



UNIVERSITAS INDONESIA

**STATUS DAN KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YAYASAN
RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL MAKASAR
(Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 31 PK/TUN/2008 Tentang Sengketa Kepemilikan dan Penguasaan
Hak Atas Tanah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar).**

TESIS

**SARINI
0806427865**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
Juli 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**STATUS DAN KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH
YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL MAKASAR
(Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung
Republik Indonesia Nomor : 31 PK/TUN/2008).**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**SARINI
0806427865**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : SARINI
NPM : 0806427865
Tanda Tangan : 
Tanggal : 07 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : S A R I N I
NPM : 0806427865
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul tesis : Status Dan Kedudukan Hak Atas Tanah
Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar
(Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah
Agung Republik Indonesia Nomor : 31
PK/TUN/2008).

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. F.X. Arsin Lukman S.H., M.H (.....)

Penguji I : Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H (.....)

Penguji II : Hendriyani Parwitasari, S.H., M,Kn (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 07 Juli 2011

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : S A R I N I
NPM : 0806427865
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Status Dan Kedudukan Hak Atas Tanah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal
Makasar (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomor : 31 PK/TUN/2008).**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat : Depok
Pada Tanggal : 07 Juli 2011

Yang menyatakan


(S A R I N I)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan Hidayah Nya dankemudahan yang telah diterima penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini guna memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

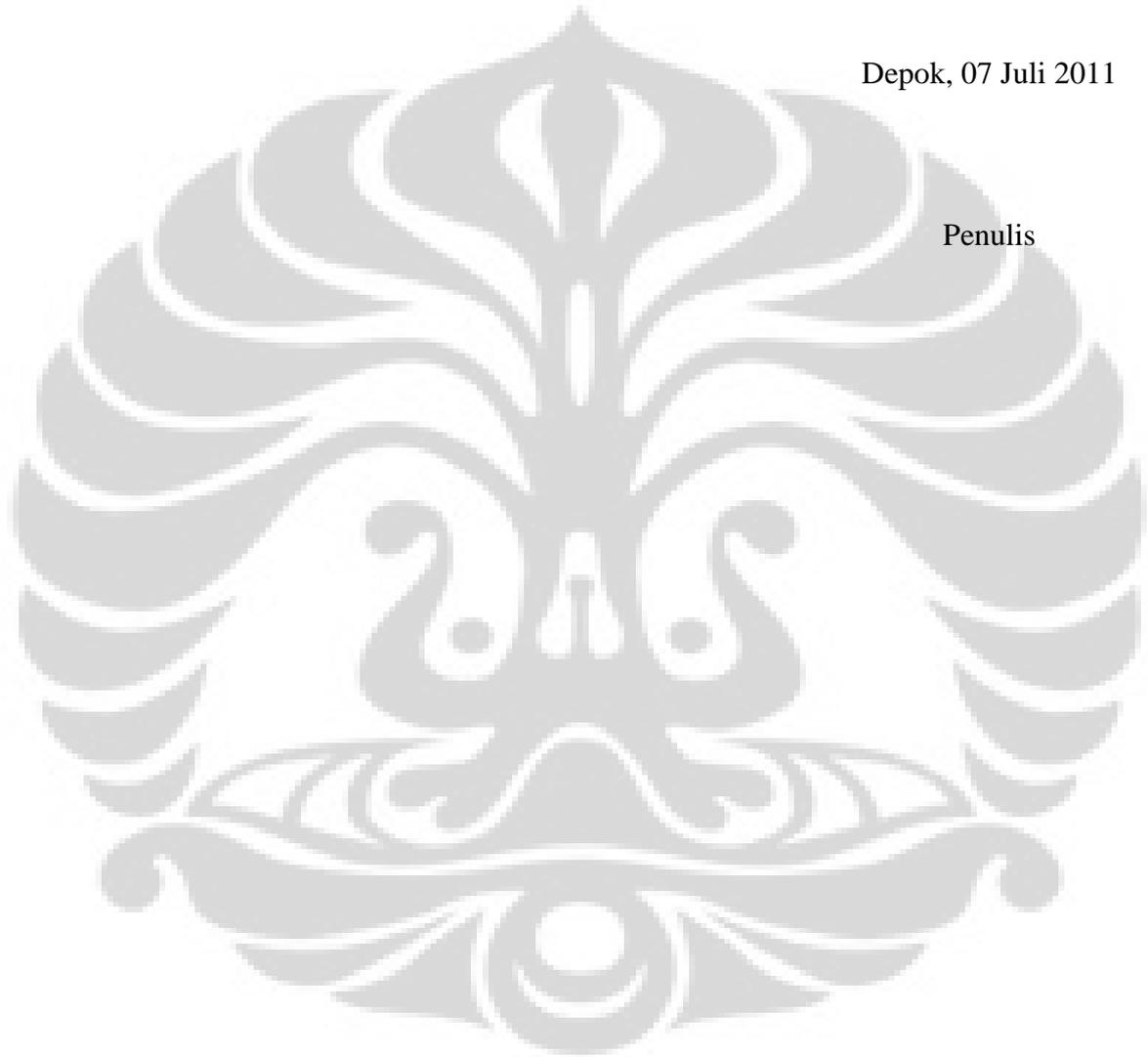
Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan seluruh penyelesaian penulisan dan aktivitas perkuliahan ini, yaitu :

1. Bapak. Dr. F.X. Arsin Lukman S.H., M.H sebagai pembimbing yang memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini ;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UI, dan sekaligus selaku dosen penguji ;
3. Ibu Hendriyani Parwitasari, S.H., M,Kn selaku dosen penguji ;
4. Seluruh Dosen dan Staff Program Megister Kenotariatan Universitas Indonesia ;
5. Kedua orang tua ku tercinta, Bapak H.Mas'ud Djafar dan ibu Hj. Masnah atas doa tulus dan seluruh anggota keluarga yang selalu memberikan dukungan moral dan material sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
6. Saudaraku dan sahabat yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, yang telah tulus memberikan pengertian dan dukungan ; dan
7. Rekan-rekan satu perjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UI angkatan 2008.

Akhir kata,tidak ada sesuatu apapun yang dapat saya berikan selain harapan dan doa kepada Allah SWT agar mereka selalu diberikan rahmat-Nya dan Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya bidang Kenotariatan.

Depok, 07 Juli 2011

Penulis



ABSTRAK

Nama : S A R I N I
Program Studi : Magister kenotariatan
Judul : Status dan Kedudukan Hak Atas Tanah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 31 PK/TUN/2008).

Pelepasan hak atas tanah seringkali menimbulkan persengketaan baik antara pemilik ataupun orang yang mengaku sebagai pemilik atas tanah tanpa adanya alat bukti yang sah. Kepemilikan tanah berdasarkan alat bukti berupa pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris bukanlah merupakan alat bukti kepemilikan atas tanah, tetapi hanya baru terjadi pengikatan semata-mata antara pemilik tanah dan pembeli tanah. Dalam hal ini jelaslah bahwa ketika terjadinya pengikatan jual beli bukanlah terjadi peralihan hak atas tanah, tetapi hal ini merupakan proses untuk ditindak lanjutnya peristiwa hukum lainnya yaitu jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam studi kasus ini yang dipermasalahkan yaitu tentang mengenai keperdataan status dan kedudukan para penghuni atas kepemilikan tanah yang berada di bagian wilayah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar yang telah ditempati lebih dari 14 tahun. Upaya hukum apa saja yang dilakukan oleh para penghuni yang keberadaan tanahnya berada di bagian wilayah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar .Serta status kepemilikan hak atas tanah yang telah dikeluarkan gambar situasi dari tanah tersebut dan telah diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Makasar. Penelitian ini didasarkan pada analisis terhadap norma hukum dan putusan dari pengadilan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang menjadi sengketa. Adapun sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif evaluatif, dimana penulis ingin memberikan gambaran sekaligus memberikan penilaian dan saran mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah berdasarkan pembuktian yang dimiliki untuk dapat dimanfaatkan sebagai dasar hukum yang sah dan akurat. Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Adapun data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan atau penelitian terhadap bahan pustaka seperti literatur-literatur yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Hasil Penelitian ini adalah bahwa kepemilikan atas tanah berupa surat pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris tidak dapat dijadikan sebagai alas hak untuk dapat memiliki hak atas tanah. bukti-bukti lainnya yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang dibuat setelah terjadinya pelepasan hak bukanlah merupakan alat bukti yang sah.

Kata Kunci :
Hak Atas Tanah, Pengikatan Jual Beli, Alat Bukti.

ABSTRACT

Name : S A R I N I
Study Program : Public Notary
Titel : Status And Position Of Land Foundation Hospital
Islam Faisal Makasar (Studies Review Decision of the
Supreme Court of the Republic of Indonesia Number:
31 PK/TUN/2008).

The release of land rights often leads to disputes between the owner or person claiming to be owners of land in the absence of valid evidence. Land ownership is based on evidence in the form of binding sale and purchase made by a notary is not an evidence of ownership of land, but only just happened binding solely between landowners and land buyers. In this case it is clear that when the binding sale and purchase is not a shift of land rights, but this is a process for follow the next other legal events that buying and selling land as outlined in the Deed of Sale and purchase made by the Acting Land Deed Author. In this case study in question is about the civil status and position of occupants of land located on the territory of Islam Faisal Hospital Foundation Napier who have occupied more than 14 years. Remedy what is being done by the occupants of the existence of land located on the territory of Islam Faisal Hospital Foundation Napier. As well as the ownership status of land rights that have been issued a picture of the situation and has issued land certificates Right of Building on Land Office Napier. The study was based on an analysis of legal norms and decisions of the courts regarding the ownership rights to the land in dispute. The nature of research used in this study is descriptive evaluative research, which the authors want to give as well as providing assessment and advice regarding disputes over land ownership rights based on the evidence held to be utilized as a valid legal basis and accurate. Based on the type and shape, the data used in this research is secondary data. The secondary data obtained from research literature or research on library materials such as literature sourced from the primary legal materials, legal materials secondary, and tertiary legal materials. The results of this study is that ownership of land in the form of a letter binding sale and purchase made by the Notary can not be used as a base a right to be able to have land rights. other evidence which is evidence of ownership of land made after the waiver is not a valid evidence.

Keyword:
Rights to Land, Sale and Purchase, Evidence.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Metode Penelitian	12
1.5 Sistematika Penulisan	13
BAB 2. ANALISIS STATUS DAN KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL MAKASAR (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 31 PK/TUN/2008).	
2.1. Tinjauan Pustaka	15
2.1.1. Status dan Kedudukan Penguasaan Hak Atas Tanah.....	15
2.1.2. Hubungan Hukum Konkrit Antara Subyek Hukum dengan Hak Atas Tanah	20
A. Hubungan Hukum Konkrit dan Penguasaan Hak-Hak Atas Tanah	20
B. Hak-Hak Atas Tanah.....	28
2.1.3. Tinjauan Pelepasan Hak Dalam Pembangunan.....	49
2.1.4. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan	50
A. Pengertian Pengadaan Tanah	50
B. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Tanah..	51
C. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta	52

2.1.5. Dasar Hukum Pengadaan Tanah	53
2.1.6. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah	55
A. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	55
B. Jual Beli Tanah Menurut UUPA	58
2.1.7 Pelepasan Hak	68
2.1.8 Pencabutan Hak.....	71
2.1.9. Status Kepemilikan Rumah dan Hak Atas Tanah	72
A. Status Rumah dan Tanah Menurut HTN.....	72
B. Ketentuan Mengenai Penguasaan Fisik Atas Tanah dan Hubungannya Dengan Pemilikan Melalui Daluarsa	76
2.2. Posisi Kasus	
2.2.1. Sengketa Hak Atas Tanah antara Ahmad Sobe, dkk, Melewan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar.....	82
2.2.2. Putusan-Putusan Peradilan Terhadap Perkara Ahmad Sobe, dkk melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar	90
A. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar	90
B. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar Tingkat Banding	91
C. Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi	93
D. Putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali	94
2.3. Analisis Putusan.....	95
BAB III. Penutup	108
3.1. Simpulan	108
3.2. Saran.....	109

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

A.	Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15/1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pengadaaan Tanah	55
B.	Keppres No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum	56
C.	Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum	57
2.1.7.	Musyawahar – Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	58
A.	Musyawahar Dalam Pengadaan Tanah	58
B.	Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	61
1.	Pengertian dan Bentuk Ganti Rugi	61
2.	Dasar/Cara Perhitungan Ganti Rugi	64
3.	Pihak Yang Berhak Menerima Ganti Rugi	65
2.2.	Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah	
2.2.1	Penguasaan Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang- Undangan Yang Berlaku	66
2.2.2.	Pembuktian Dalam Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	69
2.2.3.	Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah	77
A.	Pendaftaran Tanah	77
B.	Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	82
C.	Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	86
2.2.4.	Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah	92
A.	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	92
B.	Jual Beli Tanah Menurut UUPA	95

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Permasalahan tanah apabila dilihat dari segi empiris sangat lekat dengan peristiwa sehari-hari, hal ini tampak semakin kompleks dengan adanya berbagai sengketa pertanahan yang terjadi, karena tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia. Setiap orang membutuhkan tanah, yang merupakan sumber kehidupan dan penghidupan. Tanah sebagai sumber daya alam memiliki nilai ekonomis dan memiliki nilai sosial politik.

Keadaan tanah yang terbatas seiring dengan perkembangan penduduk yang semakin pesat, sehingga jumlah penduduk yang ingin mendayagunakan tanah menjadi tidak seimbang dengan keadaan tanahnya. Dalam keadaan demikian sering terjadi sengketa dan permasalahan yang disebabkan perebutan hak yang menimbulkan perselisihan.

Timbulnya sengketa kepemilikan atas tanah, pada dasarnya bukan hanya fenomena yang terjadi saat ini saja. Fenomena ini sudah ada sejak masyarakat kekurangan tanah pertanian, sebagai akibat penjajahan dan ledakan jumlah penduduk.

Kebutuhan tanah yang terus meningkat berdampak pada terjadinya konflik dibidang pertanahan baik secara vertikal maupun horizontal, antara perseorangan (warga masyarakat, atau masyarakat hukum adat) maupun badan hukum (Pemerintah atau swasta)¹.

Dalam pengertiannya Sengketa atau konflik adalah setiap keadaan dimana ada tujuan, hak, kepentingan atau kehendak dari pihak-pihak yang berbeda bertumpang tindih, bertabrakan atau berlawanan². Seringkali orang melihat adanya sengketa manakala terjadi ketegangan atau konfrontasi antar beberapa pihak yang berbeda, misalnya jika mereka saling marah, tidak saling

¹ S.R Nur, *Beberapa Permasalahan Agraria*. (Ujung Pandang : Lembaga Penerbitan Unhas, 1986), hlm. 27.

² Sediono M.P. Tjondronegoro, *Sosiologi Agraria*. (Bandung : Yayasan AKATIGA, 1999), hlm. 71.

menyapa, bertengkar, berkelahi atau saling meneror. Akan tetapi sikap dan perilaku itu hanyalah merupakan gejala atau pengungkapan dari adanya sengketa. Walaupun hubungan antara para pihak tetap baik dan akrab tanpa kronfontasi, jika mereka berbeda pendapat atau mempunyai kepentingan yang berbeda atas suatu pokok yang sama, dapat dikatakan bersengketa.

Ada dua aspek penting dalam sengketa pertanahan, yang pertama adalah aspek pelaku, yaitu sengketa pertanahan yang menghadapkan masyarakat kecil dengan Pemerintah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Kedua, aspek tenurial, yang menjadi akar penyebab lahirnya berbagai kasus sengketa pertanahan tersebut.

Sandra Moniga, Heder Leudjeng, dan Rikardo Simamarta menjelaskan bahwa secara gramatikal, kata “*tunere*” berasal dari bahasa Latin, yakni “*tenere*” yang artinya: memelihara, memegang, dan memiliki. Aspek terpenting dari istilah tersebut adalah status hukumnya dari suatu penguasaan atas tanah tertentu pada sebuah masyarakat.

Selain itu dikenal “sistem tunarial” (*tunarial system*), dimana sistem tunarial di definisikan sebagai “sekumpulan atau serangkaian hak-hak (*bundle of right*) untuk memanfaatkan tanah dalam suatu masyarakat”³. Pada sistem tenurial, masing-masing hak mengandung 3 (tiga) komponen, yaitu hak, obyek hak, dan jenis haknya. Dalam sisten tunerial bertujuan untuk mengetahui siapa yang memiliki hak (*de jure*) atas tanah dan siapa yang dalam kenyataannya (*de facto*) menggunakan tanah⁴.

Dalam perkembangannya menurut Lutfi Nasoetion sengketa atau konflik pertanahan yang terjadi dapat disebabkan oleh permasalahan tanah murni atau permasalahan yang terkait dengan sektor pembangunan lain. Sumber konflik pertanahan yang ada sekarang ini antara lain disebabkan oleh⁵ :

1. Pemilikan atas penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidak serasian penggunaan tanah pertanahan dan non pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;

³ Melani G. Wiber., *Sisitem Tunarial Dalam Pertanahan*, (Bandung : PT. Citra Aditiya Bakti, 1996), hlm. 53.

⁴ Dianto Bachtiar, dkk, *Berebut Tanah, Beberapa Kajian Berprespektif Kampus dan Kampung*, (Yogyakarta : Insist Press, 2002), hlm 341

⁵ Lutfi Nasoetion, *Konflik Pertanahan (Agraria), menuju Keadilan Agraria*, (Bandung : Yayasan Akatiga, 2002), hlm. 215.

4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam bidang penerbitan sertipikat;
7. Masalah penerbitan sertipikat tanah lama dan mahal;
8. Masalah sertipikat palsu;
9. Masalah sertipikat tumpang tindih (overlapping);
10. Masalah pembatalan sertipikat.

Menurut Maria SW, secara garis besar peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi empat, yakni⁶ : Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan dan lain-lain, Masalah-masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang Landreform, Akses-akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.

Permasalahan sengketa pertanahan memerlukan strategi dan solusi yang berbeda dengan penanganan permasalahan sengketa pertanahan lainnya misalnya sengketa pertanahan dalam rangka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum antara Pemerintah versus masyarakat pemilik hak atas tanah. Dalam sengketa semacam ini biasanya masalah timbul karena tidak adanya kata sepakat tentang pemberian jumlah ganti rugi.

Namun lain halnya dalam sengketa pertanahan yang lokasi terjadinya diwilayah Makasar antara Ahmad Sobe, dkk selaku penggugat yang jumlah keseluruhan sebanyak 51 (lima puluh satu) orang melawan Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal selaku pihak tergugat.

