartati, SH., M.Si., 2. Dwi Astuti S. SiT.,
berkantor di Badan Pertahanan Nasional di Jalan
Sisingamaraja No. 2., Kebayoran Baru, Jakarta
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari
2011;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Terbanding III;

Lawan

INGE NURTANIO Alias TJOEI ING NIO Alias NIO TJOEI,

bertempat tinggal di Jl. Lombok No. 12 Makassar,
dalam hal ini diwakili oleh 1. DR.H. Asmaun Abbas,
SH.,MH. 2., ST. Ruwaedah, SH, MH., 3. Caesar
Anwar Abbas, SH, MH., Yody S. Yusrah, SH,MH.
para Advokat, kantor di Jl. Andi Pangerang
Pettarani No. 49, New York Chicken Building, 2nd floor
Makassar ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat i.c Inge Nurtanio alias Tjoei Ing Nio adalah anak dari hasil perkawinan antara Hiro Nurtanio Alias Nio Hong Tjoen dengan perempuan yang bernama Lina Bau Alias Oei Soan Lie.
2. Bahwa orang tua Penggugat yaitu Hiro Nurtanio Alias Nio Hong Tjoen (bapak kandung) meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 1971 dan Lina Bau Alias Oei Soan Lie (ibu kandung) meninggal dunia pada tanggal 20 Januari 1987.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan meninggalnya kedua orang tua Penggugat, maka menurut hukum Penggugat adalah ahli waris tunggal, demikian pula terhadap harta yang ditinggalkan menurut hukum merupakan hak Penggugat.
4. Bahwa harta warisan yang ditinggal oleh orang tua Penggugat salah satunya adalah berupa sebidang tanah yang terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, dahulu Ujung Pandang, Kecamatan Ujung Pandang, Kelurahan Maloku, dan setempat dikenal bekas Eigendom Verponding no. 2837 yang luasnya 1606 m² atas nama Nio Hong Tjoeng.
5. Bahwa kemudian tanah bekas Eigendom Verponding No.2837 yang luasnya 1606 m² atas nama Nio Hong Tjoeng dikonversi menjadi masing-masing :
 - Sebahagian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.65, tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No.2837 sebagian akte No. 126 tertanggal 4-3-1938, No.126, Surat Ukur No. 51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoeng, yang kemudian dialihkan berdasarkan hibah atas nama Nio Tjoei Ing yang juga bernama Inge Nurtanio alias Tjoei Ing Nio, dan telah terjual habis.
 - Sebahagian lagi terbit sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.66, tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No.2837 sebagian akte No.126 tertanggal 4-3-1938, No.126, Surat Ukur No.51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoeng alias Hiro Nurtanio.
6. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 66, tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No. 2837 sebagian akte No.126 tertanggal 4-3-1938, No.126, Surat Ukur No. 51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoeng, setempat dikenal sebagai Jalan Botolempangan No. 12 Makassar.
7. Bahwa adapun mengenai batas-batas dari obyek/lokasi atas bidang tanah tersebut, dapat Penggugat uraikan sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah sdr. Atto No. 10 C;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Botolempangan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah A. Rahim Honre No. 14;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan ex. Sekolah Tionghoa;
8. Bahwa dahulu orang tua dari Tergugat I i.c. yang bernama Thomas Yusuf atau selaku mertua dari Tergugat II tidak mempunyai tempat tinggal di Makassar, dan saat itu pula orang tua dari Tergugat I atau mertua dari Tergugat II sebagai pengelola/guru sekolah maka, atas seizin dari orang tua Penggugat akhirnya orang tua dari Tergugat I atau mertua dari Tergugat II tinggal dan menetaplah bersama keluarganya di rumah/lokasi tersebut yang kini menjadi obyek sengketa;

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



9. Bahwa dengan mengacu pada point 8 diatas, maka sangat tidaklah beralasan menurut hukum jika Tergugat I dan atau Tergugat II selama ini berpendapat bahwa ia Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai pemilik atas obyek sengketa tersebut. Oleh karena, posisi atau status dari orang tua Tergugat I atau mertua dari Tergugat II semata-mata hanyalah orang yang diberi tumpangan dan atas kebijakan dari orang tua Penggugat;
10. Bahwa untuk mempertegas dan sekaligus meneguhkan atas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat, maka hal tersebut dapat pula dilihat pada surat dari "Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor.570-572-53 tertanggal Makassar, 11 April 2001 teristimewa pada butir yang ke 4 yang mana secara explicit menyatakan bahwa "Drg.Leonardo Davinci maupun istrinya Drg. Angela Thomas tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dan mereka menempati rumah di atas tanah tersebut tidak mempunyai dasar hukum sesuai ketentuan yang berlaku";
11. Bahwa berkenaan terhadap hak atas objek sengketa tersebut yang mana Sertifikat Hak Guna Bangunannya telah berakhir masa berlakunya maka menurut hukum tidaklah berarti bahwa hak dari Penggugat secara serta merta hilang atau dapat diabaikan begitu saja. Justru sebaliknya menurut hukum, Penggugatlah yang seharusnya mendapat prioritas pertama untuk mendapatkan hak teristimewa di dalam hal perpanjangan masa berlakunya hak atas tanah aquo;
12. Bahwa dengan mengacu pada "Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor.570-572-53 tertanggal Makassar, 11 April 2001, maka menurut hukum Tergugat III i.c. Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di Jakarta, juga tidak mempunyai kualitas hukum untuk memohon dan atau memperoleh hak atas tanah bekas sertifikat Hak Guna Bangunan No.66, tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No.2837 sebagian akte No.126 tertanggal 4-3-1938, No.126, Surat Ukur No. 51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoeng, setempat dikenal sebagai Jalan Botolempangan No. 12 Makassar.
13. Bahwa menurut hukum tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah tindakan/perbuatan yang keliru dan sangat tidak berdasar, oleh karena telah melanggar dan bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku khususnya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta peraturan lainnya;
14. Bahwa Tergugat III i.c. Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di Jakarta telah keliru dan bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, maka menurut hukum, Sertifikat Hak Pakai Nomor 27 tertanggal 27 Maret 1995, Gambar situasi Nomor 51 tertanggal 04 Maret 1965, dengan luas tanah 803 m² (delapan ratus tiga meter persegi) tertulis atas nama Badan Pertanahan Nasional berkedudukan di



Jakarta dipandang tidak mempunyai nilai pembuktian dan oleh karenanya Sertifikat Hak Pakai Nomor 27 aquo tidak mengikat adanya;

15. Bahwa guna menjamin agar dikemudian hari tuntutan hukum/gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sia-sia belaka, maka Penggugat memandang perlu untuk melakukan sita jaminan atas obyek/lokasi tersebut sebagaimana yang terletak di Jalan Botolempangan Nomor 12 di Makassar;

Bahwa berdasarkan uraian serta penjelasan tersebut diatas, maka sekali lagi Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati agar kiranya Bapak Ketua/ Anggota Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo kiranya berkenan untuk memutuskannya dan dengan amar putusannya sebagai berikut :

1. Menyatakan, menurut hukum bahwa Penggugat i.c. Inge Nurtanio Alias Tjoei Ing Nio adalah anak sah dari perkawinan antara Hiro Nurtanio Alias Nio Hong Tjoen dengan Lina Bau Alias Oei Soan Lie;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah dilakukan/diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Khusus Makassar terhadap obyek sengketa yang terletak di Jalan Botolempangan Nomor 12 di Makassar;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I dan II i.c. drg. Angela Thomas dan drg. Leonardo Davinsi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya tidak berhak atas obyek sengketa tersebut yang terletak di Jalan Botolempangan Nomor 12 di Makassar;
4. Menghukum Tergugat I dan II i.c. drg. Angela Thomas dan drg. Leonardo Davinsi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan secara kosong dan sempurna tanah obyek sengketa kepada Penggugat;
5. Menyatakan, bahwa tindakan Tergugat III i.c. Badan Pertanahan Nasional berkedudukan di Jakarta sebagaimana yang dimaksud di dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Maloku adalah tidak mempunyai nilai pembuktian dan oleh karenanya tidak mengikat adanya;
6. Menghukum kepada Tergugat III i.c. Badan Pertanahan Nasional berkedudukan di Jakarta untuk memproses penerbitan perpanjangan Ex Hak Guna Bangunan No. 66 atas nama Nio Hong Tjoen Alias Hiro Nurtanio ke atas nama anaknya yang bernama Inge Nurtanio Alias Tjoei Ing Nio;
7. Menghukum, kepada Tergugat I, II dan Tergugat III dengan cara tanggung renteng untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul di dalam perkara a quo;

Atau :



Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

Eksepsi Tergugat I dan II

1. Bahwa Tergugat I dan II menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat dalam Surat Gugatannya terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui dalam kebenarannya oleh Penggugat serta tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat Intervensi.
2. Bahwa Penggugat tidak berhak dan tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa (diskualifikasi in person) sehingga dengan demikian Penggugat adalah *Error In Persona* berdasarkan :

- a. Bahwa Penggugat telah berakhir haknya atas tanah obyek sengketa hal mana bersesuaian dengan dalil dan pengakuan Penggugat sendiri;

Gugatan selengkapnya dikutip :

"11. Bahwa berkenaan terhadap hak atas obyek sengketa tersebut yang mana sertifikat Hak Guna Bangunannya telah berakhir masa berlakunya maka menurut hukum tidaklah berarti bahwa hak dari Penggugat secara serta merta hilang atau dapat diabaikan begitu saja, justru sebaliknya menurut Hukum, Penggugatlah yang seharusnya mendapat prioritas pertama untuk mendapatkan hak istimewa di dalam hal perpanjangan masa berlakunya hak atas tanah aquo" (vide hal. 3)

Bahwa dalil tersebut jelas tampak dalam gugatan Penggugat yang merupakan pengakuan akan berakhirnya hak Penggugat atas obyek sengketa maka menurut hukum berarti Penggugat tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa dan atau Penggugat tidak memiliki lagi hubungan hukum atas obyek sengketa baik secara de jure maupun secara de facto;

Sebagaimana diketahui, Penggugat mendalilkan dirinya selaku Pemilik atas tanah berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 66 tertanggal 5-3-1965, (vide gugatan Penggugat Hal. 2 angka 6) padahal telah diketahuinya sebagaimana dalil gugatan tersebut dan Pengakuan Penggugat sendiri diatas bahwa haknya atas obyek sengketa telah berakhir sejak Tahun 1995 mengingat Hak Guna



Bangunan memiliki jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun (Pasal 25 UUPA) sehingga dengan demikian, pengakhiran hak tersebut berarti pula maka haknya atas obyek sengketa telah berakhir pula DEMI HUKUM, sehingga dengan demikian maka jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa sehingga Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai *diskualifikasi in person*

Gugatan Penggugat Hal.2 angka 6 selengkapnya dikutip :

“6. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 66, tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No. 2837 sebagian Akte No. 126 tertanggal 4-3-1938, Surat Ukur No. 51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoen, setempat dikenal sebagai jalan Bontolempangan No. 12 Makassar”

Pasal 25 UUPA selengkapnya dikutip :

“1. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun,”

Bahwa jika mencermati hal tersebut diatas, maka hak Penggugat jika dihitung dari tahun Akta Hak Guna Bangunan tahun 1965 maka HGB tersebut telah berakhir sejak tahun 1995 yang artinya hak Penggugat telah berakhir, itupun jika Penggugat memiliki hak atas bangunan, akan tetapi faktanya adalah Penggugat bukanlah orang yang memiliki hak atas bangunan atau dengan kata lain bukan Penggugat yang membangun atau memiliki bangunan diatas tanah obyek sengketa.

Bahwa dari dalil yang telah diuraikan diatas maka jelaslah Penggugat adalah tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat dan Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di dalam gugatan perkara ini (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, 2004, hal. 438).

Bahwa dengan demikian maka beralasan hukum kiranya jika gugatan Penggugat dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



- b. Penggugat bukanlah orang yang berhak untuk menggugat oleh karena Penggugat bukanlah Pemilik Sah atas Bangunan Obyek Sengketa;

Bahwa Pasal 35 secara jelas dan tegas dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun. Jadi dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan; ada dalam konotasi yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan (Kartini Mulyadi, dkk, 2003, hal 190).

Bahwa dengan demikian, jika dihubungkan dengan kandungan Pasal 35 tersebut, maka jelas bahwa Penggugat bukanlah orang yang berhak menggugat karena Penggugat bukanlah pemilik sah atas bangunan dan bangunan obyek sengketa bukan pula didirikan oleh Penggugat dimana melekat Hak Guna Bangunan No. 66, tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No. 2837 sebagian Akte No. 126 tertanggal 4-3-1938, Surat Ukur No. 51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoen.