Permasalahan sengketa ini, yaitu mengenai kepemilikan tanah yang dimiliki dan telah dibangun serta ditempati oleh Ahmad Sobe, dkk, yang merupakan bagian dari tanah milik Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal. Dalam hal ini mereka merasa bahwa kepentingan dan hak-haknya terlanggar, karena Kepala Kantor Pertanahan Makasar, Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal. dan pihak aparat kepolisian pada tanggal 30 November 2003 melakukan

⁶ Endang Suhendar, *Pemetaan Pola-Pola Sengketa Tanah di Jawa Barat*, (Bandung : Yayasan Akatiga, 1994), hlm. 45.

pengambilan batas diatas tanah milik Ahmad Sobe, dkk dengan alasan proses penyidikan yang mengacu pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26-4-1994, seluas 44.632 m atas nama pemegang hak yaitu Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang menjadi obyek sengketa. Padahal dari pengakuan Ahmad Sobe, dkk tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah dibeli sekitar tahun 1994 dibangun dan ditempati sampai sekarang, serta diberi izin oleh Pemerintah Makasar untuk dibangun baik yang bersifat permanent maupun semi permanent. Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan cara mencicil dan tunai dari Abdul Hafid Selayar Persil Nomor : 34 S.II Kohir Nomor 1627 CI, seluas \pm 4.450 m (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi) di depan Notaris dan atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), berdasarkan bukti kepemilikannya sebagai berikut :

1. Ahamad Sobe, luas tanah 200 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 274 CI yang dibeli dengan cara cicilan dari yayasan Bukit Karya Jasa Pusat Makassar sesuai kwitansi tanda pembayaran tanggal 15 Oktober 1994 ;
2. Hasnah Asis, luas tanah 150 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
3. NY. Herlina, luas tanah 300 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
4. NY. Mace Baddu, luas tanah 225 M2 Akta Jual Beli No. 31/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
5. HA. Tajuddin, luas tanah 300 M2 Akta Jual Beli No. 21/TMT/1994, Persi No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
6. Muhammad Asi G.DG. Tutu, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No.45/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
7. Mansyut, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir 1156 CI, luas tanah 105 M2 ;
8. ST. Sadariah, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 19/TMT/1995, luas 105, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 S.II ;

9. Mulyadi Mustafa, luas tanah 150 M2 Akta Jual Beli No. 34/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
10. Supriadi, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 14/TMT/1994 luas tanah 75 M2 Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
11. NT. H. Haspiani Hafid, dasar pemilikan tanah rincik dengan Kohir No.1156 CI, Persil No. 34 CII, luas tanah 150 M2 ;
12. NY. Asuba Johannes Atakari, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.23/TMT/1994 luas tanah 150 M2 Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
13. Muhammad Hatta KR. Ledeng, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.17/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
14. Gazali Moedjit, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No. 17/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
15. Soepratman, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1994 luas tanah 900 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
16. Drs. ABD. Asis DG. Sibali, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No.44/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
17. Nila Juwita, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 4/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
18. Drs. Arfan Jawal, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No. 18/TMT/1994 luas tanah 450 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
19. Satriyani, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 2/TMT/1994 luas tanah 450 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;

20. DG. Balla, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 18/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1068 CI, Persil No. 34 SII ;
21. Ny. HJ. Idah Baso Zakir, SH., dasar kepemilikan tanah akta Jual Beli No.611/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
22. Drs. Pattalolo Sahareng, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No.25/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
23. NY. Adrianti Sipoto, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.25/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
24. Akung (Liferdy), dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 42/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
25. Dodda, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 18/TMT/1994, Luas tanah 75 M2, Kohir No. 1627 C, Persil No. 34 SII, ;
26. Salma, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 14/TMT/1994, luas tanah 75 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
27. H. Abd. Rahman Sawi, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No.31/TMT/1994, luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
28. NY. Ester Tappi, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No.23/TMT/1994, luas tanah 202 M2, Kohir No. 1156 C, Persil No. 34 SII ;
29. Syafaruddin S. DG. Lau, luas tanah 56,25 M2 Akta Jual Beli No.9/TMT/1995, Persil No. 34 SII, Kohir 1156 CI ;

30. Nuraeni Rajadin, luas 150 M2 Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah No. 10/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
31. Hartati, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 26/TMT/1994, luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
32. Cappa, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 35/TMT/1994, luas 70, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 S.II ;
33. Ny. HJ. Aminaf Jafar, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.3/TMT/1995, luas 600 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1627 CI ;
34. Baddu, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 10/TMT/1995, Persil 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 75 M2 ;
35. ABD. Latif, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Penyerahan Hak dan Kuasa atas tanah No. 34/1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
36. Abdul Sakir, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 27/TMT/1994 luas tanah 300 M2 Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
37. ABD. Rasyid, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1995 luas tanah 105 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
38. Muh. Idris Ginting, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 33/TMT/1995 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
39. Hj. Sitti Arah Ali, BA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.29/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
40. Erma Suryani, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 39/TMT/1995 luas tanah 70 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;

41. ST. Harijah, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 9/TMT/1995 tanggal 8 Februari 1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 198 M2 ;
42. Hj. Nurlaelah binti Abbas, S.Ag.MA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 10/TMT/1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 1268 M2;
43. H. Samir Naba, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, luas 150 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1627 CI ;
44. Bustam, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa atas Tanah No. 18/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
45. A. DG. Tiro, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 90 M2 ;
46. Arifuddin S., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 75 M2 ;
47. H. ABD. Rahman Rate, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah tanggal 20 Nopember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 100 M2 ;
48. H.A. Baso DG. Mattayang, BA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah tanggal 12 Nopember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
49. Agus Sumardi, dasar pemilikan tanah Akta Perikatan Jual Beli tanggal 19 Januari 1995, Persil No. 16, Persil No. 34 SII. Kohir No. 1156 CI, luas tanah 182 M2 ;

50. Lerman Simamora, SH., dasar pemilikan Akta Jual Beli tanggal 2 Nopember 1994 No. 15, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;

51. Burhanuddin alwi B, BA., dasar pemilikan Akta Jual Beli tanggal 2 Mei 1994 No. 19/TMT/1994, luas 150 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;

Adapun batas-batas dari kepemilikan tanah tersebut adalah sebagai berikut

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah milik Abdul Rahman sekarang berbatasan dengan Jl. Raya.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik ayasan Rumah Sakit Islam Faisal;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Hasan Basri;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kodam.

Selain itu pada tanggal 5 Januari, 19 Januari dan 5 Februari 2004 Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal bersama-sama aparat keamanan bermaksud melakukan penetapan batas dari hasil pengambilan batas diatas tanah milik Ahmad sobe, dkk, tetapi tidak dapat dilaksanakan karena adanya keberatan dan penolakan dari para pemilik yaitu Ahmad Sobe, dkk.

Sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Makasar adalah bagian dari tanah diatas milik Ahmad Sobe, dkk sehingga barulah pada waktu itu Ahmad Sobe, dkk baru mengetahui bahwa diatas tanah tersebut merupakan bagian dari tanah yang telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26-4-1994 seluas 44.632 m atas nama pemegang hak yaitu Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal. Sehingga dari hal tersebut Ahmad Sobe, dkk merasa perlu dan patut untuk memohon mengajukan pembatalan sertipikat tersebut, dan mereka mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara.

Dalam Pengadilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan berdasarkan Putusan Nomor :02/G.TUN/2004/P.TUN.MKS, dalam putusannya menyatakan

bahwa mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Makasar untuk mencoret dan memproses pencabutan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994, dengan luas 44.632 m atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal . Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Makasar untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal seluas 44.632 m² dikurangi dengan luas tanah yang di kuasai Ahmad Sobe, dkk.

Dari putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut Pihak tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Rumah Sakit Islam Faisal merasa tidak puas dengan putusan tersebut, karena jika terjadi pencoretan dan proses pencabutan sertipikat tersebut yang berwenang untuk memutus sengketa ini adalah bukan Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi Pengadilan Negeri, dan gugatan para penggugat itu seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Selain itu pula dari uraian para penggugat (Ahmad Sobe, dkk) dalam gugatan yang diajukan di persidangan pada pengadilan Tata Usaha Negara bukti kepemilikan atas tanah yang dimiliki para pihak berdasarkan akta jual beli yang dimiliki oleh masing-masing pihak ternyata bukti kepemilikannya sesudah penetapan gambar situasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Makasar. Maka hal inilah yang memicu mereka (tergugat) untuk melakukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. Namun Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam putusannya Nomor : 04/BDG TUN/2005/PTTUN MKS, menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar Nomor : 02/G.TUN/2004/P.TUN.MKS..

Tanpa ada rasa putus asa dari tergugat untuk memperoleh keadilan, maka pihak tergugat melakukan kasasi ke Mahkamah Agung. Sehingga berdasarkan putusan dari Mahkamah Agung Nomor. 445 K/TUN/2005 yang dalam putusannya mengabulkan kasasi dari pemohon kasasi /tergugat/pembanding, serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 04/BDG.TUN/2005/PT.TUN-MKS. Tanggal 9 Juni 2005 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar No. 02/G.TUN/2004/PTUN.MKS, tanggal 23 Agustus 2004.

Namun dari pihak para penggugat berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut, mereka merasa perlu untuk melakukan Peninjauan Kembali atas sengketa pertanahan pada tanah miliknya, yang merupakan titik penentu siapa pihak yang memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam bentuk tesis dengan judul : STATUS DAN KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL MAKASAR (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 31 PK/TUN/2008 Tentang Sengketa Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar).

1.2. Pokok Permasalahan

Dari uraian yang disampaikan diatas maka dapat diambil pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana mengenai keperdataan, status dan kedudukan para penghuni atas kepemilikan tanah yang berada di bagian wilayah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar yang telah ditempati lebih dari 14 tahun ?
2. Upaya hukum apa saja yang dilakukan oleh para penghuni yang keberadaan tanahnya berada di bagian wilayah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar ?
3. Bagaimanakah status kepemilikan hak atas tanah yang telah dikeluarkan gambar situasi dari tanah tersebut dan telah diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Makasar ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui status dan kedudukan para penghuni atas kepemilikan tanah yang berada di bagian wilayah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar dan telah ditempati lebih dari 14 tahun.
2. Untuk mengetahui Upaya hukum apa saja yang dilakukan oleh para penghuni yang keberadaan tanahnya berada di bagian wilayah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar.

3. Untuk mengetahui status kepemilikan hak atas tanah yang telah dikeluarkan gambar situasinya dan telah diterbitkannya sertipikat Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Makasar.

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara peneliti untuk memperoleh data ilmiah terhadap suatu objek sehingga dapat dicapai kebenaran yang obyektif. Dalam penyusunan tesis ini, tipe penelitian yang digunakan sebagai bahan penulisan adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁷ Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data pada hakikatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Penelitian ini didasarkan pada analisis terhadap norma hukum dan putusan dari pengadilan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang menjadi sengketa.

Adapun sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif evaluatif, dimana penulis ingin memberikan gambaran sekaligus memberikan penilaian dan saran mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah berdasarkan pembuktian yang dimiliki untuk dapat dimanfaatkan sebagai dasar hukum yang sah dan akurat.

Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Adapun data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan atau penelitian terhadap bahan pustaka seperti literatur-literatur yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data tersebut diperoleh melalui :⁸

- 1) Bahan hukum primer yaitu berupa bahan hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang berguna untuk mencari suatu landasan hukum dari penelitian.

⁷ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hal 13 et seq.

⁸ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *op.cit.*, hal 13.

- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan pustaka yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini antara lain mencakup hasil penelitian, rancangan undang-undang, hasil karya dari kalangan hukum, putusan pengadilan dan literatur-literatur.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap istilah-istilah yang terdapat dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

Dalam analisis data, penulis menggunakan analisis secara kualitatif dari data sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah untuk perumusan kesimpulan untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pada penulisan tesis ini, pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu metode berpikir yang menerapkan hal-hal yang umum terlebih dahulu untuk seterusnya dihubungkan dalam bagian-bagian yang khusus. Hal-hal umum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dalam hal ini adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan-Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan sengketa tersebut.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran singkat tentang keseluruhan isi tesis ini, maka penulisan ini akan disusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN,

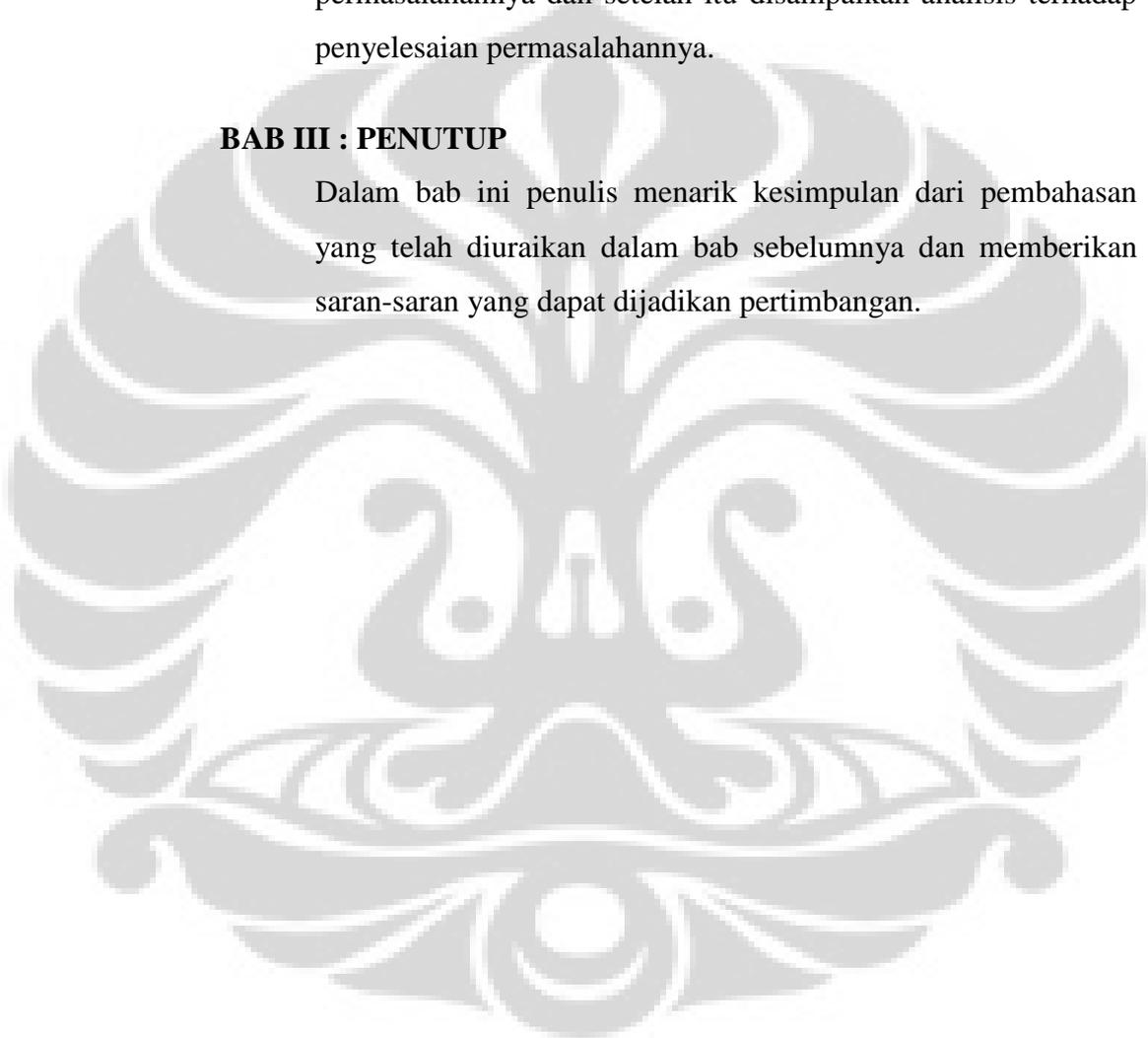
Terdiri dari lima sub bab antara lain Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : ANALISIS

Dalam bab ini diuraikan antara lain tinjauan pustaka yang menjadi landasan pemikiran berupa teori-teori dan konsep-konsep mengenai Hukum Tanah Nasional beserta dasar hukum yang akan menjadikan landasan analisis. Selain itu juga penguraian mengenai posisi kasus yang menjadi sumber permasalahannya dan setelah itu disampaikan analisis terhadap penyelesaian permasalahannya.

BAB III : PENUTUP

Dalam bab ini penulis menarik kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya dan memberikan saran-saran yang dapat dijadikan pertimbangan.



BAB II

ANALISIS SENGKETA KEPEMILIKAN DAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL MAKASAR

2.1. Tinjauan Pustaka.

2.1.1. Status dan Kedudukan Penguasaan Hak Atas Tanah

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia dalam bermasyarakat, tercukupinya kebutuhan manusia akan bahan pangan dikarenakannya manusia mampu mengolah dan mendayagunakan tanah. Kemampuan manusia untuk mengolah dan mendayagunakan tanah tersebut tidak terbatas pada usaha untuk mencukupi bidang pangan saja, melainkan untuk usaha-usaha yang lebih luas yang menyangkut perkembangan kehidupannya, seperti misalnya tanah untuk perumahan, pendirian berbagai bangunan, industri, perkantoran, pendidikan, tempat ibadah, Rumah sakit, maupun tempat pemakaman.

Keadaan tanah yang terbatas, sedang penduduk berkembang dengan pesatnya, sehingga jumlah penduduk yang ingin mendayagunakan tanah menjadi tidak seimbang dengan keadaan tanahnya. Dalam keadaan demikian tanpa adanya peraturan yang tegas, maka tanah sering menjadikan permasalahan bagi manusia baik itu disebabkan atas perebutan hak yang menimbulkan perselisihan ataupun pendayagunaan yang salah.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomo 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), maka sejak itu berakhir pula dualisme yang selama ini berlaku di Indonesia. Hukum agraria yang sebelumnya berlaku tersusun berdasarkan sendi-sendi dan dipengaruhi Pemerintah jajahan sehingga tidak sesuai dengan kepentingan rakyat yang tidak memberikan

kepastian hukum, selain itu berlaku pula hukum adat⁹. Sehubungan dengan itu maka perlu adanya hukum agraria nasional yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia¹⁰. Dualisme hukum tanah bukan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya melainkan perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya¹¹.

Perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut dapat dilihat dari berbagai hak atas tanah yang pada pokoknya dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu : tanah-tanah dengan hak-hak barat atau sering disebut dengan tanah-tanah hak eropa seperti hak *eigendom*, hak *erpacht*, hak *opstal* dan tanah-tanah dengan hak Indonesia seperti tanah-tanah dengan hak adat, dan tanah-tanah dengan hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda seperti *agrarische eigendom*, *lenderijen*, *bezitrecht*. Serta tanah-tanah hak ciptaan Pemerintah Swapraja¹². Tanah-tanah hak barat tunduk pada hak barat artinya hak-hak dan kewajiban pemegang haknya, persyaratan bagi pemegang haknya, hal-hal mengenai tanah yang diwakunya, serta perolehannya, pembebanannya diatur menurut ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Barat¹³.

Dalam rangka unifikasi hukum pertanahan nasional kemudian ditetapkan mengenai hak-hak penguasaan atas tanah yang tidak lagi terbagi atas hak-hak atas tanah hak barat dan hak-hak tanah adat, tetapi menjadi hak-hak atas tanah seperti yang telah ditentukan oleh UUPA. Terhadap hak-hak lama tersebut maka diatur tentang tata cara peralihannya untuk dikonversi kedalam sistem yang diatur dalam UUPA.

⁹Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, bab menimbang huruf b, c,d

¹⁰ *Ibid*, Penjelasan Umum I, Tinjauan Umum Undang-Undang Pokok Agraria

¹¹ Boedi Harsono , *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ed.Rev cet.11. (Jakarta : Djambatan, 2007) hlm 53.

¹² *Ibid*, hlm.53.

¹³ *Ibid*, hlm.54.

Dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita yaitu¹⁴ :

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam pasal 1 sebagai hak penguasaan tanah tertinggi, beraspek perdata, dan publik;
- 2) Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam pasal 2, semata-mata beraspek publik;
- 3) Hak ulayat masyarakat Hukum adat yang disebut dalam pasal 3, beraspek perdata dan publik;
- 4) Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual, yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam pasal 16 dan 5;
 - b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam pasal 49;
 - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan.

Atas dasar Hak menguasai dari Negara, maka kemudian dalam pasal 16 UUPA dirinci hak-hak atas tanah, yaitu :

1. a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai.
- e. Hak Sewa.
- f. Hak membuka tanah.
- g. Hak memungut hasil hutan.
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

¹⁴ *Ibid*, hlm 24.

2. Hak-hak air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3).

Untuk melaksanakan reformasi agraria, maka perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah dalam mewujudkan pemeratan kemakmuran dan keadilan, maka UUPA bermaksud menghilangkan dualisme hukum tanah tersebut dan secara sadar hendak melaksanakan kesatuan hukum sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai dengan kepentingan perekonomian. Untuk itu terhadap hak-hak lama baik hak-hak atas tanah barat dan hak-hak tanah adat harus diubah kedalam hak-hak atas tanah menurut UUPA yang telah diatur dalam ketentuan-ketentuan mengenai konversi.

Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk sistem dalam dari UUPA. Ketentuan konversi yang terdapat dalam UUPA adalah merupakan penyesuaian hak-hak tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu hak-hak tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat untuk masuk kedalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA dan pelaksanaan konversi tersebut baru tuntas selesai atas tanah tersebut bila telah dibukukan diterbitkan sertipikat hak tanahnya.

Adapun hak-hak yang diberikan Pemerintah kepada warga Negara Indonesia (penduduk) dalam UUPA telah ditentukan yaitu : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Penguasaan/Pengelolaan dan lain sebagainya. Hak-hak mana agar diperhatikan dengan baik artinya agar pada waktu pendaftarannya tidak ada yang mengganggu gugat.

Menurut UUPA tanah-tanah yang dikuasai harus didaftarkan pada Kantor Agraria (PP 10/1961) pendaftaran yang mana meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan atas hak tersebut;

- c. Pemberian surat-surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut pasal 19 UUPA, pendaftaran tersebut dimaksud untuk menjamin kepastian hukum demi terjaminnya ketertiban dalam masalah pertanahan. Pendaftaran tersebut sesuai dengan maksud diatas, mengingat karena hak tanah itu tidak selamanya tetap melekat pada sipemegangnya karena adanya pemindahan yang disebabkan kepentingan-kepentingan mereka yang bersangkutan.

Pemindahan hak dapat terjadi, misalnya :

- a) Jual-beli;
- b) Hibah;
- c) Hibah Wasiat (sepanjang mengenai penyerahannya);
- d) Tukar menukar;
- e) Pemasukan Pokok (inbreng);
- f) Pemisahan dan pembagian harta bersama/harta warisan.

Pemindahan-pemindahan mana demi terjaminnya kepastian hukum si pemegang hak yang baru, mengingat pendayagunaan dan pelaksanaan kepentingan-kepentingannya, harus mempunyai bukti yang sah berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali peralihan Hak Guna Usaha yang harus dibuat oleh Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

Yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- a. Para Camat, Kepala Kecamatan atau Kepala Wilayah yang setingkat dengan Kecamatan (lazim disebut Pejabat Sementara).
- b. Pejabat Khusus:
 1. Mereka yang diangkat dengan Surat Keputusan Menteri dengan wilayah kerjanya yang tertentu (notaris dan lain- lain).
 2. Pejabat yang dirangkap oleh pegawai tinggi direktorat jenderal agraria yang khusus mengenai peralihan hak-hak atas tanah seperti Hak Guna Usaha.

2.1.2. Hubungan Hukum Konkrit Antara Subyek Hukum dengan Hak Atas Tanah.

A. Hubungan Hukum Konkrit dan Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk dilakukan itulah yang merupakan pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah Negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui, bahwa hak-hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret. *Subjektief-recht*, jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Hukum tanah mengatur tentang hubungan antara manusia dengan tanah . Dengan demikian Hukum Tanah Indonesia mengatur tentang hubungan antar manusia, Pemerintah yang mewakili Negara sebagai badan hukum publik maupun swasta termasuk badan keagamaan/badan sosial dan perwakilan negara asing dengan tanah di di Indonesia. Menurut Lichfield, Nathaniel and Darim-Drabkim menyatakan bahwa¹⁵ :

Bagi sarjana hukum tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia yang disebut "*fixtures*" biarpun demikian, perhatiannya lebih tertarik pada pemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya, objek perhatian hukumnya bukan tanahnya, melainkan hak-hak dan kewajiban-kawajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuknya meliputi kerangka hukum dan institusionalnya, pemindahannya serta pengawasannya oleh masyarakat.

Dua fungsi hukum tanah yang berbeda yaitu : *The statistic function* yaitu pengaturan hubungan hukum antara pemilik dan

¹⁵ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Huku Tanah Indonesia*, (Jakarta : Toko Gunung Agung, 2004), hlm. 51.

tanahnya yang merumuskan hak untuk menikmati tanahnya sendiri (*the right of enjoyment*) dan *the dynamic function* yaitu yang mengawasi pemindahan dan penciptaan hak-hak atas tanah, yang dikenal dikalangan para sejarah hukum inggris sebagai *conveyancing*. Kedua fungsi tersebut dalam praktek tidak dapat sepenuhnya dipisahkan¹⁶.

Dalam pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan : (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 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. Kata “menguasai” bukanlah berarti “dimiliki” akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu pada tingkatan tertinggi¹⁷. Sebagaimana yang disebut dalam pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu : Hak menguasai dari Negara termaktub dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur antara hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Subyek hak menguasai dari Negara adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indoneisa. Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dan wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak ataupun belum dihaki dengan hak-hak perorangan . Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah yang dikuasai langsung oleh

¹⁶ Hargreaves (Hargraves, A.D., 1952, An Introduction to The Priciples of Land Law Sweet & Maxwell ltd. London) hlm. 2. Dalam Boedi Harsono (a), Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi. Revisi., Cet. 3. (Jakarta : Djembatan, 2003), hlm. 26.

¹⁷ Indonesia, Peraturan Dasar Pokok Agraria, UU No.5 tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Penjelasan Umum UUPA, angka II Dasar-Dasar dari Hukum Agraria Nasional.

Negara¹⁸. Biasanya disebut dengan tanah Negara. Saat ini ditinjau dari segi kewenangannya penguasaannya ada pada kecenderungan untuk lebih memperinci status tanah-tanah yang tercakup dalam pengertian tanah Negara, yaitu¹⁹ :

- a. Tanah-tanah wakaf, yaitu tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan;
- b. Tanah-tanah Hak Pengelolaan, tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara;
- c. Tanah-tanah Hak Ulayat, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat;
- d. Tanah-tanah Kaum yaitu tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat;
- e. Tanah-tanah Kawasan Hutan, yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan yang hakikatnya juga merupakan pelimpahan sebagian wewenang Hak Menguasai dari Negara;
- f. Tanah-tanah sisanya, tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara, yang bukan tanah-tanah sebelumnya.

Tanah-tanah Negara dalam arti sempit tersebut harus dibedakan dengan tanah-tanah yang dikuasai oleh Departemen-departemen dan Lembaga-lembaga Pemerintah Non Departemen lainnya dengan Hak Pakai, yang merupakan asset atau bagian kekayaan Negara, yang penguasaannya ada pada Menteri Keuangan. Penguasaan tanah-tanah Negara dalam arti publik, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, ada pada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional²⁰.

Dalam pasal 11 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa “Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat 3 dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas”. Dalam hal ini yang

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 271.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid*, hlm. 272.

ditekankan adalah bagian mendahulukan kepada golongan ekonomi lemah.

UUPA telah menentukan hak-hak penguasaan tanah yang merupakan unifikasi dari hukum tanah Indonesia, dimana dengan dimilikinya Hak Atas Tanah tertentu maka orang atau badan hukum dapat menunjukkan hubungan hukum antara tanah tersebut dengan dirinya. Hak-hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasa disebut “hak”) jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya²¹. Dengan pendekatan tersebut maka ketentuan hukum yang mengatur tentang penguasaan tersebut dapat disusun dan dipelajari dalam suatu sistematika yang khas dan masuk akal. Dikatakan “*khas*” karena hanya dijumpai dalam hukum tanah dan dikatakan “*masuk akal*” karena mudah ditangkap dan diikuti logikanya, yaitu sebagai berikut²²:

1. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum;
 - a. memberi *nama* pada penguasaan yang bersangkutan;
 - b. menetapkan *isinya*, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
 - c. mengatur hal-hal mengenai *subyeknya* siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
 - d. mengatur hal-hal mengenai *tanahnya*.
2. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret:
 - a. Mengatur mengenai hal-hal *penciptaannya* mengenai suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama dan sebutan yang dimaksud dalam poin1a diatas;
 - b. Mengatur hal-hal mengenai *pembebanannya* dengan hak- hak lain;
 - c. Mengatur hal-hal mengenai *pemindahannya* kepada pihak lain;

²¹ *Ibid*, hlm 25.

²² *Ibid*, hlm 26.

- d. Mengatur hal-hal mengenai *hapusnya*;
- e. Mengatur hal-hal mengenai *pembuktiannya*.

Walaupun bermacam-macam, namun semua hak penguasaan atas tanah tersebut ada aturan-aturan yang merupakan kriterium atau pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah²³.

Dalam UUPA pasal 4 ayat (1) dan (2) mengatur bahwa orang-orang dan badan hukum dapat menguasai sebidang tanah yang memberikan wewenang atas tanah yang dikuasainya. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Dalam Hukum Tanah Nasional dikemukakan mengenai asas-asas yang berlaku dalam penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, yaitu²⁴ :

- (a) Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak pihak penguasa sekalipun, jika gangguan atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah Nasional.
- (b) Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan, bahwa diancam dengan sanksi pidana.
- (c) Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat

²³ *Ibid*, hlm. 24.

²⁴ Arie. S. Hutagalung. *Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : LPHI, 2005), hlm.377.

maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.

- (d) Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada, yaitu :
- gangguan oleh sesama anggota masyarakat : gugatan perdata melalui pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota/madya menurut UU No. 51 Prp Tahun 1960.
 - Gangguan oleh Penguasa : Gugatan melalui pengadilan Tata Usaha Negara.
- (e) Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.
- (f) Bahwa hubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga “penawaran pembayaran diikuti dengan konsinyasi pada pengadilan Negeri” seperti yang diatur dalam pasal 1404 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- (g) Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum, dan tidak mungkin digunakan tanah lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan acara “pencabutan hak” yang diatur dalam undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.
- (h) Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang diderita sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.
- (i) Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugi tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami

kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Dari hal-hal tersebut dapat disebutkan hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak sewa untuk bangunan yang disebut dalam pasal 20 sampai dengan pasal 45 UUPA. Subyek hukum menentukan hak atas tanah yang dapat dipunyai. Dalam pasal 20 sampai pasal 45 UUPA dapat kita rinci mengenai siapa saja subyek-subyek yang dapat dimiliki hak atas tanah yang ditentukan dalam UUPA, yaitu :

No	Hak Atas Tanah	Pasal yang mengatur	Subyek Hukum
1	Hak Milik	Pasal 21	1) Warga Negara Indonesia 2) Badan-badan hukum yang ditetapkan tersendiri
2	Hak Guna Usaha	Pasal 30	1) Warga Negara Indonesia 2) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia & berkedudukan di Indonesia.

3	Hak Guna Bangunan	Pasal 16	<ol style="list-style-type: none"> 1) Warga Negara Indonesia. 2) Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia. 3) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia & berkedudukan di Indonesia. 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
4	Hak Sewa Untuk Bangunan	Pasal 45	<ol style="list-style-type: none"> 1) Warga Negara Indonesia 2) Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia. 3) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia & berkedudukan di Indonesia. 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dari hal-hal tersebut dapatlah dikatakan bahwa subyek hukum dalam penguasaan atas tanah yang dimilikinya berdasarkan azas-azas yang diuraikan selalu mendapat perlindungan. Walaupun dalam prakteknya sering kali sulit untuk mendefinisikan perlindungan tersebut dalam bentuk dan bingkai yang nyata.

B. Hak-Hak Atas Tanah

Dalam pasal 4 ayat (1) disebutkan “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, permukaan bumi, yang disebut tanah.....”. Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 tersebut dijelaskan dalam pasal 16 ayat (1) yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 53 UUPA.

a. Hak Milik

1. Pengertian dan Sifat Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud Hak Milik adalah:

“Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat seperti Hak Eigendom. Kata “*terkuat dan terpenuh*” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah

yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling) kuat dan terpenuh²⁵.

Sifat yang khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu wajib di daftarkan²⁶.

Hak milik mempunyai sifat turun temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama²⁷.

“Terpenuh” maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya, seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik : menyewakan, membagi hasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu pada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. Dilihat dari peruntukkannya hak milik tidaklah terbatas. Adapun hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha

²⁵ Boedi Harsono (b), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2003), hlm. 12.

²⁶ Boedi Harsono (a), *Op.Cit*, hlm. 55.

²⁷ *Ibid*.

terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Pembatasan itu ada yang secara umum, berlaku terhadap masyarakat, dan ada juga yang khusus yaitu terhadap tanah yang berdampingan, harus saling mendampingi dan harus saling menghormati

Adapun sifat-sifat hak milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut²⁸: Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris. (pasal 20 jo pasal 26 UUPA). Terkuat artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa Hak Milik merupakan induk dari hak atas tanah yang lain, sehingga harus didaftarkan (Pasal 20 UUPA). Dapat beralih dan dialihkan artinya bahwa Hak Milik atas tanah yang dimaksud dapat beralih dan dialihkan melalui perbuatan hukum seperti pewarisan, jual beli, hibah dan penukaran. (Pasal 20 jo pasal 26 UUPA). Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA) artinya hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Pengertian tanggungan ini merupakan jaminan yang dijadikan obyek pengikatan jaminan dalam suatu perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA). Dapat diwakafkan (pasal 49 ayat (3) UUPA). Jangka waktu tidak terbatas.

²⁸ *Ibid*, hlm. 28.

Hak milik menurut UUPA adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut disamping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum²⁹.

2. Subyek Hak Milik

Sesuai dengan pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai hak milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan hukum yang ditunjuk Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, tertanggal 19 Juni 1993, yakni Bank-bank Negara misalnya :
 - Bank Indonesia;
 - Bank Dagang Negara;
 - Bank Negara Indonesia 1946;
 - Koperasi Pertanian;
 - Badan-badan sosial;
 - Badan-badan keagamaan.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia sebagaimana telah diuraikan diatas, maka sesuai dengan pasal 21 ayat (4) ditentukan bahwa :

“selama seseorang memiliki kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Sedangkan Pasal 21 ayat (3) menentukan bahwa

²⁹ Purnadi Halim Purbacaraka, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984), hlm. 28.

“Orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik, karena pewarisan tanpa wasiat, atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan hak milik adalah Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah melalui peraturan Pemerintah. Sedangkan untuk obyek hak milik berkaitan dengan terjadinya hak milik itu sendiri, yaitu sebagaimana diatur dalam pasal 22 UUPA.

3. Terjadinya Hak Milik

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah maka terjadinya Hak Milik Atas tanah adalah suatu rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, yang menurut pasal 22 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “ terjadinya hak milik menurut Hukum Adat diatur dengan ketentuan Pemerintah. Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain sebagaimana diatur dalam ayat (1) Hak Milik dapat terjadi karena : Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah, dan Ketentuan Undang-Undang.

Hal ini bertujuan agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara. Terjadinya hak milik menurut Hukum Adat, sebagai contoh adalah melalui pembukaan atas dasar hak ulayat yang keberadaannya diakui selama tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan nasional. Jadi selama tidak bertentangan, maka Hak Milik Adat tersebut tetap diakui

eksistensinya berdasarkan Hukum Adat sebagaimana diatur dalam pasal 5 UUPA yaitu:

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini, dengan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama”.

Setelah berlakunya UUPA, hak-hak adat tersebut kemudian dikonversi menjadi hak yang diakui oleh UUPA melalui konversi tanah-tanah bekas hak adat, hal ini diatur dalam peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 vide Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas tanah, dimana tentang konversi Hak Adat ini tidak mempunyai batas waktu berakhirnya konversi. Hal yang paling penting adalah bahwa Hak Milik atas tanah tersebut perlu dibuktikan dengan surat-surat pembuktian akan hak yang melekat atas tanah. Adapun tanah-tanah yang dikonversi menjadi hak milik yaitu yang berasal dari³⁰ :

- a) Hak eigendom kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat;
- b) Hak eigendom jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal;
- c) Hak milik adat, hak agrarisch eigendom, hak grant sultan dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal;
- d) Hak gogolan yang bersifat tetap.

Untuk Hak Milik yang terjadi berdasarkan penetapan Pemerintah akan berkaitan dengan program Landreform khususnya Redistribusi Tanah kepada rakyat yang membutuhkan. Dengan program tersebut rakyat yang

³⁰ Boedi Harsono (a), *Op.Cit*, hlm. 97.

membutuhkan diberikan tanah oleh Pemerintah dengan syarat dan ketentuan yang berlaku, misalnya tanah-tanah terlantar ataupun tanah kelebihan maksimum diberikan Pemerintah kepada rakyat khususnya petani penggarap dengan status Hak Milik disertai dengan syarat penerima tanah harus mengelola tanah dengan baik sesuai dengan peruntukannya dan memberikan uang pemasukan kepada Pemerintah³¹.