Bahwa apa yang Tergugat I dan Tergugat II dalilkan adalah kebenaran nyata mengingat bahwa keseluruhan gugatan Penggugat tidak pernah ada yang menguraikan mengenai bangunan apakah didirikan oleh Penggugat atau tidak, padahal diketahuinya oleh Penggugat bahwa haknya jika ada hanyalah melekat pada bangunan diatas tanah yang terletak di Jl. Bontolempangan No. 12 Makassar;

Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah Pemilik Sah atas Obyek Bangunan dimana hak tersebut melekat pada HGB No. 66 sehingga jelas Penggugat dapat dikategorikan sebagai Penggugat yang tidak memiliki persona standi in judicio dan dengan demikian, maka beralasan hukum kiranya jika gugatan Penggugat dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

- c. Gugatan Penggugat tidak lengkap atau ada pihak-pihak yang tidak digugat oleh pihak Penggugat dan atau tidak jelas pihak-pihak yang seharusnya ditempatkan dalam gugatan dan atau Penggugat keliru menarik Pihak Tergugat I dan Tergugat II selaku Pihak Tergugat, mengingat bahwa :

Bahwa gugatan Penggugat dalam identitas gugatan hanya menempatkan Drg. Anggela Thomas selaku Pihak Tergugat I dan Drg.



Leonardo Da Vinsi selaku Tergugat II adalah suatu hal yang amat keliru, betapa tidak :

- Bahwa jika Penggugat mendalilkan penguasaan dan pemilikan para Tergugat I dan II adalah karena memperoleh hak atas kewarisan dari pihak orang tua Tergugat I dalam hal ini THOMAS YUSUF, maka seharusnya Penggugat wajib menempatkan pihak ahli waris THOMAS YUSUF yang lainnya selaku pihak-pihak dalam gugatan. Akan tetapi walaupun toh penguasaan dan pemilikan tersebut didasarkan atas warisan maka Penggugat juga keliru menempatkan Drg. Launardo Da Vinsi selaku pihak Tergugat II mengingat bahwa hubungan hukum antara Drg. Launardo Da Vinsi (Tergugat II) dan Drg. Angela Thomas (selaku Tergugat I) adalah hubungan perkawinan sedangkan obyek sengketa bukanlah harta perkawinan.
- Bahwa jikapun toh Penggugat menempatkan Tergugat I yakni Drg. ANGELA THOMAS DAN Tergugat II Drg. LEONARDO karena hak penguasaan, maka jelaslah gugatan Penggugat amat salah alamat dan menunjukkan ketidaktahuan Penggugat atas penguasaan fisik obyek sengketa, mengingat bahwa baik Tergugat I dan II tidak menguasai obyek sengketa sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah error in subyekto.
- Bahwa jika Penggugat jeli mencermati gugatannya sendiri maka secara jelas dan faktual Penggugat tahu bahwa yang bersangkutan salah alamat dalam menggugat mengingat bahwa jika Para Tergugat menguasai obyek fisik tanah sengketa maka tidak seharusnya gugatan tersebut dialamatkan kepada alamat Para Tergugat akan tetapi dialamatkan kepada tanah obyek sengketa (lihat identitas Para Tergugat dan alamat obyek sengketa vide gugatan hal. 1 dan 2).

Gugatan hal 1 selengkapnya dikutip :

1. drg. Anggela Thomas, Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jl.Sawerigading No. 2 di Makassar, untuk selanjutnya disebut Tergugat I;
2. drg. Leonardo Da Vinsi, Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jl.Sawerigading No. 2 di Makassar, untuk selanjutnya disebut Tergugat II;

Jika dihubungkan dengan alamat obyek sengketa :

Gugatan hal 2 selengkapnya dikutip :

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



6. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 66 tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No. 2837 sebagian Akte No.126 tertanggal 4-3-1938, No. 126 Surat Ukur No. 51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoeng, setempat dikenal sebagai Jl. Nusakambangan No. 12 Makassar;

Bahwa dengan demikian maka beralasan hukum kiranya jika gugatan Penggugat dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

- d. Orang Tua Penggugat yakni Nio Hong Tjoeng sebelum meninggalnya telah mengalihkan haknya kepada pihak Yayasan dimana orang tua Tergugat I/ mertua Tergugat II selaku pengelola yayasan sehingga dengan demikian maka hak Penggugat atas obyek sengketa telah berakhir demi hukum.

Bahwa dengan demikian maka dengan adanya peralihan hak kepada pihak yayasan, maka jelaslah bahwa Orang Tua Penggugat sudah tidak memiliki hak lagi atas obyek sengketa apalagi Penggugat sendiri secara jelas sudah tidak memiliki hak atas obyek sengketa.

Bahwa secara eksplisit terdapat pengakuan Penggugat terhadap peralihan terhadap yayasan dimana keberadaan Tergugat mendapat legitimate atas hak Penggugat menguasai dan memiliki lokasi obyek sengketa sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan bahwa orang tua Tergugat I/ mertua Tergugat II sebagai pengelola tinggal dan menetap pada obyek sengketa (vide gugatan hal 3 angka 9).

"8. Bahwa dahulu orang tua dari Tergugat I i.c yang bernama Thomas Yusuf atau selaku Mertua dari Tergugat II tidak mempunyai tempat tinggal di Makassar, dan pada saat itu pula orang tua dari Tergugat I atau mertua dari Tergugat II sebagai Pengelola/guru sekolah maka, atas seizin dari orang tua Penggugat akhirnya orang tua dari Tergugat I atau mertua dari Tergugat II tinggal dan menetaplah bersama keluarganya di rumah/lokasi tersebut yang kini menjadi obyek sengketa;

- e. Penggugat tidaklah pernah menguasai obyek sengketa sejak sekitar tahun 1965 hingga sekarang sehingga dengan demikian Penggugat dikategorikan sebagai person yang berakhir haknya secara hukum karena menelantarkan tanah.



Bahwa Penggugat mendalilkan bangunan obyek sengketa adalah miliknya sebagaimana bukti sertifikat Hak Guna Bangunan No. 66 tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No. 2837 sebagian Akte No. 126 tertanggal 4-3-1938, No. 126 Surat Ukur No. 51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoeng, yang tidak pernah dikuasainya sebagaimana bunyi gugatan Penggugat tertanggal 23 September 2010 dimana dalam seluruh uraiannya secara tersirat telah mengakui tidak pernah menguasainya mengingat dalam gugatannya tidak sama sekali mencantumkan penguasaan Penggugat, malah yang ada adalah pengakuan akan penyerahan penguasaan bangunan obyek sengketa yang diserahkan kepada orang tua Tergugat I, sehingga dengan demikian, jikapun toh hak Penggugat ada atas bangunan, maka hak tersebut telah berakhir karena Penggugat telah menelantarkan bangunan dengan tidak pernah menguasainya dan atau mempergunakannya, dan dengan demikian maka Penggugat secara hukum sebagaimana Pasal 3 UUPA telah berakhir karena ditelantarkan.