Terjadinya hak milik karena penetapan Pemerintah memerlukan suatu proses dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi Pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertipikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Hak Milik lahir pada waktu dibuatkannya buku tanah³².

Sedangkan terjadinya Hak Milik berdasarkan undang-undang berkaitan dengan konversi, baik konversi atas tanah-tanah bekas hak barat maupun tanah-tanah bekas Hak Adat³³.

4. Hapusnya Hak Milik

Sesuai dengan pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus karena sesuatu hal, meliputi :

- a. Tanah jatuh kepada Negara oleh karena : pencabutan hak (UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya);
- b. Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya (KEPRES No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid*, hlm. 82.

³³ *Ibid.*

- Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diperbaharui dengan PERPRES No. 36 Tahun 2005);
- c. Ditelantarkan (PP No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendaaygunaan Tanah Terlantar);
 - d. Ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) tentang subyek Hak Milik yaitu larangan kepemilikan tanah dengan status Hak Milik oleh orang asing baik melalui pewarisan maupun jual beli ataupun perbuatan hukum lain yang bertujuan untuk memindahkan Hak Milik kepada orang asing baik langsung maupun tidak langsung;
 - e. Tanah musnah maksudnya tanahnya hilang karena banjir, longsor dan atau bencana alam lainnya yang menyebabkan tanah tersebut hilang atau musnah.

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah hak milik kepada Negara yang disebutkan dalam pasal 27 itu kiranya bukan bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab-sebab lain. Hak Milik juga hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah/pertanian secara absentee³⁴.

b. Hak Guna Usaha.

1. Pengertian

Hak Guna Usaha, yang pengertiannya dijabarkan dalam pasal 28 UUPA, adalah :

- a) Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 UUPA, yang ditujukan guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan.

³⁴ *Ibid.*

- b) Hak Guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
- c) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari definisi atau pengertian yang diberikan tersebut diatas, dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Usaha adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada perusahaan pertanian, perikanan, atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia.

2. Cara Perolehan Hak Guna Usaha dan Jangka Waktu Hak Guna Usaha.

- a) Pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha
 - Sehubungan pemberian Hak Guna Usaha ini, ditentukan lebih lanjut dalam pasal 31 UUPA sebagai berikut :
 - 1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah :
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.
 - 2) Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu

hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah. Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah³⁵.

- 3) Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Dari rumusan pasal 30 UUPA dapat diketahui bahwa undang-undang memperluas subyek hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah. Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perorangan, warga Negara Indonesia tunggal, badan hukum yang ditentukan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang hak guna usaha. Mengenai badan hukum Indonesia ini, perlu diperhatikan bahwa untuk menjadi badan hukum Indonesia menurut pasal 30 UUPA harus memenuhi kedua syarat tersebut, yaitu

1. Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia; dan
2. Berkedudukan di Indonesia.

Kondisi tersebut membawa konsekuensi bahwa setiap badan hukum, selama di dirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapatlah mempertimbangkan sumber asal dana yang merupakan modal dari kedua kriteria tersebut diatas, maka badan hukum tersebut dapatlah menjadi pemegang hak guna usaha. Terhadap perusahaan-perusahaan yang didirikan

³⁵ Lihat pasal 31 UUPA

dalam rangka penanaman modal, baik penanaman modal asing dan penanaman modal dalam negeri, harus diperhatikan terlebih dahulu ketentuan mengenai izin lokasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang izin lokasi³⁶.

Selanjutnya dalam hal pemegang hak guna usaha sebagaimana tersebut diatas tidak lagi memenuhi syarat, maka ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan sebagai berikut :

- 1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- 2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

b) Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 29 UUPA yang menetapkan bahwa, Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.

³⁶ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenamedia, 2004), hlm 152.

Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaan jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

c) Hak Guna Usaha Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang.

1) Hak Guna Usaha hanya Atas Tanah Yang dikuasai Langsung Oleh Negara.

Pemberian Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan diatas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, maka Pemerintah dengan ini dapat mengawasi setiap pemberian hak tersebut agar didayagunakan dengan semaksimal mungkin.

Tujuan memberikan hak ini bukan oleh karena Indonesia menganut sistem kapitalisme tetapi bahwa usaha yang ditentukan akan memberikan kehidupan yang lebih banyak atau akan menyerap banyak tenaga kerja. Hal yang paling menonjol dari usaha ini adalah usaha perkebunan, sedangkan usaha perikanan dan peternakan belum berkembang sebagaimana mestinya.

Hak Guna Usaha baru diberikan kepada usaha perkebunan Negara dan swasta sedangkan kepada usaha perkebunan rakyat belum ditetapkan hak apa yang akan diberikan dan

pada umumnya masih belum terjamah oleh ketentuan undang-undang³⁷.

Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa Hak Guna Usaha hanya diberikan untuk usaha pertanian, perikanan dan peternakan, maka dalam Surat Keputusan Pemerintah pemberian hak selalu dicantumkan untuk apa diberikan Hak Guna Usaha. Seperti apa yang diatur oleh peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974, tentang penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan perumahan dan perusahaan industrial estate. Hak Guna Usaha tidak diperbolehkan untuk dikapling dan didirikan bangunan-bangunan perumahan atau bangunan untuk industry. Jika yang bersangkutan melakukan yang demikian maka Hak Guna Usaha tersebut dicabut karena telah melanggar syarat-syarat pemberiannya, yaitu tidak mengubah pemberian hak dari Hak Guna Usaha tersebut selain yang sudah ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya³⁸.

2) Hak Guna Usaha Perusahaan Pertanian, Perikanan dan Peternakan.

Sebagaimana telah dijelaskan pada butir (1) diatas bahwa pemberian hak dari Hak Guna Usaha sudah dicantumkan dalam pasal 28 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960. Dengan demikian berbeda dengan hak milik, maka Hak Guna Usaha ini tidaklah seluas atau dengan

³⁷ A.P. Parlindungan, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, (Bandung : Mandar Madju, 1993), hlm 28.

³⁸ *Ibid*, hlm 29.

istilah hak milik terkuat dan terpenuh. Tiga kemungkinan objektif dari hak guna usaha tersebut merupakan sesuatu yang tidak dapat diubah begitu saja antara satu dan lainnya diantara ketiga objektif yang sudah disebutkan diatas, lebih jauh lagi jika suatu putusan sudah ditetapkan pada dasarnya harus ada izin jika akan diubah. Jelaslah bahwa pemberian hak dari hak guna usaha ini, justru ingin membangun suatu pola perekonomian bangsa, dimana perkebunan yang selalu menjadi ajang kapitalisme diarahkan untuk penampungan tenaga kerja, dimana perkebunan tersebut merupakan padat karya³⁹.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972, khususnya pasal 3 dan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988, tertanggal 19 Juli 1988, tentang Badan Pertanahan Nasional, menentukan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat yang berwenang untuk member keputusan mengenai permohonan pemberian perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan, izin pemindahan dan menerima pelepasan Hak Guna Usaha atas tanah Negara, apabila :

- i. Luas tanahnya tidak melebihi dari 25 Ha.
- ii. Peruntukan tanahnya bukan untuk tanaman keras.
- iii. Perpanjangan jangka waktu tidak lebih dari 5 tahun.

³⁹ *Ibid*, hlm. 30

Sedangkan apabila luas tanah lebih dari 25 Ha peruntukan tanahnya untuk tanaman keras dan perpanjangan jangka waktu lebih dari lima tahun, maka pejabat yang berwenang dimaksud adalah kepala Badan Pertanahan Nasional.

c. Hak Guna Bangunan.

1. Pengertian

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA. Menurut ketentuan pasal 35 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- c. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sedangkan pasal 37 UUPA berisi ketentuan mengenai terjadinya Hak Guna Bangunan :

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah;
- b. Mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang dimaksud menimbulkan hak tersebut.

2. Subjek Hukum Yang Dapat Menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan.

Dalam pasal 36 diuraikan : Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah warga Negara Indonesia; Badan hukum yang didirikan

menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah.

Menurut Kartini Mulyadi, sejalan dengan ketentuan mengenai Hak Guna Usaha seperti telah dijelaskan diatas dari rumusan pasal 36 UUPA tersebut juga dapat diketahui bahwa UUPA memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut diatas yaitu :

- a. Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia;
- b. Berkedudukan di Indonesia;
- c. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan:
 1. Macam Hak Guna Bangunan
 2. Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan.

Ketentuan Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara dan tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dalam ketentuan pasal 22 dan pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa : Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Bangunan atas tanah, hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk

berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden.

Dalam pasal 23 uraiannya adalah pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh kantor pertanahan. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Dari kedua ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara atau tanah hak pengelolaan diberikan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah Negara khususnya ketentuan dalam pasal 4, pasal 9 dan pasal 13.

Pasal 4 Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berisi ketentuan : Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya memberikan keputusan mengenai :

- I. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m², kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.
- II. Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan.

3. Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Hak Milik.

Dalam hal perolehan Hak Guna Bangunan tidak dilakukan melalui permohonan langsung atas tanah Negara atau tanah dengan hak pengelolaan melainkan dari tanah yang telah berstatus hak milik, maka berlakulah ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997 tentang perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai⁴⁰.

4. Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik dapat ditemukannya penjelasannya dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- d. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur dengan keputusan presiden⁴¹.

5. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan.

Ketentuan pasal 25 hingga pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur mengenai jangka waktu pemberian hak guna bangunan. Adapun secara lengkapnya pasal 25 hingga pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut berbunyi sebagai berikut :

⁴⁰ Karini Mulyadi, *Op.Cit*, hlm. 195.

⁴¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah*.

- a. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.
- b. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama.

6. Pendaftaran, Peralihan dan Pembebanan Hak Guna Bangunan.

Selanjutnya jika kita baca lebih lanjut ketentuan UUPA yang berbunyi

- a. Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- b. Pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pada pasal 35 ayat (3) UUPA secara tegas menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dialihkan. Ketentuan ini kemudian dipertegas lagi dalam pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

- a. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena : Jual beli, tukar menukar, Penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.
- c. Peralihan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- d. Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah yang harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah.

- e. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara lelang.
- f. Peralihan Hak Guna Bangunan karena Pewarisan harus dibuktikan dengan surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- g. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.
- h. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan ijin tertulis kepada pemegang hak milik tersebut.

Menurut Kartini Mulyadi, Jika subyek hukum yang akan mengalihkan tidak berhak atau berwenang, maka pengalihan tidak dapat dilakukan. Jika subyek hukum yang akan menerima pengalihan bukanlah subyek hukum yang diperkenankan sebagai pemegang hak guna bangunan maka harus diperhatikan ketentuan yang diatur dalam keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997 tentang perubahan hak milik menjadi hak guna bangunan menjadi hak pakai.

7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pada pasal 40 UUPA Jo pasal 36 ayat (2) UUPA Hak Guna Bangunan Hapus karena :

- a. Jangka waktu berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dicabut untuk kepentingan umum;
- d. Ditelantarkan;
- e. Tanahnya musnah;
- f. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2);

Pasal 40 berisi ketentuan : Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang

memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jadi apabila hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak Guna Bangunan sebagai hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan dapat ditemukan rumusnya dalam pasal 39 UUPA yang menyatakan bahwa : “Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan”. Dimungkinkannya hak guna bangunan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan juga dapat ditemukan dalam pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut : “(1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. (2) Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak guna bangunan.”

d. Hak Pakai

1. Pengertian

Hak atas tanah berikutnya yang diatur dalam UUPA adalah hak pakai. Rumusan umum mengenai hak pakai sebagai hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 41 UUPA yang menyatakan sebagai berikut :

- a. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.
- b. Hak Pakai dapat diberikan :

- i. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- ii. Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- iii. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsure pemerasan.

2. Subjek Hukum Hak Pakai

Pasal 42 UUPA berisi aturan mengenai siapa saja atau subjek hukum hak pakai. Adapun yang dapat mempunyai Hak Pakai :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia Dan berkedudukan di Indonesia ;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2.1.3. Tinjauan Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah⁴². Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat.

⁴² Indonesia, Peraturan Presiden *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan*, Perpres No. 36 Tahun 2005.

Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali

Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

2.1.4. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan

Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan memberikan peluang untuk melakukan pengadaan tanah guna berbagai proyek baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta/bisnis, baik dalam skala kecil maupun dalam skala besar. Karena tanah negara yang tersedia sudah tidak memadai lagi jumlahnya, maka untuk mendukung berbagai kepentingan tersebut yang menjadi obyek adalah tanah-tanah hak baik yang dimiliki oleh orang perseorangan, badan hukum maupun masyarakat hukum adat.

Pengadaan tanah untuk berbagai kepentingan seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan oleh kesenjangan antara *des Sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *des Sein* berupa kenyataan yang terjadi di lapangan⁴³.

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975, yang kemudian diganti dengan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993, yang kemudian digantikan dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005. Aturan-aturan inilah yang menjadi acuan bagi pihak-pihak yang akan melakukan pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta/bisnis.

A. Pengertian Pengadaan Tanah

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum, sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.

⁴³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm.100.

Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres 55/1993 yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.

Sedangkan menurut pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dapat dilakukan selain memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan dilakukan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal itu berarti adanya unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum.

B. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 ditetapkan, belum ada definisi yang jelas tentang kepentingan umum yang baku. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya⁴⁴.

Menurut John Selindeho, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan

⁴⁴ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), Hlm. 6.

hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara⁴⁵.

Kepentingan dalam arti luas diartikan sebagai “*public benefit*” sedangkan dalam arti sempit *public use* diartikan sebagai *public access*, atau apabila *public access* tidak dimungkinkan, maka cukup “*if the entire public could use the product of the facility*”⁴⁶.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat, selanjutnya dalam pasal 5 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dinyatakan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Dengan demikian dalam Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 jelaslah bahwa kepentingan umum tidak memperhatikan hanya sekedar kemanfaatan, akan tetapi juga membatasi dengan tegas pelaksanaannya dalam pembangunan kepentingan umum tersebut.

Didalam UUPA dan Undang-Undang Nomor. 20 tahun 1961 dilakukan dalam arti peruntukannya yaitu untuk kepentingan bangsa dan Negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Oleh sebab itu, maka dapat disimpulkan yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan manfaatnya dalam arti dapat dirasakan secara keseluruhan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.

C. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta.

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta, berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik secara peruntukan dan kemanfaatan maupun tata cara perolehan tanahnya. Hal ini dikarenakan

⁴⁵ John Salindheo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* Cetakan Kedua (Jakarta : Sinar Grafika, 1988) Hlm. 40.

⁴⁶ Maria S.W. Sumardjono, *op.Cit*, hlm 200.

pihak yang membutuhkan tanah bukan subyek yang berhak untuk memiliki tanah dengan status yang sama dengan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan tersebut dan bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata.

Oleh karena itu, yang dimaksud dengan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukan memperoleh keuntungan semata sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan orang-orang yang berkepentingan saja.

2.1.5. Dasar Hukum Pengadaan Tanah.

Sebelum berlakunya Keppres No. 55/1993, tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah (PMDN No. 15/1975).

Pelaksanaan pengadaan tanah dalam PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang/penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan didalam pasal 1 butir 2 Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa :

“pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.

Kemudian untuk musyawarah itu diatur dalam butir ke 5 (lima) yang menyatakan bahwa :

Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar, dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas sikap kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian”.

Setelah berlakunya Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena

itu, segi-segi hukum materilnya pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah yaitu Hukum Perdata.

Dengan perkataan lain bahwa keabsahan atau ketidak absahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata⁴⁷.

Perbedaannya hanya terdapat pada segi-segi intern-administrasinya yaitu pembebasan tanah pada umumnya berdasarkan pada PMDN Nomor. 15 Tahun 1975, sedangkan pelepasan atau penyerahan hak-hak atas tanah berdasarkan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993⁴⁸.

Secara hukum kedudukan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 sama dengan PMDN Nomor. 15 Tahun 1975, yaitu sebagai peraturan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang didalamnya mengatur mengenai ketentuan-ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah dan pejabat yang berwenang dalam hal tersebut.

Menurut Boedi Harsono, oleh karena Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 merupakan suatu peraturan intern-administrasi, maka tidak mengikat pihak yang mempunyai tanah biarpun ada rumusan yang memberi kesan demikian, dan karena bukan undang-undang, maka tidak dapat dipaksakan berlakunya pada pihak yang mempunyai tanah.

Oleh karena tidak dapat dipaksakan, maka sebagai konsekuensi dari keputusan administrasi negara yang dimaksud untuk menyelesaikan ketidak sediaan pemegang hak atas tanah bukan merupakan keputusan yang bersifat akhir/final.

Hal ini dapat dilihat didalam pasal 21 Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 yang menyatakan bahwa apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima keputusan yang ditetapkan oleh Gubernur, sedangkan lokasi pembangunan

⁴⁷ Boedi Harsono, *Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional* (Makalah: 1990), hlm. 4.

⁴⁸ Oloan Sitoros dan Dayat Limbong., *Op. Cit.*, hlm. 19.

tidak dapat dipindahkan ketempat lain, maka diusulkan dilakukan dengan pencabutan hak atas tanah.

Selain itu Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 yang memiliki kekurangan atau kelemahan khususnya hal-hal yang mengenai pihak-pihak yang boleh melakukan pembebasan tanah, dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan pada harga dasar, tidak adanya penyelesaian akhir apabila terjadi sengketa dalam pembebasan tanah, khususnya mengenai tidak tercapainya kesepakatan tentang pemberian ganti rugi.

Oleh sebab itu kedudukan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 sama dengan PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 sebagai dasar hukum formal dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang pada waktu berlakunya PMDN No. 15/1975 disebut pembebasan tanah. Namun seiring berjalannya waktu Keppres No. 55/1993 kemudian digantikan dengan Peraturan baru dengan tujuan mencari jalan untuk meminimalisir potensi konflik yang mungkin timbul dalam implementasi pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan umum jo Perprs No. 65/2006.

2.2.4. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah

Pemindahan hak atas tanah dapat terjadi misalnya, karena : Jual-Beli, Hibah, Hibah wasiat (sepanjang mengenai penyerahannya), Tukar Menukar, Pemasukan pokok (Inbreng), Pemisahan dan pembagian harta bersama/harta warisan.

Dari semua prosedur peralihan hak atas tanah tersebut diatas dalam penulisan tesis ini, penulis hanya akan menguraikan hak atas tanah yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dibahas dengan jual beli.