Pasal 3 UUPA dikutip :

"Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik"

Bahwa dengan demikian, oleh karena Penggugat telah berakhir haknya maka secara yuridis Penggugat adalah dapat dikategorikan sebagai orang yang tidak berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan.

Bahwa dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

3. Hak Menuntut Penggugat sudah daluarsa

Bahwa berdasarkan dalil uraian gugatan Penggugat ditemukan fakta hukum yakni :

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



Bahwa Penggugat mendalilkan bangunan obyek sengketa adalah miliknya sebagaimana bukti sertifikat Hak Guna Bangunan No. 66 tertanggal 5-3-1965 bekas Eigendom Verponding No. 2837 sebagian Akte No. 126 tertanggal 4-3-1938, No. 126 Surat Ukur No. 51 tertanggal 4-3-1965, luas 803 m² atas nama Nio Hong Tjoeng, yang tidak pernah dikuasainya sebagaimana bunyi gugatan Penggugat tertanggal 23 September 2010 dimana dalam seluruh uraiannya secara tersirat telah mengakui tidak pernah menguasainya mengingat dalam gugatannya tidak sama sekali mencantumkan penguasaan Penggugat, malah yang ada adalah pengakuan akan penyerahan penguasaan bangunan obyek sengketa yang diserahkan kepada orang tua Tergugat I, sehingga dengan demikian, JIKAPUN toh hak Penggugat ada atas bangunan, akan tetapi dengan adanya penyerahan secara sukarela dan diterima oleh orang tua Tergugat I secara itikad baik maka dengan demikian Pasal 1963 KUHPdt menyatakan siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan haknya”

Bahwa oleh karena tidak pernah dikuasainya hingga sekarang ini dan malah barulah melakukan gugatan pada tahun 2010 hingga ada interval waktu selama kurang lebih 55 tahun dihitung dari masa terbitnya Sertifikat HGB dimana Penggugat tidak melakukan gugatan.

Bahwa ketentuan Pasal 1963 KUHPdt menyatakan :

“siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bangunan, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun.

Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan haknya”

Bahwa dengan demikian maka hak menuntut Penggugat sudah daluarsa, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9-12-1975, No. 408 K/Sip/1973 dan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tanggal 21-1-1974 No. 695 K/Sip/1973.

Eksepsi Tergugat III



1. Kewenangan Absolut

Bahwa inti dari petitum Penggugat sebagaimana tersebut pada Petitum Penggugat angka 6 yang meminta kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk memproses pemberian perpanjangan ex HGB No. 66 kepada Penggugat, secara jelas dan nyata merupakan kewenangan absolute dari Peradilan Tata Usaha Negara. Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo UU No 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No 5 Tahun 1986, telah tegas diatur bahwa bila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang menjadi kewajibannya maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan TUN. Lebih lanjut diatur bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan sampai dengan batas waktu yang ditentukan, maka dianggap permohonan tersebut ditolak.

Berkaitan dengan jawaban diatas, maka Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang memeriksa/mengadili perkara ini, karena Keputusan untuk menerbitkan suatu Sertifikat Hak Atas Tanah adalah suatu tindakan yang bersifat administrasi dan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dan masuk dalam Lingkup (Kompetensi Absolut) Peradilan Tata Usaha Negara.

Lebih lanjut kami sampaikan bahwa terhadap objek dimaksud pernah menjadi obyek pemeriksaan di PTUN dalam perkara No. 47/G.TUN/2004/P.TUN.MKS jjs No. 55/ BDG.TUN/2005/PT. TUN.MKS, No. 607 K/TUN/2005 yang intinya :

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tanggal 14 September 2005 No. 55/BDG.TUN/2005/PT.TUN.MKS, yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.47/ G.TUN/2004/P.TUN.MKS tanggal 7 April 2005.

Mengadili Sendiri

- Dalam Eksepsi
Menerima Eksepsi Tergugat
- Dalam Pokok Perkara
Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima

Hal. 13 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



2. Legal Standing

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris satu-satunya dari Hiro Nurtanio alias Nio Hong Tjoeng, hal ini harus dibuktikan terlebih dahulu dengan menunjukkan surat keterangan kematian dan surat keterangan waris dari almarhum Hiro Nurtanio alias Nio Hong Tjoeng. Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, agar sebelum pemeriksaan perkara ini masuk ke dalam pokok perkara untuk dibuktikan terlebih dahulu terhadap diri Penggugat.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 233/Pdt.G/2010/PN.Mks tanggal 11 Agustus 2011 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Inge Nurtanio alias Tjoei Ing Nio adalah anak sah dari perkawinan antara Hiro Nurtanio alias Nio Hong Tjoeng dengan Lina Bau alias Oei Soan Lie ;
3. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 861.000,- (delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 26/PDT/2012/PT.MKS tanggal 24 Pebruari 2012 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 11 Agustus 2011 Nomor. 233/Pdt.G/PN.MKS, yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Inge Nurtanio alias Tjoe Ing Nio adalah anak syah dari perkawinan antara Hiro Nurtanio alias Nio Hong Tjoen dengan Lina Bau alias Oei Soan Lie.
- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II i.c Drg. Angela Thomas dan Drg. Leonardo Davinsi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak berhak atas objek sengketa tersebut yang terletak di Jalan Bontolempangan No. 12 di Makassar.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II i.c Drg. Angela Thomas dan Drg. Leonardo Davinsi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan secara kosong dan sempurna tanah objek sengketa kepada Penggugat.
- Menyatakan bahwa Tergugat i.c Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di Jakarta, sebagaimana yang dimaksud di dalam Sertipikat Hak Pakai No. 27 / Maluku adalah tidak mengikat adanya.
- Menghukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Terbanding I, II, Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 04 April 2012 (dengan perantaraan para kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 September 2010), kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Terbanding I, II, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 April 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 233/Srt.Pdt.G/2010/PN.Mks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 April 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 15 Mei 2012 (dengan perantaraan para

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2011), kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Terbanding III, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Mei 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 233/Srt.Pdt.G/2010/PN.Mks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Mei 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 07 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II dan III/Para Terbanding I, II dan III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 21 Juni 2012 dan tanggal 11 Juni 2012;

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

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

Pemohon Kasasi I/Tergugat I, II

Alasan Pertama

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengatakan haknya semula Penggugat telah terabaikan dengan alasan :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 66 Surat Ukur tanggal 04 Maret 1965 Nomor 51 itu belum ditarik oleh Badan Pertanahan Nasional.
- b. Hak Guna Bangunan pada tanah yang bertalian tidak pernah dialihkan kepada pihak lain, juga belum diserahkan kembali kepada Negara.

Bahwa dengan berpendapat begini maka menurut kami, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebab :

- a. Seperti di dalilkan oleh semula Penggugat sendiri, tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 66 surat ukur tanggal 04 Maret 1965 Nomor 51 itu adalah hasil konfersi dari tanah bekas Eigendon Verponding Nomor 2837, berarti bekas tanah dengan Hak Barat dan selaku demikian kemudian harus tunduk pada keputusan Presiden Nomor : 32 tahun 1979 (selanjutnya disebut



KEPPRES No. 32 Tahun 1979) Juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 (selanjutnya disebut PERMENDAGRI Nomor 3 Tahun 1979);

Dalam Pasal 1 KEPPRES No.32 Tahun 1979 dikatakan :

"Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Konversi Hak Barat" yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya Hak yang bersangkutan, menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Bahwa dari bunyi dari pasal ini jelas terlihat bahwa berubahnya status tanah tersebut dari tanah dengan Hak Guna Bangunan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah berlaku secara demi hukum.

Dan pada dasarnya kepada bekas pemegang Hak dapat diberikan Hak Baru atas tanahnya, asal memenuhi syarat yaitu mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan (Pasal 2 =PPR= NO.32 Tahun 1979) dan untuk itu ia wajib mengajukan permohonan hak baru dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 (Pasal 3 PERMINDAGRI NO. 3 1979).

Bahwa ternyata dalam perkara ini tidak ada alat bukti yang diajukan oleh semula Penggugat untuk membuktikan bahwa ia telah memajukan Permohonan Hak Baru atas tanah tersebut. Berarti semula Penggugat sendirilah yang tidak menginginkan perolehan hak baru atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 66 Surat Ukur tanggal 04 Maret 1965 Nomor 51 tersebut dan bukan telah terabaikan haknya untuk itu seperti dikatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi.

Alasan Kedua

Dalam surat Gugatannya semula Penggugat mendalilkan katanya bangunan rumah diatas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 66 Surat Ukur tanggal 04 Maret 1965 Nomor 51 di jalan Bontolempangan Nomor 12 Makassar tersebut dahulu ditempati oleh THOMAS YUSUF atas seizin dari orang tua Penggugat, dalil mana telah ditanggapi oleh semula Tergugat I dan II dengan mengatakan dalil tersebut adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

Ini berarti dalil semula Penggugat tersebut telah dibantah dengan tegas oleh semula Tergugat I dan II, dan oleh karena itu harus dibuktikan oleh semula Penggugat, satu dan lain sesuai Pasal 283 R.SG.

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



Ternyata kewajiban ini tidak dipenuhi oleh semula Penggugat.

Sebab dari keseluruhan alat bukti surat yang diajukan oleh semula Penggugat tanda P.1 sampai dengan P.6 (Semula Penggugat tidak memajukan saksi) tidak ada satupun yang menerangkan telah terjadinya apa yang disebut pemberian izin untuk menempati tanah tersebut. Bahwa berkaitan dengan hal ini dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi terkesan membenarkan adanya pemberian izin, maka disini pun menurut hemat kami Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

Alasan Ketiga

Pasal 301 RBG dengan tegas mengatakan kekuatan bukti (Bewijskracht) dari sesuatu surat terletak pada yang aslinya. Artinya salinan atau foto copy sesuatu surat sedikitpun tidak mempunyai kekuatan bukti (Bewijskracht) sebelum disesuaikan dengan aslinya.

Bahwa dalam perkara ini semula Penggugat telah memajukan alat bukti surat antara lain berupa foto copy surat pernyataan dari Almarhum THOMAS YUSUF tertanggal 24 Oktober 1987 diberi tanda P.3.

Dan alat bukti ini menurut yang dicatat dalam salinan Putusan Pengadilan Negeri halaman 26 tanpa asli. Namun oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah memperlilai alat bukti tanda P.3 ini sebagai bukti bahwa THOMAS YOSUP yaitu orang tua dari ANGELA THOMAS menguasai tanah objek sengketa tersebut dengan tidak ada alas Hak. Bahwa dengan berpendapatan demikian berarti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah memberikan kekuatan bukti (Bewijskracht) pada foto copy surat yang tidak dicocokkan dengan aslinya dan oleh karena itu pula Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

Alasan Keempat

Bahwa dalam Amar Putusannya halaman 9 Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa "Thomas Yusuf menguasai objek sengketa tersebut bukan sebagai pemilik tanah objek sengketa karena tidak ada bukti hak, dengan berpendapat demikian Pengadilan Tinggi telah keliru dalam menerapkan hukum karena objek sengketa adalah tanah negara.

Bahwa menurut hukum syarat untuk memiliki sebidang tanah Negara adalah jika tanah tersebut tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian maka



penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat 1 dan 2 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan, hal ini berarti walaupun belum ada bukti tetapi menurut hukum Thomas Yusuf lebih berhak memiliki objek sengketa karena Thomas Yusuf telah menguasainya sejak tahun 50 an.

Bahwa penguasaan fisik telah dikuatkan dengan keterangan saksi Junus Hasan Darise dalam kesaksian dibawah sumpah memberikan kesaksian bahwa objek sengketa telah dikuasai oleh Thomas Yusuf sejak tahun 50-an, keterangan saksi Sukatman dalam kesaksian dibawah sumpah memberikan kesaksian bahwa yang menempati tanah objek sengketa adalah Thomas Yusuf.

Bahwa keterangan para saksi di bawah sumpah telah dikuatkan pula dengan alat bukti TI-TII.11, TI-TII.12, TI-TII.13, TI-TII.14, TI-TII.16, TI-TII.25, TI-TII.33, TI-TII.35, TI-TII.60, TI-TII.61, TI-TII.62, TI-TII.63, TI-TII.64, TI-TII.72, tentang pembayaran pajak atas nama Thomas Yusuf. Hal mana alat bukti ini menguatkan bukti keterangan saksi dibawah sumpah bahwa Thomas Yusuf menguasai objek sengketa dan telah bertempat tinggal di objek sengketa selama bertahun-tahun oleh karenanya kepada THOMAS YUSUF, diberikan ijin keterangan mendirikan bangunan oleh Pemerintah Kota Makassar (dahulu Kodya Ujung Pandang) Hal mana telah membuktikan bahwa Thomas Yusuf adalah pemilik bangunan yang menguasai objek sengketa sampai sekarang. Bahwa kepemilikan atas bangunan telah sesuai dengan pasal 35 ayat 1 UUPA yang mengikat warga Negara bahwa boleh mendirikan bangunan di atas tanah Negara.