Jual - Beli

A. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat Jual Beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang

berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga tanah dibayar secara kontan atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembelian tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang⁴⁹.

Dalam pelaksanaan jual beli, pembeli belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat selesainya jual beli.

Dalam hukum adat jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan, khususnya hukum perjanjian hal ini karena⁵⁰:

- a) Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b) Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983), hlm. 211.

⁵⁰ *Ibid.*

Ciri-ciri yang menandai jual beli tersebut antara lain jual beli tersebut serentak dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (*consensus*) yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan kepala persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitasnya balik nama belum terselesaikan. Kemudian ciri yang kedua adalah sifatnya yang terang, berarti tidak gelap. Sifat ini ditandai dengan peranan dari Kepala Persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya. Adanya tanggungan dari Kepala Persekutuan tersebut menjadikan perbuatan tersebut terangkat menjadi sesuatu perbuatan yang mengarah pada ketertiban hukum umum sehingga menjadikannya di dalam lalu lintas hukum yang bebas dan terjamin.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai obyek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian panjer disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli itu. Dengan demikian panjer disini hanya fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar sipemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap kepala

desa (adat) untuk menyatakan maksudnya. Inilah yang dimaksud terang. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan telah ditanda tangannya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.

Transaksi tanah dilapangan hukum harta kekayaan merupakan salah satu bentuk perbuatan tunai dan berobjek tanah. Intinya adalah penyerahan benda (sebagai prestasi) yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran tunai (seluruhnya, kadang-kadang sebagian, selaku kontra prestasi). Perbuatan menyerahkan itu dinyatakan dengan istilah jual⁵¹.

Transaksi jual beli tanah dalam sistem hukum adat mempunyai (tiga) muatan yaitu⁵²;

- a) Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain jual-gadai.
- b) Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selam-lamanya.
- c) Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali.

B. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli terdapat dalam pasal 26 yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai pengertian dialihkan. Namun pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah

⁵¹ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 28.

⁵² Soerjono Soekanto, *op.Cit.*, hlm. 212.

kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.

Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional bersumber pada hukum adat, berarti dalam hal ini kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut Hukum Adat⁵³. Hukum Adat yang dimaksud dalam pasal 5 UUPA adalah hukum adat yang di *saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/Hukum adat yang sudah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional⁵⁴.

Pengertian jual beli menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya *tunai*, *riil* dan *terang*. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam putusan MA Nomor. 271/K/Sip/1956 dan putusan MA Nomor. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual⁵⁵. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut, oleh karena itu sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukan jual beli dihadapan PPAT dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang

⁵³ Imam Sudiyat, *op.Cit*, hlm. 216.

⁵⁴ Boedi Harsonoa (a), *op.Cit*, hlm. 235.

⁵⁵ Boedi Harsono, (*Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi, (Ceramah disampaikan pada symposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini)*, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hlm. 50

dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditanda tangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum⁵⁶.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formiil.

1. Syarat materiil

Syarat materiil akan menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

a. pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan indonesiannya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh Pemerintah, maka jual beli tersebut batal

⁵⁶ Boedi Harsono (a), *op.Cit*, hlm. 296.

karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara (pasal 26 ayat (2) UUPA.

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual tanah itu. Akan tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual⁵⁷.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu Hak milik (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (pasal 35), Hak Pakai (pasal 41). Jika syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak menjadi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli⁵⁸.

2. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (pasal 5 UUPA), sedang dalam hukum adat sistem

⁵⁷ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2.

⁵⁸ *Ibid.*

yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. PP No. 24/1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah hanya dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT⁵⁹.

Sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu

- a. Jika tanahnya sudah bersertipikat: sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertipikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditanda tangani, PPAT tersebut menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (pasal 40 PP No. 24/1997).

Mengenai fungsi PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi dalam system pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24/1997), pendaftaran jual beli itu hanya

⁵⁹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 23.

dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat biarpun jual belinya sah menurut hukum⁶⁰. Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya⁶¹.

Dalam Yurisprudensi MA Nomor. 123/K/Sip/1971 pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi syahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli. Menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya⁶².

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah, dan sebagai pelaksanaan dari pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertipikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya. Hal ini sesuai dengan kekuatan sertipikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan pasal 32 ayat (1) PP Nomor. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa

⁶⁰ Boedi Harsono (a), *op.Cit*, hlm. 52.

⁶¹ *Ibid*, hlm. 458.

⁶² *Ibidt*, hlm. 53.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 37 PP Nomor. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk dibuatkannya akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut⁶³. Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut.

Dalam pendaftaran tanah pemindahan hak yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima haknya dalam sertipikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor. 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan/kepada Pengadilan.

⁶³ Effendi Perangin, *op.Cit*, hlm. 12

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya dihadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak dikantor Badan Pertanahan bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga atau umum⁶⁴. Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran terhadap jual belinya, maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 952 K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh kepala kampung, maka syarat-syarat dalam pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat jual beli dalam KUHPerdara/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat dimana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT⁶⁵.

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT, pengalihan tanah

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 84.

⁶⁵ Mahkamah Agung RI, *Himpunan Kaidah Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI*, 1999, hlm 47.

dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT⁶⁶.

Sebagai perbandingan, dalam jual beli hak milik atas tanah dikenal *registration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum) dan *registration of title*. Penggunaan sistem *registration of deeds* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli adalah pada saat didaftar oleh *overschrijvingsambtenaar*.

Menurut KUHPerdara jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai pasal 1457 KUHPerdara. Adapun menurut pasal 1458 KUHPerdara jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli⁶⁷.

Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijvingsambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara. Menurut pasal 1 *overschrijvingsordonnantie*, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak⁶⁸.

Jadi *registration of deeds* adalah pendaftaran perbuatan hukum yang dilakukan yaitu penyerahan yuridis, misalnya menciptakan hak

⁶⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994), hlm 55-56.

⁶⁷ Maria S.W. Sumardjini dan Marin Samosir, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, (Medan : Bina Media, 2000), hlm 53-54.

⁶⁸ Boedi Harsono (a), *op.Cit*, hlm. 12.

baru atas tanah, memberikan hipotik kepada kreditor, memindahkan hak tanah kepada pihak lain. Terhadap perbuatan hukum tersebut dibuat aktanya oleh *overschrijvingsambtenaar*⁶⁹.

Menurut Maria Sumardjono di Indonesia tidak memberlakukan sistem *registration of deeds*, dalam UUPA menganut sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, dimana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan dihadapan PPAT⁷⁰. Namun demikian untuk mngikat pihak ketiga termasuk Pemerintah, setelah dilakukan jual beli dihadapan PPAT, harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu.

Adapun tujuannya dibuat akta tersebut adalah untuk memastikan adanya suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa. Oleh karena itu akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebutkan dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Disamping itu, akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir yang ditentukan⁷¹.

Keharusan adanya akta PPAT didalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi , sehingga akta PPAT tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat “adanya” akta penyarahan. Menurut Boedi Harsono⁷², meskipun pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta PPAT diperbuat (akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah itu telah beralih kepada pembeli), akan tetapi bukti itu belum berlaku kepada pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Dengan demikian meskipun sejak dilakukan jual beli

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 52

⁷⁰ Maria.S.W. Sumardjono dan Marin Siregar, *op.Cit*, hlm. 56.

⁷¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tanggal 11 September 1989 tentang *Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

⁷² Boedi Harsono (c), *op.Cit*, hlm. 158.

pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktian) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya itu oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

2.2.5. Pelepasan Hak (*Rechtsverwerking*)

Pada prinsipnya seseorang hanya berhak melakukan perbuatan hukum atas barang atau hak-hak yang dimilikinya tergantung pada jenis atau sifat barang-barang tersebut. Penguasaan barang bergerak dilakukan secara nyata (*feitelijke*), memberikan bukti adanya hubungan hukum antara subyek hukum tersebut dengan barang. Untuk penguasaan barang bergerak penguasaannya adalah dengan penguasaan secara nyata atau yang disertai pula dengan pencantuman nama dalam surat-surat atas barang tersebut. Sedangkan untuk barang tidak bergerak dilakukan dengan membuktikan adanya penguasaan atau kontrol atas barang tersebut, masih diperlukan suatu alat bukti tertentu, seperti sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan subyek hukum atas suatu bidang tanah.

Rechtsverwerking dapat diartikan sebagai akibat yang timbul dari suatu pelepasan hak atau akibat yang timbul karena tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang merupakan kewajiban yang harus dilakukan seseorang oleh hukum, sehingga sesuatu hak menjadi hilang⁷³.

Rechtsverwerking menurut R. Subekti⁷⁴

Terutama didasarkan pada sikap seseorang darimana disimpulkan bahwa ia tidak hendak mempergunakan lagi sesuatu hak, lain dari kadaluarsa atau lampau waktu (*verjaring*) yang semata-mata didasarkan pada waktu saja. Dalam perkara ini waktu 5 (lima) tahun itu hanya mempunyai arti sebagai faktor untuk menguatkan sikap berduduk diamnya orang yang mempunyai kepentingan.

Asas *Nemo Plus Juris* merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang

⁷³ N.E. Algra, et.al, *Kamus Istilah Hukum – Fockemen Andreae Belanda Indonesia*, (Bandung : Binacipta, 1983), hlm. 80.

⁷⁴ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 199), hlm 100.

dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum (*van rechtwegenietig*). Batal demi hukum berakibat, perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Di dalam asas *nemo plus juris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Didalam perbuatan hukum hak atas tanah, asas *Nemo Plus Juris* dikenal disamping asas itikad baik, yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum petanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Penerapan asas ini berarti memberikan kekuatan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di kantor pertanahan.

Perbuatan hukum yang menyangkut pemindahan hak atas tanah seperti jual beli meskipun dilakukan dengan dasar itikad baik dan telah dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan adalah batal demi hukum apabila terdapat pihak-pihak yang mempergunakan hak melampaui kewenangan dan hak-hak hukum yang dimilikinya.

Dalam PP No. 24/1997 asas *Nemo Plus Juris* terefleksi dalam *stelsel negatief* yang dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) yang dalam penjelasan tersebut menyatakan : bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa

mempunyai tanah itu. Untuk mengatasi kelemahan *stelsel negatíf* dalam pendaftaran tanah tersebut diterapkan prinsip *rechtsverwerking* yang mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah/dirugikan diberikan kesempatan untuk menuntut haknya dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tanah sehingga apabila seseorang dalam waktu 5 (lima) tahun tidak mempergunakan haknya maka yang bersangkutan dianggap telah melepaskan haknya.

Menurut Irawawan Soerodjo jangka waktu lima tahun itu tidak berlaku apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut tidak diikuti dengan penerbitan sertipikat/balik nama, karena ketentuan pasal 32 ayat (2) mengharuskan adanya pengajuan keberatan atau gugatan sebelum diterbitkan sertipikat tanah, sehingga apabila suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tidak didaftar/balik nama, maka ketentuan ini memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah sesungguhnya untuk mengajukan tuntutan tanpa pembatasan jangka waktu⁷⁵.

Tujuan diterapkannya prinsip *rechtverwerking* adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai atas tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikannya.

Menurut Irawan, prinsip *rechtsverwerking* tersebut akan menjadi tidak efektif atau tidak dapat memberikan perlindungan hukum serta dapat merugikan bagi pihak lain yang sesungguhnya memiliki tanah namun tidak dapat membuktikan dengan alat bukti berupa sertipikat tanah

Perlindungan hukum juga akan sulit diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang memperoleh hak atas tanah hanya dengan berdasarkan asas itikad baik. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 diasumsikan oleh Irawan adalah hanya memberikan perlindungan hukum sehubungan dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah yang hanya mengkonstantir

⁷⁵ Irawan Soerodjo, *op.Cit.* hlm. 190.

kehendak para pihak ke dalam suatu pembuatan akta tanah yang berupa akta akan digunakan sebagai alat bukti tersebut dibuat hanya atas kehendak para pihak yang memerlukan⁷⁶.

Adapun Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedang perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan daftar pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru⁷⁷.

2.2.6. Pencabutan Hak

Pencabutan Hak Atas Tanah Maksud dari pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara yang mengakibatkan hak atas tanah itu hapus tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum tertentu dari pemilik hak atas tanah tersebut. Menurut Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya hanya dilakukan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama milik rakyat merupakan wewenang Presiden RI setelah mendengar pertimbangan apakah benar kepentingan umum mengharuskan hak atas tanah itu harus dicabut, pertimbangan ini disampaikan oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan HAM, serta menteri lain yang bersangkutan. Setelah Presiden mendengar pertimbangan tersebut, maka Presiden akan mengeluarkan Keputusan Presiden yang didalamnya terdapat besarnya ganti rugi untuk pemilik tanah yang haknya dicabut tadi. Kemudian jika pemilik tanah tidak setuju dengan

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 191.

⁷⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia *Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LNRI No. 97 Tahun 1997, Penjelasan Pasal 45.

besarnya ganti rugi, maka ia bisa mengajukan keberatan dengan naik banding pada pengadilan tinggi.

2.2.7. Status Kepemilikan Rumah dan Hak Atas Tanah.

A. Status Rumah dan Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Status rumah yang terletak diatas suatu bidang tanah berkaitan dengan hak kebendaan. Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai benda diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila kita membicarakan benda kita tidak dapat terlepas dari pembicaraan tentang hak milik (*eigendom*) atau ownership⁷⁸. Ketentuan mengenai hak milik dapat dilihat dalam pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan esuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu dengan kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Dari ketentuan tersebut, dapat terlihat bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak lain, karena dengan hak tersebut, berhak menikmati dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya dalam arti dapat mengalihkan, membebani, atau menyewakan, jadi dapat melakukan perbuatan hukum terhadap suatu benda atau dapat memetik hasilnya, memeliharanya, bahkan merusaknya.

Diundangkannya UUPA telah membawa perubahan mendasar pada hukum pertanahan. Dengan tujuan untuk menciptakan unifikasi hukum dibidang hukum pertanahan dan kepastian hukum, maka segala

⁷⁸ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 53.

ketentuan yang berkaitan dengan tanah, air dan kekayaan alam didalamnya menjadi tidak berlaku lagi kecuali ketentuan mengenai hipotik⁷⁹. Perubahan yang terjadi dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain sebagai berikut⁸⁰ :

1. Ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya;
2. Ada pasal-pasal yang tidak berlaku lagi karena hanya mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya;
3. Ada pasal-pasal yang masih berlaku, tetapi tidak penuh artinya ketentuan-ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, tetapi masih berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya.

Salah satu aspek yang penting dalam hukum tanah adalah tentang hubungan antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya.

Benda yang ada atau berdiri di atas suatu bidang tanah dapat dilihat dari dua perspektif hukum yang berbeda. Terhadap status dan kedudukan benda-benda yang ada diatas tanah demikian dikenal dua azas perlekatan (*azas accesie*) dan azas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*). Azas perlekatan adalah azas yang dianut hukum barat, yaitu⁸¹:

Bangunan dan tanaman yang ada diatas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain oleh pihak yang membangun atau menanamnya (Pasal 500 dan 571 KUHPer).

⁷⁹ Frieda Husni Hasbullah. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Jilid I. Ind-Hill.co.2002. Hlm. 13.

⁸⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan. *Hukum Perdata Hukum Benda*. (Jakarta: Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1980). Hlm. 4.

⁸¹ Boedi Harsono, *Op.Cit.* Hlm. 20.

Sedangkan azas pemisahan horizontal (dalam Bahasa Belanda disebut : “*horizontale scheiding*”) merupakan azas yang dianut dalam hukum tanah kita, yaitu azas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Karena seperti diketahui pada umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya maka harus dicantumkan secara tegas dalam akta yang membuktikan perbuatan hukum yang bersangkutan⁸².

Azas pemisahan horisontal yang dianut oleh UUPA yang bersumber dari hukum adat di Indonesia. Dalam hukum adat benda terdiri atas benda tanah dan benda bukan tanah, dan yang dimaksud dengan tanah memang hanya tanah saja (demikian pula pengaturan hukum tanah dalam UUPA)sesuatu yang melekat pada tanah dimasukkan kedalam pengertian benda bukan tanah dan terhadapnya tidak berlaku ketentuan benda tanah⁸³.

Keberlakuan azas tersebut dapat dilihat dari ketentuan dalam UUPA yang memisahkan antara tanah dengan tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya adalah bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tapi boleh untuk menggunakannya sepanjang menurut keperluan yang berhubungan dengan tanah. Hal ini seperti yang ditentukan oleh pasal 4 (1) UUPA bahwa “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Dan dalam pasal 5 UUPA jelas menegaskan bahwa hukum agraria Indonesia adalah adat.

Meskipun demikian, seringkali dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah maka dengan sendirinya perbuatan tersebut

⁸² *Ibid.*

⁸³ Wirjono Prodjodikoro. Dalam Djuhaendah Hasan. *Op.Cit.*, hlm. 76.

meliputi tanaman dan bangunan, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya, termasuk keberadaan rumah yang berdiri diatas suatu pekarangan atau sebidang tanah tertentu, keberadaannya tidak pernah terlepas dari pekarangan atau tanah dimana rumah tersebut berdiri, sebagaimana yang diuraikan berikut⁸⁴:

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang diberikan oleh UUPA adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak, tidak bisa tidak pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Dengan demikian, maka yang dipunyai hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi yang berwenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya”.

Selanjutnya Boedi Harsono menyatakan bahwa dalam praktek dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, asal :

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras;
2. Bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah; dan
3. Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Penerapan atas pemisahan horizontal juga dapat di jumpai dalam pasal 35 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai

⁸⁴Boedi Harsono, *op.Cit.* Hlm. 18-19.

bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri bias berupa tanah Negara, tanah milik orang lain, ataupun tanah dengan hak pengelolaan. Apabila jangka waktu berlakunya itu habis, tanahnya akan kembali padas asalnya yaitu tanah Negara akan kembali menjadi tanah Negara denikian pula terhadap tanah hak milik otang lain⁸⁵.

Dengan demikian hak milik atas sebuah rumah menurut hukum pertanahan kita kedudukannya terpisah dari status hak atas tanah dimana rumah tersebut berdiri, meskipun dalam praktek dimungkinkan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah sekaligus rumah atau tanaman yang ada diatasnya tetapihal ini dapat dilakukan dengan syarat bahwa secara fisik benda terebut harus melekat dengan tanah dan merupakan milik dari yang mempunyai tanah dan perbuatan atas tanah sekaligus bendanya harus dinyatakan dalam akta.