Pemohon Kasasi II/Tergugat III

- I. Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Adalah Putusan Onvoldoende Gemotiveerd.
 1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup dan seksama yaitu dengan mengkaji secara cermat dan teliti atas peristiwa hukum yang terjadi serta tidak cukup mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat III/ Pemohon Kasasi dan para Tergugat/Pemohon Kasasi lainnya, karena pada

Hal. 19 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



hakekatnya pemeriksaan di tingkat Banding merupakan pemeriksaan ulang terhadap perkara yang dimintakan Banding.

2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar telah salah dalam pertimbangan hukumnya dengan alasan :

a. Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar alinea "2" pada halaman "7" tidak didasarkan pada telaahan yang mendalam tentang kronologis kejadian serta tidak menilai bukti-bukti secara menyeluruh terutama proses terbitnya Hak Guna Bangunan No. No. 66/Maloku (obyek perkara a quo) dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan itu, namun tiba-tiba menetapkan putusan-putusan yang secara nyata dapat diketahui latar belakang pemikiran majelis hakim hanya bermaksud semata-mata mencari-cari dasar untuk memenangkan Penggugat/ Termohon Kasasi, hal ini menunjukkan kalau pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar a quo keliru dan sangat sumir sifatnya, karena hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari salah satu pihak (in casu Penggugat/ Termohon Kasasi) dan tidak cukup mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat III/Pemohon Kasasi dan para Pemohon Kasasi lainnya, sebagaimana akan diuraikan pada dalil-dalil Tergugat III/pemohon Kasasi di bawah ini.

b. Bahwa tanah Hak Guna Bangunan No. 66/Maloku telah berakhir pada tanggal 24 September 1980, dan sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat jo. Permendagri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, maka sepanjang tidak dipergunakan untuk kepentingan umum bekas Hak Guna Bangunan No. 66 tersebut bisa diajukan oleh bekas pemegang hak apabila dikuasai/dipergunakan sendiri tanahnya. Sedangkan kenyataan di lapangan jelas-jelas secara fisik tanah dan bangunan tersebut tidak dikuasai oleh bekas pemegang hak



- (Penggugat), sehingga gugurlah kesempatan dari Penggugat untuk mengajukan hak atas tanah obyek perkara.
- c. Bahwa disamping itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 menentukan bahwa untuk memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah maka Pemohon (dalam hal ini Penggugat) harus memenuhi syarat fisik maupun syarat yuridis. Saat ini kedua syarat tidak dipenuhi oleh Penggugat, karena syarat fisik Penggugat tidak menguasai secara fisik tanah obyek perkara. Sedangkan untuk syarat yuridis Penggugat meski telah menunjukkan bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 66 telah berakhir sejak 24 September 1980 dan telah menjadi tanah negara sehingga bukti P-2 berupa keterangan mengenai Hak Waris No. 47 tertanggal 23 Maret 2011 yang dibuat oleh Notaris Sri Hartini Widjaya menjadi tidak relevan terhadap keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 66 karena tidak pernah diperpanjang oleh orang tua Penggugat dan tanah tersebut tidak dapat diwariskan karena tanah tersebut telah menjadi tanah negara sejak 24 September 1980 (lebih dari 31 tahun).
- d. Bahwa dengan demikian jelaslah Putusan Pengadilan Tinggi Makassar kurang mempertimbangkan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar diterbitkannya Hak Guna Bangunan No. 66 yang menjadi obyek perkara ini dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hal tersebut, dimana hanya dipelajari sepotong-sepotong serta hanya dicocok-cocokkan dengan kepentingan Penggugat semata tanpa melihat dan mencermati ketentuan-ketentuan hukum lebih dalam lagi.
- e. Bahwa hal tersebut di atas juga menunjukkan selain Putusan Pengadilan Tinggi Makassar telah melanggar ketentuan hukum, juga menunjukkan Majelis Hakim Putusan Pengadilan Tinggi Makassar berat sebelah, tidak adil (unfair) dan lebih memihak kepada Penggugat (Termohon Kasasi) dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Hal. 21 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



- f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, juga terbukti bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar bersifat *Onvoldoende Gemotiveerd* sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638.K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan “.....putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup di pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) merupakan alasan untuk kasasi dan harus dibatalkan “, dengan demikian maka sudah seharusnya putusan *aquo* tidak dapat dipertahankan, karena terdapat ketidak tertiban dalam menerapkan hukum dan patutlah kiranya Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal oleh *Judex Juris*.

II. Keberatan Atas Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Makassar Dalam Eksepsi

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar menyatakan pertimbangan hukum Putusan Nomor 233/Pdt.G/2010/PN.Mks. tanggal 11 Agustus 2011 dalam Eksepsi telah tepat dan benar serta diambil alih sebagai pertimbangannya sendiri, secara fakta telah mengabaikan dan tidak mempertimbangkan secara cukup atas Eksepsi Tergugat III/pemohon Kasasi.
2. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Makassar telah mengabaikan atau setidaknya tidak cukup mempertimbangkan Eksepsi Tergugat III/Pemohon Kasasi, maka Putusan Pengadilan Tinggi Makassar harus dibatalkan oleh *Judex Juris* karena telah salah menerapkan hukum.
3. Bahwa fakta hukum yang menjadi alasan keberatan Tergugat III/Pemohon Kasasi dalam Eksepsi dan yang terungkap dalam persidangan perkara *a quo* adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa inti dari petitum Penggugat sebagaimana tersebut pada petitum Penggugat angka 6 yang meminta kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memproses pemberian perpanjangan ex. Hak Guna Bangunan No. 66 kepada Penggugat, secara jelas dan nyata merupakan kewenangan absolute dari Peradilan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara dan bukan wewenang Peradilan Umum, sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, sehingga Majelis Hakim dalam perkara aquo harus menyatakan tidak berwenang memeriksanya.

b. Lebih lanjut kami sampaikan bahwa terhadap obyek dimaksud pernah menjadi obyek perkara di PTUN dalam perkara No. 47/G.TUN/2004/P.TUN.MKS jo. No. 5/BDG.TUN/2005/PTTUN.MKS, 607K/TUN/2005 dengan pihak-pihak sebagai berikut :

Penggugat : Drg. Angela Thomas

Tergugat : Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar

Dengan amar putusan antara lain sebagai berikut :

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tanggal 14 September 2005 No. 55/BDG.TUN/2005/PTTUN.MKS, yang telah membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 47/G.TUN/2004/P.TUN.MKS tanggal 7 April 2005.