B. Ketentuan Mengenai Penguasaan Fisik atas Tanah dan Hubungannya dengan Pemilikan melalui Daluarsa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai macam-macam cara untuk dapat memperoleh hak milik atas benda, yaitu seperti yang disebutkan pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

Hak Milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan karena perlekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu

Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa salah satu cara untuk memiliki hak milik atas benda adalah melalui daluarsa. Demikian juga seperti yang ditentukan dalam pasal 610 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

85

Hak milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluarsa, apabila seoraang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu yang ditentukan undang-undang dan menurut syarat-syarat beserta cara membeda-bedakannya seperti termaktub dalam bab ke tujuh buku keempat kitab ini.

Dalam pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa daluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau membebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.

Dalam hubungannya dengan berlakunya UUPA, pasal-pasal yang merupakan pelaksana atau bertalian dengan pasal-pasal yang tidak berlaku lagi meskipun tidak dengan tegas dinyatakan dicabut atau pengaturannya diluar buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya III dan buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianggap juga tidak berlaku lagi seperti seperti pasal 1955 dan 1963 yaitu pasal-pasal yang mengatur tentang syarat-syarat untuk mengatur hak eigendom melalui lembaga daluarsa (*verjaring*)⁸⁶. Pasal-pasal tersebut adalah sebagai pasal-pasal pelaksana dari pasal 610 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa seseorang yang memegang hak menguasai atau kedudukan berkuasa (*bezziter*) dapat menjadai pemilik (*eigenaar*). Atas suatu benda karena daluarsa⁸⁷. Pasal tersebut masih berlaku, tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuan tidak berlaku lagi sepanjang mengenai agraria (tanah dan lain-lainnya), tetapi masih berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya yang bukan agraria⁸⁸.

Hukum yang mengatur tentang tanah dan benda yang yang berada diatas tanah seperti yang telah diuraikan tersebut diatas, diatur secara berbeda. Didalam hukum tanah tidak dikenal dengan lembaga daluarsa yang disebut dengan “acquisitive verjaring”. Demikian ditegaskan dalam putusan *Hoog Gerechts Hof* (HGH) tanggal 25

⁸⁶ Sri Soedewi, Hukum Benda, dalam Frieda Husni Hasbullah. *op.Cit.* hlm.14.

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ Boedi Harsono, *op.Cit.* hlm. 156-157.

Oktober 1934 yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga “*rechtsverwerking*” yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik⁸⁹.

Didalam hukum adat mengenai tanah tidak mengenal lembaga lampaunya waktu meskipun dapat juga dipakai sebagai factor untuk mempengaruhi hak milik dalam hukum adat sepanjang belum ada pembuktian tentang adanya pihak yang dirugikan⁹⁰. Hal ini dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 979/K/Sip/1971 yang menerangkan bahwa “Gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak tergugat telah sekian lama dengan itikad baik bertindak sebagai pemilik atas tanah sengketa” (PT Ujung Pandang/Putusan PN Sengkan No. 1/1972)⁹¹. Hal ini harus dibedakan dengan berlakunya hukum adat, dimana apabila membiarkan tanah dalam keadaan tidak diusahakan adalah bertentangan dengan tujuan fungsi sosial atas tanah, maka seseorang dapat kehilangan hak penguasaan atas tanah seperti Putusan Mahkamah Agung mengenai perkara tanah di Padang Lawas Tapanuli No. 329/K/Sip/1957 yang telah disampaikan diatas mengenai lembaga.

Selanjutnya seperti yang telah diuraikan diatas bahwa keberlakuan hukum atas benda berupa tanah berbeda dengan benda yang melekat diatas tanah baik tanaman maupun rumah. Karena hukum pertanahan kita menganut asas pemisahan horizontal maka ketentuan hukum atas rumah maupun tanaman yang berada diatas tanah, termasuk tentang daluarsa berbeda aturannya dengan hukum atas tanahnya. Ketentuan hukum tanah kita jelas disebutkan tidak mengenal daluarsa sebagai cara untuk bisa dapat memperoleh kepemilikan atas sebidang tanah, tetapi untuk rumah juga harus ditegaskan sejauh mana

⁸⁹ Boedi Harsono, *op.Cit.* hlm. 67.

⁹⁰ Boedi Harsono, *Sertipikat Hak Atas Tanah. Majalah Hukum Trisakti* No. 5/1978, Hlm. 256.

⁹¹ *Ibid*, Hlm. 257.

perbedaannya terhadap alasan lampaunya waktu sebagai cara untuk dapat memperoleh hak milik atas rumah.

Kembali pada ketentuan 1955 dan 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disebutkan cara atau syarat untuk dapat memperoleh hak milik dengan *acquisitive verjaring* dapat disebutkan sebagai berikut⁹²:

1. harus ada bezit sebagai pemilik
2. bezitnya harus *te goender trouw*
3. membezitnya harus terus-menerus, tak terputus
4. membezitnya harus tidak terganggu
5. membezitnya harus diketahui oleh umum
6. membezitnya harus selama 20 tahun atau 30 tahun
7. 20 tahun dalam hal ada alas hak yang sah, 30 tahun dalam hal tidak ada alas hak.

Tetapi harus diingat bahwa dalam pasal 1963 mensyaratkan adanya itikad baik dalam perolehan hak milik melalui *daluarsa* tersebut, dan itikad baik ini harus dapat dibuktikan apabila ada pihak lain yang menyatakan sebaliknya seperti yang ditentukan dalam pasal 1965 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu : itikad baik harus selalu dianggap ada, dan barang siapa mengajukan tuntutan atas itikad buruk, wajib membuktikannya. Alasan untuk memperoleh suatu hak kepemilikan atas suatu benda juga tidak dapat melalui *daluarsa* apabila tidak sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 1959 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

Orang yang menguasai suatu barang untuk orang lain, begitu pula ahli warisnya, sekali-kali tidak dapat memperoleh sesuatu dengan jalan lewat waktu, berapa lama pun waktu yang lebih lewat.

Demikian pula seorang penyewa, seorang penyimpan, seorang penikmat hasil, dan semua orang lain yang memegang suatu barang berdasarkan suatu persetujuan dengan pemiliknya, tak dapat memperoleh barang itu.

2.2.7. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁹² Sri Soedewi Masjchoen, *op.Cit.* Hlm. 64

Dalam rangka Pemindahan-pemindahan hak demi terjaminnya kepastian hukum si pemegang hak yang baru, mengingat pendayagunaan dan pelaksanaan kepentingan-kepentingannya harus mempunyai bukti yang sah berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali peralihan Hak Guna Usaha yang harus dibuat oleh kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 19 PP No. 10/1961 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah orang yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri terdiri dari:

- a. Notaris;
- b. Pensiunan pegawai negeri yang bergelar Sarjana Hukum;
- c. Pensiunan Pegawai Negeri yang telah lulus menempuh suatu ujian;
- d. Camat/Kepala Kecamatan karena jabatannya.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada Bab I tentang ketentuan umum didalam pasal 1 Yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Adapun PPAT itu terdiri dari :

- a) PPAT yang diangkat Khusus yaitu Notaris;
- b) PPAT-Sementara yaitu pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT, yaitu Camat, Kepala Desa.
- c) PPAT-Khusus, yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT tertentu khusus dalam rangka melaksanakan program atau tugas Pemerintah tertentu, yang khusus menangani peralihan hak-hak atas tanah seperti hak Guna Usaha.

Dalam rangka pendaftaran tanah, maka tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dibantu oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik. Menurut Irawan Soerodjo bahwa akta PPAT bukan merupakan suatu keputusan (*beschikking*) dalam lingkup hukum Tata Usaha Negara melainkan merupakan akta para pihak (*partij acta*) karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kewenangan membuat suatu keputusan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga apabila terjadi sengketa terhadap suatu akta PPAT, maka sengketa tersebut tidak dapat diajukan di Peradilan Tata Usaha Negara tetapi dapat diajukan di Peradilan Umum, sebab sengketa tersebut adalah merupakan sengketa diantara para pihak (subyek hukum)⁹³.

Sesuai dengan ketentuan pasal 39 ayat (1) butir a PP No. 24/1997, dalam hal pendaftaran tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mencocokkan data dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan sebelum membuat akta tersebut. Kantor Badan Pertanahan mempunyai prosedur pengecekan yang ditetapkan sesuai dengan kondisi masing-masing dan pada umumnya bukti pengecekan yang dilaksanakan masih mungkin untuk diperdebatkan. Seandainya dari data-data yang dimiliki pihak terkait yang meminta pembuatan akta oleh PPAT terdapat hal-hal yang tidak benar, maka PPAT wajib menolak untuk membuat akta mengenai bidang-bidang tanah yang sudah didaftar, jika sertipikat hak yang bersangkutan tidak diserahkan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar - daftar yang ada di kantor petanahan. PPAT juga wajib menolak membuat akta yang berkaitan dengan bidang tanah yang belum terdaftar, jika kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang yang bersangkutan belum bersertipikat.

Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhubungan dengan tugasnya membantu Kepala Kantor Pertanahan adalah mendukung Pemerintah dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

⁹³ Irawan Soerodjo, *Op.Cit*, hlm. 152

Bentuk bantuan atau dukungan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat direfleksikan dengan membuat akta-akta dengan cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kehendak para pihak yang menjadi pihak dari akta pejabat pembuatan akta tanah tersebut tanpa mengurangi arti dari ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adapun aturan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak tercantum dalam UUPA, tetapi telah memiliki aturan tersendiri yaitu dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didukung pula dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2005 yang merupakan aturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah yang telah diundangkan sebelumnya.

2.3. Posisi Kasus

2.3.1. Sengketa Hak Atas Tanah antara Ahmad Sobe, dkk, Melewan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar.

Dalam permasalahan sengketa terhadap obyek hak atas tanah gugatan yang diajukan oleh 51 (lima puluh satu) kepala keluarga dalam pokok perkaranya antara lain

1. Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2003 Tergugat dan pihak Aparat Kepolisian melakukan pengembalian batas dengan alasan proses penyidikan di atas tanah milik Para Penggugat yang mengacu pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang Hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang menjadi obyek sengketa ;
2. Bahwa Tergugat pada tanggal 5 Januari, 19 Januari, 26 Januari dan 5 Februari 2004 bersama-sama aparat keamanan bermaksud melakukan penetapan batas dari hasil pengembalian batas di atas tanah milik Para Penggugat tetapi tidak dapat dilaksanakan karena adanya keberatan dan penolakan dari Para Penggugat di mana Sertipikat in casu objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah milik Para Penggugat

sehingga barulah pada waktu itu Para Penggugat mengetahui bahwa di atas tanah tersebut telah bersertipikat Hak Guna Bangunan No. 6153, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 april 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, sehingga dengan demikian patut dan beralasan hukum untuk diajukan dan dimohonkan pembatalan yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diatur dalam Pasal 55 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 ;

3. Bahwa Para Penggugat pada sekitar tahun 1994 telah membeli tanah dengan cara mencicil dan tunai dari Abdul Hafid Selayar Persil No. 34 S.II Kohir No. 1627 CI, seluas + 4.450 M2 (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;
4. Bahwa tanah milik Para Penggugat dibeli dari H. Abdul Hafid Selayar di depan Notaris dan atau PPAT masing-masing sebagai berikut :
 1. Ahamad Sobe, luas tanah 200 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 274 CI yang dibeli dengan cara cicilan dari yayasan Bukit Karya Jasa Pusat Makassar sesuai kwitansi tanda pembayaran tanggal 15 Oktober 1994 ;
 2. Hasnah Asis, luas tanah 150 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
 3. NY. Herlina, luas tanah 300 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
 4. NY. Mace Baddu, luas tanah 225 M2 Akta Jual Beli No. 31/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
 5. HA. Tajuddin, luas tanah 300 M2 Akta Jual Beli No. 21/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
 6. . Muhammad Asi G.DG. Tutu, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No.45/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;

7. Mansyut, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir 1156 CI, luas tanah 105 M2 ;
8. ST. Sadariah, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 19/TMT/1995, luas 105, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 S.II ;
9. Mulyadi Mustafa, luas tanah 150 M2 Akta Jual Beli No. 34/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
10. Supriadi, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 14/TMT/1994 luas tanah 75 M2 Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
11. NT. H. Haspiani Hafid, dasar pemilikan tanah rincik dengan Kohir No.1156 CI, Persil No. 34 CII, luas tanah 150 M2 ;
12. .NY. Asuba Johannes Atakari, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.23/TMT/1994 luas tanah 150 M2 Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
13. Muhammad Hatta KR. Ledeng, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.17/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
14. Gazali Moedjit, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No. 17/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
15. Soepratman, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1994 luas tanah 900 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
16. Drs. ABD. Asis DG. Sibali, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No.44/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
17. Nila Juwita, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 4/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;

18. Drs. Arfan Jawal, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No. 18/TMT/1994 luas tanah 450 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
19. Satriyani, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 2/TMT/1994 luas tanah 450 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
20. DG. Balla, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 18/TMT/1994 luastanah 150 M2, Kohir No. 1068 CI, Persil No. 34 SII ;
21. Ny. HJ. Idah Baso Zakir, SH., dasar kepemilikan tanah akta Jual Beli No.611/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
22. Drs. Pattalolo Sahareng, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No.25/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
23. NY. Adrianti Sipoto, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.25/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
24. Akung (Liferdy), dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 42/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
25. Dodda, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 18/TMT/1994, Luas tanah 75 M2, Kohir No. 1627 C, Persil No. 34 SII, ;
26. Salma, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 14/TMT/1994, luas tanah 75 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
27. H. Abd. Rahman Sawi, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No.31/TMT/1994, luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;

28. NY. Ester Tappi, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No.23/TMT/1994, luas tanah 202 M2, Kohir No. 1156 C, Persil No. 34 SII ;
29. Syafaruddin S. DG. Lau, luas tanah 56,25 M2 Akta Jual Beli No.9/TMT/1995, Persil No. 34 SII, Kohir 1156 CI ;
30. Nuraeni Rajadin, luas 150 M2 Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah No. 10/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
31. Hartati, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 26/TMT/1994, luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
32. Cappa, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 35/TMT/1994, luas 70, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 S.II ;
33. Ny. HJ. Aminaf Jafar, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.3/TMT/1995, luas 600 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1627 CI ;
34. Baddu, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 10/TMT/1995, Persil 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 75 M2 ;
35. ABD. Latif, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Penyerahan Hak dan Kuasa atas tanah No. 34/1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
36. Abdul Sakir, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 27/TMT/1994 luas tanah 300 M2 Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
37. ABD. Rasyid, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1995 luas tanah 105 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;

38. Muh. Idris Ginting, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 33/TMT/1995 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
39. Hj. Sitti Arah Ali, BA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No.29/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
40. Erma Suryani, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 39/TMT/1995 luas tanah 70 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
41. ST. Harijah, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 9/TMT/1995 tanggal 8 Februari 1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 198 M2 ;
42. Hj. Nurlaelah binti Abbas, S.Ag.MA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 10/TMT/1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 1268M2 ;
43. H. Samir Naba, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, luas 150 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1627 CI ;
44. Bustam, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa atas Tanah No. 18/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
45. A. DG. Tiro, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 90 M2 ;
46. Arifuddin S., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 75 M2 ;
47. H. ABD. Rahman Rate, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah tanggal 20 Nopember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 100M2 ;

48. H.A. Baso DG. Mattayang, BA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah tanggal 12 Nopember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2;
49. Agus Sumardi, dasar pemilikan tanah Akta Perikatan Jual Beli tanggal 19 Januari 1995, Persil No. 16, Persil No. 34 SII. Kohir No. 1156 CI, luas tanah 182 M2 ;
50. Lerman Simamora, SH., dasar pemilikan Akta Jual Beli tanggal 2 Nopember 1994 No. 15, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
51. Burhanuddin alwi B, BA., dasar pemilikan Akta Jual Beli tanggal 2 Mei 1994 No. 19/TMT/1994, luas 150 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;

kesemuanya dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;

5. Bahwa Para Penggugat setelah membeli tanah tersebut menetap dan bermukim sejak tahun 1994 sampai sekarang dan diberi izin membangun oleh Pemerintah Kota Makassar baik yang sifatnya permanen maupun semi permanen dan selalu membayar pajak PBB sampai sekarang ;
6. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan oleh Tergugat, sangat merugikan para Penggugat. Karena proses penerbitannya mengandung cacat yuridis karena pihak Tergugat tidak meneliti secara cermat dan tidak melakukan peninjauan fisik, mengenai status riwayat tanah, keadaan tanah, luas dan batas tanah, termasuk hubungan hukum antara tanah yang dimohonkan serta tidak melakukan pemeriksaan, meneliti baik kelengkapan data yuridis dan data fisik, apalagi tidak dilengkapi dengan data awal yang melahirkan objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut ;

7. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6152 Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang Hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan oleh Tergugat yang menjadi objek sengketa mengandung cacat hukum karena sebelumnya tidak melakukan penelitian baik data fisik maupun data yuridis dan dalam proses penerbitannya sama sekali tidak pernah diumumkan baik kepada khalayak maupun kepada Para Penggugat dengan mana, dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang disyaratkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 ;
8. Bahwa perbuatan Tergugat dengan mengeluarkan objek sengketa Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6152 Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal tidak sesuai dengan prosedur dan bertindak sewenang-wenang yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan khususnya Pasal 53 ayat (2) sub a dan c Undang-Undang No. 5 Tahun 1986. Dan Tergugat menyimpang dan melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan, keterbukaan dan persamaan.

Adapun jawaban dari para Tergugat yang terdiri dari: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, berkedudukan di Jalan AP. Pettarani Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, dan YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL, berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani Makassar, diwakili oleh Drs. H.M. Yusuf Kalla, selaku Ketua Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, bertempat tinggal di Jalan Haji Bau No. 16 Makassar. Pada intinya jawaban dari para tergugat antara lain :

1. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mempunyai kepentingan atas obyek sengketa, dalam hal ini Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6152 Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal karena sebelumnya tanah tersebut telah dibebankan dan dilepaskan haknya oleh pihak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yaitu tepatnya pada tanggal 15 Agustus 1989, sesuai dengan Akta Pelepasan Hak No. 6

tanggal 15 Agustus 1989 kemudian disusul dengan pernyataan penegasan hak No. 277 tanggal 28 Juni 1994. Maka sangat jelas bahwa sebelum Para Penggugat membeli obyek sengketa dari orang yang sudah tidak berhak menjual obyek tersebut, maka alasan Para Penggugat sebagaimana gugatan tersebut di atas sama sekali tidak relevan dengan perkara ini karena dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6152 Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 Tergugat sama sekali tidak pernah merugikan kepentingan Para Penggugat ;

2. Bahwa gugatan Penggugat salah dalam mengajukan gugatan karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah oleh karena itu menjadi kewenangan penuh oleh Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Makassar (Kompetensi Absolute) bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

2.3.2. Putusan-Putusan Peradilan Terhadap Perkara Ahmad Sobe, dkk melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar.

A. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar

Dalam pokok perkaranya antara lain:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh tergugat berupa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152/kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gambar situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal;
3. Mewajibkan tergugat untuk mencoret dan memproses pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152/kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997,

Gambar situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal.

4. Mewajibkan kepada tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal seluas 44.632 m² dikuasai dengan luas tanah yang dikuasai para penggugat;

Sengketa yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dimenangkan oleh Ahmad Sobe, dkk. Namun hal ini bukan merupakan akhir dari keputusan pengadilan, apabila pihak yang bersangkutan/merasa tidak puas dengan putusan tersebut, maka dapat diajukan banding.

B. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar Tingkat Banding.

Pihak Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar) dalam hal ini merasa tidak puas dengan putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka mereka mengajukan banding, adapun perkara tersebut diajukan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. Putusan Dari Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara antara lain :

Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara :

Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Dalam Putusannya :

1. Menerima permohonan banding dari tergugat.
2. Bahwa menurut pendapat majelis hakim tingkat pertama di peroleh fakta hukum bahwa terhadap tanah yang tercantum dalam sertipikat obyek sengketa masih terdapat adanya persengketaan antara para Penggugat / Terbanding dengan Yayasan

Rumah Sakit Islam Faisal , sehingga mengenai surat ukur / Gambar Situasinya belum jelas batas-batas yang sebenarnya, oleh karena itu seharusnya hal ini diselesaikan terlebih dahulu sebelum diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ,sehingga sesuai dengan tujuan di adakannya pendaftaran tanah yaitu menjamin adanya kepastian hukum atas tanah (Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) , Majelis Tingkat Pertama berkesimpulan bahwa proses penerbitan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Nomor 550.2/60/VI/B/1997 tanggal 28 Juni 1997 tentang pemberiah Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal telah bertentangan dengan pasal 4 ayat 2b,3b Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara Pemberian Hak Atas Tanah, sehingga Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Ujung Pandang Nomor 550.2/60/VI/B/1997 tanggal 28 Juni 1997 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal tersebut dinilai cacat yuridis , dan karenanya maka sertipikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa Nomor 6152 /Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997 Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan atas dasar surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Nomor 550.2/60/VI/B/1997 tanggal 23 Juni 1997 tentang

Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal , di nilai cacat yuridis harus dinyatakan batal , sehingga petitum angka 3 surat gugatan Penggugat / Terbanding oleh Majelis Hakim tingkat Pertama di kabulkan dengan mewajibkan kepada tergugat / Pembanding untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal seluas 44.632 m² di kurangi dengan luas tanah yang di kuasai Penggugat / Terbanding.

3. Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar Nomor 02/G.TUN/2004/P.TUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004 yang dimohonkan banding.

Upaya banding yang dilakukan oleh pihak pembanding/Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar) dalam putusan Majelis Hakim menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar Nomor 02/G.TUN/2004/P.TUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004, sehingga dalam hal ini pihak pembanding/tergugat merasa tidak puas dengan Keputusan Majelis Hakim tersebut, maka melakukan upaya hukum lain yaitu pada tingkat kasasi.

2) **Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi.**

Dalam pertimbangannya :

1. Bahwa terdapat fakta hukum pihak penggugat mendalilkan memiliki hak atas tanah sengketa tersebut dari perbuatan jual beli, sedangkan tergugat juga mengakui memiliki hak atas tanah tersebut atas dasar pelepasan hak dan pembebasan lokasi;
2. Bahwa tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar) menerbitkan Surat

Keputusan yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Kelurahan Rappocini atas dasar peralihan dari sertifikat Hak Milik No. 1151/Rappocini, Buku Tanah Milik Indonesia, persil 34 S.II, I dan Persil 25 S II Kohir 32 C I;

3. Bahwa oleh karena masih adanya sengketa kepemilikan antara kedua pihak tersebut dalam perkara kepemilikan hak atas tanah, sehingga dengan demikian harus ditetapkan terlebih dahulu pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut melalui peradilan umum (perkara perdata);
4. Bahwa oleh karena masih adanya sengketa kepemilikan yang menjadi kewenangan Peradilan umum, maka Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara.

Berdasarkan pertimbangan tersebut menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi (Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar).

Dalam Putusannya Mahkamah Agung Memutuskan :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar) tersebut;
2. Membatalkan putusan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar No. 04/BDG.TUN/2005/PT.TUN-MKS. Tanggal 9 Juni 2005 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar No. 02/G.TUN/2004/PTUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004.

3) Putusan Mahkamah Agung Tahap Peninjauan Kembali.

Para Pihak Penggugat (Ahmad Sobe, dkk) merasa tidak puas dengan putusan dari Mahkamah Agung Pada tingkat Kasasi, maka mereka melakukan upaya hukum lain yaitu peninjauan kembali melalui Mahkamah Agung dengan Putusan No. 31/PK/TUN/2008 yang pada intinya memutuskan menolak peninjauan kembali yang dilakukan oleh

Para Penggugat (Ahmad Sobe, dkk), karena dalam persidangan tersebut bukti-bukti yang dihadirkan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu pada putusan peninjauan kembali dimenangkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Makasar dan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar sehingga yang berhak atas kepemilikan tanah tersebut adalah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar .

2.4. Analisis Putusan.

Dari uraian-uraian mengenai kasus posisi sengketa antara Ahmad Sobe, dkk dengan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makasar berdasarkan hasil penelitian dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dapatlah dianalisa bahwa Penulis setuju dengan putusan Mahkamah Agung baik pada tingkat Kasasi maupun peninjauan kembali karena :

1. Mengenai asal diperolehnya tanah yang diakui oleh 51 warga tersebut membeli dari Abdul Hafid Selayar, berdasarkan bukti jual beli atas nama para penggugat selaku pihak pembeli ternyata bukanlah Abdul Hafid Selayar;
2. Mengenai Nomor Kohir yang didalilkan sebagai milik para Penggugat ialah Nomor : 1627 CL, sedangkan berdasarkan bukti jual beli yang diajukan atas nama para penggugat ternyata bukan tanah yang bernomor kohir 1627 CL tersebut, melainkan nomor kohir yang berbeda yaitu Kohir Nomor 427 dan Kohir Nomor 1156;
3. Mengenai tanah yang yang didalilkan diperoleh dari jual beli, namun ternyata tanah yang didalilkan tidak diperoleh dari jual beli yang sah (berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 jo PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997), yang seharusnya dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Melainkan hanya dibuat oleh suatu akta Notaris (bukan PPAT) hanya bersifat perikatan, bahkan ada pula yang Cuma dibuat dalam suatu akta dibawah tangan belaka.

Dari uraian-uraian tersebut dapat dikatakan Pemindahan hak atas tanah dapat terjadi misalnya, karena : Jual-Beli, Hibah, Hibah wasiat (sepanjang mengenai penyerahannya), Tukar Menukar, Pemasukan pokok (Inbreng), Pemisahan dan pembagian harta bersama/harta warisan.

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat Jual Beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga tanah dibayar secara kontan atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembelian tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang⁹⁴.

Dalam pelaksanaan jual beli, pembeli belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat selesainya jual beli.

⁹⁴ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983), hlm. 211.

Dalam hukum adat jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan, khususnya hukum perjanjian hal ini karena⁹⁵:

- c) Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- d) Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Ciri-ciri yang menandai jual beli tersebut antara lain jual beli tersebut serentak dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (*consensus*) yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan kepala persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitasnya balik nama belum terselesaikan. Kemudian ciri yang kedua adalah sifatnya yang terang, berarti tidak gelap. Sifat ini ditandai dengan peranan dari Kepala Persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya. Adanya tanggungan dari Kepala Persekutuan tersebut menjadikan perbuatan tersebut terangkat menjadi sesuatu perbuatan yang mengarah pada ketertiban hukum umum sehingga menjadikannya di dalam lalu lintas hukum yang bebas dan terjamin.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai obyek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus

⁹⁵ *Ibid.*

dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian panjer disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli itu. Dengan demikian panjer disini hanya fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar sipemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap kepala desa (adat) untuk menyatakan maksudnya. Inilah yang dimaksud terang. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan telah ditanda tangannya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.

Transaksi tanah dilapangan hukum harta kekayaan merupakan salah satu bentuk perbuatan tunai dan berobjek tanah. Intinya adalah penyerahan benda (sebagai prestasi) yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran tunai (seluruhnya, kadang-kadang sebagian, selaku kontra prestasi). Perbuatan menyerahkan itu dinyatakan dengan istilah jual⁹⁶.

Transaksi jual beli tanah dalam sistem hukum adat mempunyai (tiga) muatan yaitu⁹⁷;

- a) Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain jual-gadai.

⁹⁶ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 28.

⁹⁷ Soerjono Soekanto, *op.Cit*, hlm. 212.

- b) Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selam-lamanya.
- c) Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali.

2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli terdapat dalam pasal 26 yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai pengertian dialihkan. Namun pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.

Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional bersumber pada hukum adat, berarti dalam hal ini kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut Hukum Adat⁹⁸. Hukum Adat yang dimaksud dalam pasal 5 UUPA adalah hukum adat yang di *saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/Hukum adat yang sudah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional⁹⁹.

Pengertian jual beli menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya *tunai*, *riil* dan *terang*. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam putusan MA Nomor. 271/K/Sip/1956 dan putusan MA Nomor. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam

⁹⁸ Imam Sudiyat, *op.Cit*, hlm. 216.

⁹⁹ Boedi Harsonoa (a), *op.Cit*, hlm. 235.

penguasaan penjual¹⁰⁰. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut, oleh karena itu sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukan jual beli dihadapan PPAT dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditanda tangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum¹⁰¹.

Sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu :

- a. Jika tanahnya sudah bersertipikat: sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

¹⁰⁰ Boedi Harsono, (*Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi, (Ceramah disampaikan pada symposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini)*, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hlm. 50

¹⁰¹ Boedi Harsono (a), *op.Cit*, hlm. 296.

- b. Jika tanahnya belum bersertipikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditanda tangani, PPAT tersebut menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (pasal 40 PP No. 24/1997).

Mengenai fungsi PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi dalam system pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24/1997), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa akta PPAT tidak akan memperoleh sertipi

kat biarpun jual belinya sah menurut hukum¹⁰². Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya¹⁰³.

Dalam Yurisprudensi MA Nomor. 123/K/Sip/1971 pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi syahnya atau menentukan

¹⁰² Boedi Harsono (a), *op.Cit*, hlm. 52.

¹⁰³ *Ibid*, hlm. 458.

saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli. Menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya¹⁰⁴.

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah, dan sebagai pelaksanaan dari pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertipikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya. Hal ini sesuai dengan kekuatan sertipikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan pasal 32 ayat (1) PP Nomor. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 37 PP Nomor. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk dibuatkannya akta

¹⁰⁴ *Ibidt*, hlm. 53.

peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut¹⁰⁵. Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut.

Dalam pendaftaran tanah pemindahan hak yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima haknya dalam sertipikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor. 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan/kepada Pengadilan.

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya dihadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak dikantor Badan Pertanahan bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga atau umum¹⁰⁶. Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah

¹⁰⁵ Effendi Perangin, *op.Cit*, hlm. 12

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm. 84.

yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran terhadap jual belinya, maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 952 K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh kepala kampung, maka syarat-syarat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat jual beli dalam KUHPerdara/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat dimana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT¹⁰⁷.

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT, pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT¹⁰⁸.

Sebagai perbandingan, dalam jual beli hak milik atas tanah dikenal *registration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum) dan *registration of title*. Penggunaan sistem *registration of deeds* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli adalah pada saat didaftar. oleh *overschrijving sambtenaar*.

¹⁰⁷ Mahkamah Agung RI, *Himpunan Kaidah Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI*, 1999, hlm 47.

¹⁰⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994), hlm 55-56.

Menurut KUHPerdato jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai pasal 1457 KUHPerdato. Adapun menurut pasal 1458 KUHPerdato jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli¹⁰⁹.

Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijvingsambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdato. Menurut pasal 1 *overschrijvingsordonnantie*, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak¹¹⁰.

Jadi *registration of deeds* adalah pendaftaran perbuatan hukum yang dilakukan yaitu penyerahan yuridis, misalnya menciptakan hak baru atas tanah, memberikan hipotik kepada kreditor, memindahkan hak tanah kepada pihak lain. Terhadap perbuatan hukum tersebut di buat aktanya oleh *overschrijvingsambtenaar*¹¹¹.

Menurut Maria Sumardjono di Indonesia tidak memberlakukan sistem *registration of deeds*, dalam UUPA menganut sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, dimana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan dihadapan PPAT¹¹². Namun demikian untuk mengikat pihak

¹⁰⁹ Maria S.W. Sumardjini dan Marin Samosir, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, (Medan : Bina Media, 2000), hlm 53-54.

¹¹⁰ Boedi Harsono (a), *op.Cit*, hlm. 12.

¹¹¹ *Ibid*, hlm. 52

¹¹² Maria.S.W. Sumardjono dan Marin Siregar, *op.Cit*, hlm. 56.

ketiga termasuk Pemerintah, setelah dilakukan jual beli dihadapan PPAT, harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu.

Adapun tujuannya dibuat akta tersebut adalah untuk memastikan adanya suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa. Oleh karena itu akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebutkan dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Disamping itu, akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir yang ditentukan¹¹³.

Keharusan adanya akta PPAT didalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi , sehingga akta PPAT tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat “adanya” akta penyerahan. Menurut Boedi Harsono¹¹⁴, meskipun pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta PPAT diperbuat (akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah itu telah beralih kepada pembeli), akan tetapi bukti itu belum berlaku kepada pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Dengan demikian meskipun sejak dilakukan jual beli pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktian) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya itu oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Dari hal-hal tersebut jelaslah bahwa tidak dibenarkan suatu jual beli yang dilakukan oleh pihak-pihak terhadap obyek jual beli yang tidak disertai dengan adanya alasan kepemilikan si penjual.

Dasar analisis lainnya yaitu mengenai gugatan yang diajukan oleh para penggugat kepada pengadilan Tata Usaha Negara jelaslah kurang tepat, karena Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara

¹¹³ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tanggal 11 September 1989 tentang *Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

¹¹⁴ Boedi Harsono (c), *op.Cit*, hlm. 158.

dalam perkara ini tidak berwenang mengadili suatu sengketa hak melainkan wewenang peradilan umum atau peradilan perdata. Bahwa sekiranya terdapat *Beschikking* berupa keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh tergugat merupakan *onrechtmatige overheidsdaad* maka tentunya hanya dapat diperiksa setelah adanya putusan peradilan perdata yang telah memutus sengketa hak yang berkekuatan hukum tetap.

BAB III

PENUTUP

3.1.Simpulan

Berdasarkan uraian-uraian dan analisis terhadap putusan pengadilan yang menjadi obyek penelitian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Para penghuni yang berjumlah 51 (lima puluh satu) tidak dapat mendalilkan secara sah mengenai tanah yang yang didalilkan diperoleh dari jual beli, namun ternyata tanah yang didalilkan tidak diperoleh dari jual beli yang sah (berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 jo PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997), yang seharusnya dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Melainkan hanya dibuat oleh suatu akta Notaris (bukan PPAT) hanya bersifat perikatan, bahkan ada pula yang cuma dibuat dalam suatu akta dibawah tangan belaka, sehingga dalam hal ini status para penghuni tersebut dianggap sebagai penghuni liar, dan dapat diusir sewaktu-waktu apabila tanah tersebut dibutuhkan tanpa ada ganti rugi dari pihak pemilik.
2. Upaya hukum yang dilakukan oleh para penghuni seharusnya melalui Pengadilan umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara karena jika gugatan diajukan ke pengadilan Tata Usaha Negara jelaslah kurang tepat, karena Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara ini tidak berwenang mengadili suatu sengketa hak melainkan wewenang peradilan umum atau peradilan perdata.
3. Status kepemilikan hak atas tanah yang telah dikeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang Hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal bukanlah hak milik tapi bersifat Hak Guna Bangunan. Dimana Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA. Menurut ketentuan pasal 35 UUPA yang berbunyi sebagai berikut : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan pasal 37 UUPA berisi ketentuan mengenai terjadinya Hak Guna Bangunan : Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah; Mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

3.2. Saran

1. Hendaknya dalam hal jual beli seharusnya dibuktikan dengan alat bukti yang sah yakni akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Bukan dibuat oleh suatu akta Notaris (bukan PPAT) yang bersifat perikatan karena hal tersebut bukan merupakan terjadinya peralihan hanya baru mengikat kedua belah pihak semata.
2. Untuk menghindari kesalahan procedural dalam proses pendaftaran tanah , maka pihak BPN khususnya pejabat yang berkaitan langsung dengan proses kegiatan tanah harus memahami dan mematuhi Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) yang dikeluarkan oleh BPN.
3. Untuk menghindari terjadinya pemeriksaan pengadilan yang bersentuhan dengan kompetensi absolute seperti yang terjadi dalam kasus yang diteliti, hendaknya semua hakim memahami Surat Edaran Mahkamah Agung No.1 Tahun 1996 tentang Petunjuk Permohonan Pemeriksaan Sengketa Kewenangan Mengadili dalam Perkara Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Chomzah, H. Ali. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Peranahan I dan II*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III dan IV*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 2*. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.
- Al Rashid, Harun. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987.
- Bachtiar, Dianto, dkk. *Berebut Tanah, Beberapa Kajian Berprespektif Kampus dan Kampung*, Yogyakarta : Insist Press, 2002.
- Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni, 1983.
- *Mengamankan Tanah Dari Sengketa*. Bandung : Alumni, 1990.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan 1993.
- *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Hukum, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta : Djambatan 1999.
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Azas-Azas Hukum Agraria, Bahan Pelengkap Perkuliahan Hukum Agraria*. Jakarta : FH-UI, 2000.
- *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta : LPHI 2005.
- Mahendra, A.A. Oka. *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan*. Cet. 1. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Mamuji, Sri, et al. *Metode Penelitian dan Penuulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mansour, Fakhri. *Tanah Rakyat dan Demokrasi*. Cet. 1. Yogyakarta: Forum LSM-LPSM. 1995
- Murad, Rusmandi. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 1997.
- Parlindungan, A.P. *Komentar atas Undang-undang Pokok Agraria*. Cet. 8. Bandung: Mandar Maju, 1998.

-----, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Cet. 8. Bandung: Alumni, 1999.

Nasution, Lutfi. *Konflik Pertanahan (Agraria) menuju keadilan Agraria*. Bandung : Yayasan Akatiga, 2002.