Mengadili sendiri

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat

II. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.

dengan demikian pengajuan gugatan a quo salah alamat dan Pengadilan Tinggi Makassar secara absolut seharusnya menyatakan tidak berwenang memeriksa perkara a quo.

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



III. Keberatan Atas Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Dalam Pokok Perkara

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar berdasarkan fakta hukum yang ada, dalam memberikan pertimbangan hukumnya nyata-nyata telah melakukan kekhilafan yang nyata, telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku. Bahwa fakta hukum yang ada dalam perkara a quo, secara jelas telah terungkap dalam pemeriksaan persidangan di Pengadilan Negeri Makassar, yakni sebagai berikut :

1. Bahwa obyek sengketa adalah bekas Hak Guna Bangunan No. 66 berasal dari konversi Eigendom Verponding No. 2837 (sebagian) yang terkena ketentuan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat jo. Permendagri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.
2. Bahwa tanah Hak Guna Bangunan No. 66/Maloku telah berakhir pada tanggal 24 September 1980, sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Bekas Asal Konversi Hak Barat jo. Permendagri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, maka sepanjang tidak dipergunakan untuk kepentingan umum bekas Hak Guna Bangunan No. 66 tersebut bisa diajukan oleh bekas pemegang hak apabila dikuasai/dipergunakan sendiri tanahnya. Padahal jelas-jelas secara fisik tanah dan bangunan tersebut tidak dikuasai oleh bekas pemegang hak (Penggugat), sehingga gugurlah kesempatan dari Penggugat untuk mengajukan hak atas tanah obyek perkara, sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat jo. Permendagri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat tersebut, yang menentukan sebagai berikut :



Pasal 1 ayat (1)

Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Asal Konversi Hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhir haknya oleh yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Pasal 2

Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanah, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggara kepentingan umum.

PMDN No. 3 Tahun 1979

Pasal 1

Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Asal Konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan Peraturan ini.

Pasal 2 ayat (1)

Tanah bekas Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Asal Konversi Barat yang dimaksud dalam Pasal 1, pada dasarnya akan diselesaikan dengan menentukan kembali peruntukan dan penggunaannya serta memperhatikan syarat-syarat yang menurut peraturan perundangan Agraria yang berlaku harus dipenuhi oleh Pemohon.

Pasal 2 ayat (2)

Penentuan kembali peruntukan dan penggunaan tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 1 dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 3 ayat (1)

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah konversi hak barat yang dimaksud dalam Pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini.

Pasal 3 ayat (2)

Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya 24 September 1980.

Pasal 12 ayat (1)

Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai Asal konversi hak barat yang dimaksud Pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya apabila :

- a. dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;
 - b. tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya.
3. Bahwa disamping itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 menentukan bahwa untuk memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah maka Pemohon (dalam hal ini Penggugat) harus memenuhi syarat fisik maupun syarat yuridis. Saat ini kedua syarat tersebut tidak dipenuhi oleh Penggugat, karena syarat fisik Penggugat tidak menguasai secara fisik tanah obyek perkara. Sedangkan untuk syarat yuridis Penggugat meskipun telah menunjukkan bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 66 namun Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir sejak 24 September 1980 dan tanahnya demi hukum telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sehingga bukti P-2 berupa keterangan mengenai Hak Waris No. 47 tertanggal 23 Maret 2011 yang dibuat oleh Notaris Sri Hartini Widjaya menjadi tidak relevan terhadap keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 66 karena Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak pernah diperpanjang oleh orang tua Penggugat dan tanah tersebut tidak dapat diwariskan karena demi hukum telah menjadi



tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sejak 24 September 1980 (lebih dari 31 tahun).

Ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut tidak diperhatikan dan tidak dipedomani oleh Majelis Hakim Tinggi Makassar, sehingga dari keadaan ini terbukti jelas bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar telah keliru menerapkan hukumnya dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan serta melanggar hukum yang berlaku.

4. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat III menolak keras pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Makassar alinea "2" pada halaman " 7" yang berbunyi : ".....Tergugat III i.c Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di Jakarta, juga tidak mempunyai kualitas hukum untuk memohon dan atau memperoleh hak atas tanah bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 66 tersebut dan karenanya Hak Pakai No. 27 atas nama Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai nilai pembuktian, tidak mengikat adanya ..." Karena pertimbangan hukum tersebut sama sekali tidak mengkaji lebih mendalam latar belakang diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai No. 27 (obyek perkara a quo) berikut peraturan perundang-undangan yang melandasinya, serta tanpa mempertimbangkan bukti-bukti maupun dalil-dalil Tergugat III/ Pemohon Kasasi dan para Pemohon Kasasi lainnya, dimana tiba-tiba Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar mengambil kesimpulan atau pendapat yang bersifat membela Penggugat/Termohon Kasasi. Oleh karena itu Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak keras Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut, karena nyata kelihatan dan dapat dirasakan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar telah bertindak berat sebelah, tidak adil dan memihak Penggugat/Termohon Kasasi.
5. Bahwa dari bukti yang diajukan Tergugat I dan II berupa foto copy Jual Beli No. 23/1965 tertanggal 12 Maret 1965, menunjukan bahwa obyek tanah sudah dijual oleh almarhum Nio Hong Tjoen kepada Yayasan Nam An Kong Hwee yang diwakili oleh Oei Khung Beng selaku Ketua dan Lao le Tjoeng selaku Sekretaris. Yayasan Nam An Kong Hwe

Hal. 27 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



termasuk organisasi/perkumpulan yang tidak boleh berkembang di Indonesia karena bersifat rasial sebagaimana dimaksud Keputusan Presiden No. 240 Tahun 1967 (terdaftar sebagai organisasi rasial dalam Buku Merah Putih) dan sampai berakhir haknya tidak pernah didaftarkan balik namanya. Dari segi hukum perjanjian, Akta Jual Beli No. 23/1965 tanggal 12 Maret 1965 tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata terutama syarat causa yang halal karena dapat diduga jual beli tersebut dilakukan sebagai penyelundupan hukum untuk mendukung sebuah organisasi/perkumpulan rasial yang dilarang berkembang di Indonesia.

Dengan demikian sekalipun tidak dilakukan balik nama, hak kepemilikan telah berpindah kepada Yayasan Nam An Kong Hwee, namun karena yayasan tersebut adalah organisasi/perkumpulan yang dilarang berkembang di Indonesia menurut Keputusan Presiden No. 240 tahun 1967 maka tanahnya jatuh kepada dan dikuasai langsung oleh Negara.

6. Penguasaan tanah oleh Negara tersebut dilaksanakan oleh Menteri Keuangan Cq Dirjen Anggaran.
7. Berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor : S-394/MK.03 /1989 tanggal 12 April 1989 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penyelesaian Masalah Asset Bekas Milik Asing/ Cina, tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 66 tersebut dimantapkan status hukum assetnya sebagai milik Negara oleh dan atas nama Instansi Pemerintah.
8. Dengan demikian penguasaan atas dasar penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 27 atas nama Badan Pertanahan Nasional sudah tepat dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa Tergugat III/Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan tegas atas pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar pada halaman 10 alinea 1 yang menyatakan “..... berdasarkan alasan hukum di atas, dan rasa keadilan bagi pemegang Hak Guna Bangunan obyek sengketadst “, karena Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut nyata-nyata telah mengabaikan persoalan kebangsaan yang berkaitan dengan ancaman terhadap



Persatuan dan Kesatuan Bangsa karena ada indikasi berkembangnya organisasi/perkumpulan asing/cina yang bersifat rasial. Kalau hakim saja sudah berusaha mengingkari dan tidak peka terhadap persoalan bangsa, bagaimana masyarakat bisa berharap untuk mendapat keadilan dan kepastian hukum atas perkara yang disampaikan kepadanya. Oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut harus dibatalkan.

10. Bahwa tindakan Pemohon Kasasi menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 27 (obyek perkara a quo) tersebut juga telah diuji dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 47/G.TUN/2004/P.TUN.MKS jo. No. 55/BDG.TUN/2005/ PT.TUN.MKS, jo. No. 607 K/TUN/2005 dengan para pihak sebagai berikut :

Penggugat : Drg. Angela Thomas

Tergugat : Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar

Dengan amar putusan antara lain :

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tanggal 14 September 2005 No.55/BDG.TUN /2005/ PTTUN.MKS, yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 47/G.TUN/2004/ P.TUN.MKS tanggal 7 April 2005.

Mengadili sendiri

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat

II. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.

11. Berdasarkan pemahaman bahwa putusan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis merupakan sebuah akta otentik, maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 47/G.TUN/2004/P.TUN.MKS jo. No. 55/BDG.TUN/2005/ PT.TUN.MKS, jo. No. 607 K/TUN/2005 mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat Tergugat III/Pemohon Kasasi. Bahkan menurut ketentuan Pasal 1916 ayat 2 angka 3 KUH

Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



Perdata menyatakan putusan hakim adalah persangkaan yang isinya benar apa yang telah diputus oleh hakim dan harus dianggap benar (res judicata pro veritate habetur). Dengan demikian perkara a quo sebenarnya merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Tinggi Makassar seharusnya menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.

12. Bahwa fakta-fakta hukum tersebut nyata-nyata tidak cukup dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Makassar oleh karena itu dimohon kiranya Judex Juris berkenan membatalkan Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh karena judex facti/Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum;

Bahwa Hak Guna Bangunan obyek sengketa telah habis masa berlakunya Tahun 1995 dan menurut Keppres No. 32 Tahun 1979, hak yang berasal dari konvensi hak-hak Barat berakhir tanggal 24 September 1980;

Bahwa menurut Pasal 1 ayat (1) Keppres tersebut memberi prioritas kepada pemegang hak lama yang memenuhi syarat yaitu yang nyata-nyata menguasai dan menggunakan hak itu secara sah, kecuali tanah tersebut diperlukan untuk proyek umum;

Bahwa terbukti obyek sengketa dari sejak tahun 1965 tidak pernah dikuasai Penggugat maupun orangtua Penggugat karena obyek sengketa dipakai untuk sekolah;

Bahwa atas dasar hal-hal tersebut maka hak prioritas untuk mengajukan permohonan memperoleh Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa tidak dapat dipenuhi karena ternyata, syarat nyata-nyata menguasai dan menggunakan hak itu tidak dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Keppres No. 32 Tahun 1979;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar , maka diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung;

Bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi tidak dapat dipertahankan karenanya harus dibatalkan;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi yaitu: **Pemohon Kasasi I** : Drg. Angela Thomas, dkk., dan **Pemohon Kasasi II**. Kepala Badan Pertanahan Kota Makassar qq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi selatan qq Kepala Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional di Jakarta, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 26/PDT/2012/PT.MKS tanggal 24 Pebruari 2012, dan mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 233/Pdt.G/2010/PN.Mks tanggal 11 Agustus 2011, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena permohonan kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 3 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : Pemohon Kasasi I. : 1. **Drg. Angela Thomas.**, 2. **Drg. Leonardo Da Vinsi.**, dan Pemohon Kasasi II. **Kepala Badan Pertanahan Kota Makassar qq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi selatan qq Kepala Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional di Jakarta** , tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 26/PDT/2012/PT.MKS tanggal 24 Pebruari 2012, dan mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 233/Pdt.G/2010/PN.Mks tanggal 11 Agustus 2011;

MENGADILI SENDIRI :

III. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;

Hal. 31 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012



IV. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Inge Nurtanio alias Tjoei Ing Nio adalah anak sah dari perkawinan antara Hiro Nurtanio alias Nio Hong Tjoeng dengan Lina Bau alias Oei Soan Lie ;
3. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 18 Juni 2013** oleh **DR. H. ANDI SYAMSU ALAM, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I MADE TARA., SH.**, dan **Prof. DR. ABDUL MANAN, SH., S.I.P., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **YUSTICIA ROZA PUTERI, SH., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :
Ttd/ **I MADE TARA., SH.**,

Ketua :
Ttd
DR. H. ANDI SYAMSU ALAM, SH., MH.,

Ttd/ **Prof. DR. ABDUL MANAN, SH., S.I.P., M.Hum.**,

Panitera Pengganti :
Ttd/ **YUSTICIA ROZA PUTERI, SH., M.H.**,

Biaya – Biaya Kasasi :

Meterai	Rp.	6.000,-
---------------	-----	---------



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

1.			
1.			
2.	Redaksi	Rp.	5.000,-
3.	Administrasi kasasi ...	Rp.	489.000,-
J u m l a h		Rp.	500.000,-

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.
NIP : 19610313 1988031003**

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No. 3312 K/Pdt/ 2012