Nasucha, Chaizi. *Politik Ekonomi Pertanahan Dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, Jakarta: Kesaint Blanc, 1994.

Nur, S.R. *Beberapa Permasalahan Agraria*. Ujung Pandang: Lembaga Penerbitan Unhas (LEPHAS), 1986.

Rajagukguk, Erman. *Hukum Agraria Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Cet 1. Jakarta: Chandra Pratama, 1995.

Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang : Banyu Media Publishing, 2007.

Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Cet. 3. Bandung: Penerbit P.T. Alumi, 2006.

Salindheo, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan Cetakan Kedua* . Jakarta : Sinar Grafika, 1988.

Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta : Toko Gunung Agung, 2004.

Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1981.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*,. Jakarta : Sinar Grafika, 1993.

Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Cet. 2. Jakarta : Rineka Cipta, 1991.

Suhendar, Endang dan Ifdal Kasim. *Tanah sebagai komoditas Kajian kritis atas Kebijakan Pertanahan Orde Baru*. Cet. 2. Jakarta: ELSAM, 1996.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Buku Kompas, 2000.

-----, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta : Buku Kompas, 2008.

Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.

Tjondronegoro, Sediono M.P. *Sosiologi Agraria*. Bandung: Yayasan AKATIGA, 1999.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor.5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLNNomor 2043.

-----, *Undang-Undang Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya*, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, LN Nomor 288 Tahun 1961, TLN Nomor 2324.

-----, *Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan*

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

----- . *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

----- . *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

----- , *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN 3746.

----- , *Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bulgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudiro. Cet. 8 Jakarta : Pradnya Paramita, 1976.

LAMPIRAN

PUTUSAN
NOMOR: 02/G.TUN/2004/P.TUN.MKS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara : -----

1. AHMAD SOBE, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kompleks Kesehatan Banta-Banateng Makassar;
2. HASNAH ASIS, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar; -----
3. NY. HERLINA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar;-----
4. NY. MACE BADDU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Pelita Raya Nomor. 2 Makassar;-----
5. H.A. TAHUDDIN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Makassar;-----
6. MUHAMMAD ASI G. DG. TUTU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jalan Sultan Alauddin Lr. 79 Makassar;-----
7. MANSYUR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Abu Bakar Lambogo III/20 Makassar;-----
8. ST. SADARIAH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;---
9. MULYADI MUSTAFA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Tamalate II/ 25 Makassar;-----
10. SUPRIADI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar;-----
11. NT. H. HASPIANI HAFID, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tinggal di Jl. R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;-----
12. NY. ASUBA IOHANES ATAKARI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ; -

13. MUHAMMAD HATTA KR. LEDENG, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Kompleks Kesehatan Banta-Bantaeng Makassar; -----
14. GOZALI MOEDIL T. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Polri, bertempat tinggal di Jalan Maccini Raya Nomor: 5 Makassar; -----
15. SOEPRATMAN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kecamatan Bonto-Sungguh, Kelurahan Batang, Kabupaten Jeneponto ; -----
16. Drs. ABD. ASIS DG. SIBALI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar;
17. NILA IUWITA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Monginsidi Baru RT.A. RW.5 Makassar;-----
18. Drs. ARFAN JAWAL, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Makassar;-----
19. SATRIYANI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan tidak ada, bertempat tinggal di Jalan Pelita Raya Vi Blok A.33/7 Makassar;-----
20. DG. BALLA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Anuang Lr. 146 Makassar;-----
21. NY. HI. IDAH BASO ZAKIR. SH., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tinggal di Jalan Tamalate II STP-I Nomor: 50 Makassar;
22. Drs. PATTALOLO SAHARENG, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar;
23. NY. ADRIATI SIPOTO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Kemauan V/64 Makassar; -----
24. AKUNG (LIFERDU), Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Serul Nomor: 12 Makassar;-----
25. DODDA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Purnawirawan, bertempat tinggal di Jalan Anuang Nomor: 12/ 60 Makassar;-----
26. SALMA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ; -----
27. H. ABD. RAHMAN SAWI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Lure Nomor: 54 Makassar; -----
28. NY. ESTER TAPPA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar;-----
29. SYAFARUDDIN S. DG. LAU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wartawan, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar;-----

30. NURAENI RADJADIN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar; -----
31. HARTATI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Polisi, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar; -----
32. CAPPA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar; -----
33. NY. HL. AMINAH JAFAR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Veteran Utara 233 Makassar; -----
34. BADDU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Sopir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar; -----
35. ABD. LATIE, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar; -----
36. ABDUL SAKIR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Abubakar Lambago Nomor: 1 Makassar; -----
37. ABD. RASYID, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Lr.8.A Makassar; -----
38. MUH. IDRIS GINTING, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar; -----
39. HL. SITTI ARAH ALL BA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar; -----
40. ERMA SURYANI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor: 14 Makassar; -----
41. ST. HARIHAH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Haeba Wau-Wau, Kendari; -----
42. HL. NURLAELAH binti ABBAS, S.Ag.MA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Dosen IAIN, bertempat tinggal di Jalan Bumi II Blok A. 12 Nomor : 12 Kelurahan Gunung Sari Makassar; -----
43. H. SAMIR NABA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma IV Makassar; -----
44. BUSTAM, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
45. A. DG. TIRO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
46. ARIFUDDIN S., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----

47. H. ABD. RAHMAN RATE, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
48. H.A. BASO DG. MATTAYANG. BA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Guru, tinggal di Jl. R.S. Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
49. AGUS SUMARDI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
50. LERMAN SIMAMORA, SH., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
51. BURHANUDDIN ALWI BBA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor: XVII Makassar, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama ; -----
 1. RAKHMAT JAYA, SH.,MH. -----
 2. ZAHBARUDDIN, SH. -----

Keduanya adalah Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara, berkantor/bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 86 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Januari 2004, yang selanjutnya disebut sebagai -----**PARA PENGGUGAT;**

M E L A W A N :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, berkedudukan di Jalan AP. Pettarani No. - Makassar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama; -----
 1. MU'ALLIS, S.SIT., Jabatan Kepala Sub. Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar; -----
 2. ASRIYANTO, S.SIT, Jabatan Staf Sub. Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar; -----
 3. KAMARUDDIN, SH, Staf Sub. Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, berdasarkan surat Tugas Khusus tanggal 11 Maret 2004, Nomor 030-442-53.01 ; yang selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT;**
2. YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL, berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani Makassar, yang dalam hal ini diwakili oleh Drs. H.M. Yusuf Kalla, selaku Ketua Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makassar, bertempat tinggal di Jalan Haji Bau Nomor. 16 Makassar, yang selanjutnya memberi kuasa kepada : -----
 1. ABRAHAM SAMAD, SH. -----

2. MUH. KAPPING, SH.
2. YASSER S. WAHAB, SH.
3. FAISAL SILENANG, SH.

Kesemuanya adalah Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Tim Pengacara/ Penasehat Hukum Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makassar, berkedudukan/berkantor di Jalan Andi Pangerang Pettarani Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2004, yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua tanggal 10 Pebruari 2004 Nomor 07/PEN.MH/G.TUN/2004/P.TUN.Mks/ tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tersebut;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 10 Pebruari 2004 Nomor 02/PEN.PP/G.TUN/2004/P.TUN.Mks, tentang Pemeriksaan Persiapan;
3. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 11 Maret 2004 Nomor 08/PEN.HS/G.TUN/2004/P.TUN.Mks, tentang Persidangan terbuka untuk umum ;
4. Putusan Sela tanggal 25 Maret 2004 Nomor 02/PTS.SL/G.TUN/2004/P.TUN.Mks, ;

Telah membaca surat gugatan Penggugat ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara Nomor 02/G.TUN/2004/P.TUN.Mks.;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan dan telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini;

Telah pula diadakan pemeriksaan setempat pada obyek sengketa pada tgl. 23 April 2004 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 Januari 2004 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 12 Januari 2004 dibawah register Nomor 02/G.TUN/2004/P.TUN Mks, yang diperbaiki pada tanggal 02 Maret 2004, isinya menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2003 Tergugat dan pihak aparat

jawaban Tergugat maupun jawaban Tergugat II Intervensi tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

1. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, karena Para Penggugat pada tanggal 8 Juni 1998 datang ke Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk mempertanyakan Keberadaan sertifikat *a quo*; -----
2. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap sertifikat obyek sengketa, karena sebelumnya tanah obyek sengketa telah dibebaskan dan dilepaskan haknya oleh Yayasan Rumah Sakit Isiam Faisal ; -----
3. Bahwa gugatan Penggugat salah dalam mengajukan gugatan karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sengketa kepemilikan yang merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Makassar; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

1. Bahwa kuasa hukum Para Penggugat (Rakhmat Jaya, SH.MH) tidak mempunyai kualitas hukum untuk bertindak selaku pihak yang dapat mewakili seseorang di depan persidangan Pengadilan berdasarkan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat ; -----
2. Bahwa gugatan Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, karena Para Penggugat Sudah mengetahui sertifikat obyek sengketa sejak diumumkan oleh Tergugat pada th. 1997 ; --
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, sebenarnya sertifikat obyek sengketa tidak dapat digugat lagi, karena sudah lampau waktu 5 (lima) tahun, terhitung sejak diterbitkannya sertifikat *a quo* pada tahun 1997 ; -----
4. Bahwa alasan gugatan Para penggugat sebagaimana diuraikan, dalam posita gugatan menunjukkan adanya suatu sengketa hak, olah karena merupakan wewenang Peradilan Umum untuk mengadili perkara ini ; ----
5. Bahwa gugatan Para Penggugat *ne bis In Idem*, karena sertifikat obyek sengketa sebelumnya telah diajukan dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara-Makassar ;-----
6. Bahwa gugatan Para Penggugat *error in objecto*, karena sebenarnya yang harus digugat Keputusan Tata Usaha Negara yang memberikan hak atas tanah kepada Tergugat Intervensi yaitu Surat Keputusan Tergugat: Nomor 550.2/60/VI/B/97 tanggal 23 Juni 1997 ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tersebut Para Penggugat telah membantah dalam replik atau kesimpulannya yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat maupun Tergugat II intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat angka 1 dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 yang mendalilkan gugatan Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan daluwarsa 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dihitung sejak yang bersangkutan menerima Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, sedangkan bagi pihak ketiga (Para Penggugat) berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/K/TUN/1992 tanggal 19 Januari 1993 tenggang Waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak yang bersangkutan mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan baik oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi (bukti T-1, T.II.Inv-10, 11, 12) ternyata tidak terdapat adanya bukti yang secara jelas membuktikan gugatan Para Penggugat telah lewat waktu, sedangkan sesuai dengan dalil gugatan Para Penggugat, Para Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan terhadap sertifikat obyek sengketa tanggal 5 Januari 2004 pada saat Tergugat bersama-sama aparat keamanan melakukan penetapan pengembalian batas dan gugatan Para Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 12 Januari 2004, sehingga masih dalam tenggang Waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Oleh Karena itu eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat angka 2 yang mendalilkan Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara Para Penggugat harus mempunyai kepentingan yang dirugikan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (vide Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986) ; -----

Menimbang, bahwa mengenai apa yang dimaksud dengan kepentingan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak memberikan penjelasan/pengertian, pengertian kepentingan dapat diperoleh dari doktrin atau yurisprudensi perdata ; -----

Menimbang, bahwa dengan mengadopsi pengertian kepentingan menurut Indroharto, SH dalam bukunya yang berjudul "Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara" buku II Halaman 37 dan yurisprudensi perdata, pengertian kepentingan mengandung 2 arti, yaitu :

1. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum yang meliputi : -----
 - a. Kepentingan dalam kaitannya dengan yang berhak menggugat, yaitu kepentingan Penggugat sendiri bersifat pribadi, langsung dan obyeknya dapat ditentukan; -----
 - b. Kepentingan dalam kaitannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum yang merugikan diri Penggugat itu secara langsung ; -----
2. Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan proses gugatan yang bersangkutan ; -----

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pengertian kepentingan tersebut, Majelis Hakim berkeimpulan bahwa dikatakan ada kepentingan apabila ada hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek sengketa yang sifatnya langsung, dan terkait dengan tanah dibuktikan adanya penguasaan fisik secara nyata, bertahun-tahun dengan itikad baik ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat, keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat (bukti P-1 sampai dengan P-20, P-25 sampai dengan P-46 dan saksi Abdullah Sewang) serta pemeriksaan lokasi atas tanah sertifikat obyek sengketa, dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat telah menguasai sebagian tanah sertifikat obyek sengketa sejak tahun 1994 sampai sekarang yang sebagian besar diperoleh melalui membeli dari Hafid Selayar (Bejo Hafid). Dengan demikian Penggugat jelas mempunyai kepentingan terhadap sertifikat obyek sengketa ; -----

Oleh karena itu eksepsi Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat angka 3 dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 4 yang mendalilkan permasalahan pokok perkara ini adalah sengketa hak/kepemilikan, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan gugatan Para Penggugat sebagaimana didalilkan dalam positanya maupun petitumnya, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini bukan masalah sengketa hak/kepemilikan, melainkan surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat (vide Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986) berupa Sertifikat hak Cuna Bangunan Nomor 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 20 April 1994, luas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, oleh karena

itu merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara (Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar) untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini. Dengan demikian eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 yang mendalilkan kuasa hukum Para Penggugat (Rakhmat Jaya, SH.,MH) tidak mempunyai kualitas sebagai advokat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Rakhmat Jaya, SH.,MH selaku kuasa hukum Para Penggugat diangkat sebagai pengacara praktek untuk wilayah hukum Propinsi Sulawesi Selatan sejak tanggal 20 Desember 1993 berdasarkan Surat Keputusan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor W.15.D.KP.04.13-03/1993 (bukti P-23), dan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang advokat, maka keberadaan pengacara praktek berubah statusnya menjadi advokat termasuk dalam hal ini Rakhmat Jaya, SH.,MH (kuasa hukum Para Penggugat) dan sebagai induk organisasinya adalah asosiasi advokat Indonesia (vide Ketentuan Peralihan Pasal 32 ayat 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 dan bukti P-22);-----

Dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Rakhmat Jaya, SH.,MH selaku kuasa hukum Para Penggugat mempunyai kwalitas hukum untuk bertindak mewakili didalam persidangan Pengadilan. Oleh karena itu eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi angka 3, yang mendalilkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat obyek sengketa sudah lewat waktu 5 (lima) tahun sehingga tidak dapat digugat lagi, Majelis Hakim berpendapat bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam sistem Pendaftaran Tanah (Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria) menganut stelsel negatip, artinya pembukuan suatu hak atas tanah dalam buku tanah atas nama seseorang dan selanjutnya diterbitkan sertifikatnya, tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah (pemegang sertifikat) sebagai orang yang berhak sepanjang dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah tersebut, oleh karena itu eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi angka 5 yang mendalilkan gugatan Para Penggugat *ne bis in idem*, Majelis Hakim berpendapat bahwa asas *ne bis in idem* sebagaimana kita kenal dalam hukum pidana (Pasal 76 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) mengandung arti tidak seorangpun boleh dituntut sekali lagi sebab perbuatan yang baginya telah

diputuskan dengan keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ; -

Apabila hal ini dianalogikan dengan perkara *in litis*, tidak terdapat adanya *ne bis in idem*, karena meskipun sertifikat obyek sengketanya sama, antara perkara yang dahulu (perkara Nomor 72/G.TUN/2002/ P.TUN.Mks) dengan perkara a quo akan tetapi letak/lokasi tanahnya berbeda dan terhadap perkara terdahulu belum mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi angka 6 yang mendalilkan gugatan Para Penggugat error *In objecto* karena seharusnya yang digugat adalah surat keputusan pemberian haknya, Majelis Hakim berpendapat bahwa pengertian/keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, meskipun disyaratkan tertulis (untuk memudahkan dalam segi pembuktian akan tetapi bukan untuk formalnya seperti Surat Keputusan Pengangkatan Pengawal dan sebagainya, melainkan substansinya, yaitu apabila sudah jelas ; -----

- a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkan ; -----
- b. Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu ; -----
- c. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya ; -

Dari pengertian tersebut sertifikat tanah termasuk dalam kriteria Keputusan Tata Usaha Negara dan terkait dengan perkara *in litis*, apabila dalam suatu proses terdapat rangkaian keputusan-keputusan, maka keputusan yang final dan oleh karenanya menimbulkan akibat hukum adalah keputusan yang terakhir, dalam hal ini sertifikat obyek sengketa ; -----

Oleh karenanya eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tidak beralasan, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak seluruhnya ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduknya perkara tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut , -----

1. Bahwa Para Penggugat telah membeli tanah dari Abdul Hafid Selayar dengan Persil Nomor 34 SH Kahir Nomor 1627 CI luas ± 4.450 m² sekitar tahun 1994 sampai dengan tahun 1995; dan selanjutnya membangun rumah dan menetap sampai sekarang; -----

2. Bahwa diatas tanah Para Penggugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152, Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.6322 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ; -----
3. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat a quo tanggal 5 Januari 2004 pada saat pertama kalinya Tergugat bersama-sama aparat keamanan melakukan penetapan pengembalian batas diatas tanah milik Para Penggugat, sehingga gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----
4. Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan sertifikat a quo jelas tidak sesuai dengan prosedur dan bertindak sewenang-wenang sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantah dalam jawabannya/tanggapannya yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyalahgunakan wewenang, tidak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a, b, c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-48 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-35 sampai dengan bukti P-48 berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi materai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum, serta mengajukan saksi-saksi ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-7 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-3, T-4, T-5 berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi materai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang Sah menurut hukum, sedangkan Tergugat II Intervensi untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T.II Inv-1 sampai dengan T.II.Inv-59 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali T.II.Inv-4, T.II.Inv-5, T.II.Inv-6, T.II.Inv-21, T.II.Inv-22, T.II.Inv-23, T.II.Inv-24, T.II.Inv-41, T.II Inv-43 berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi materai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum, serta mengajukan saksi-saksi ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat, Tanggapan Tergugat II Intervensi, replik, duplik, alat-alat bukti serta kesimpulan masing-masing pihak dapat ditarik fakta hukum sebagai berikut ; -

- Bahwa yang menjadi obyek gugatan/sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar yang berupa Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994 luas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ; -----
- Bahwa sertifikat a quo diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar) Nomor 550.2/60/VI/B.1/1997 tanggal 28 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, setelah melalui proses Pembebasan tanah : -----

Menimbang, bahwa pada saat proses perkara ini sedang berjalan telah terjadi perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berlaku sejak diundangkan pada tanggal 29 Maret 2004, maka hukum acara yang berlaku di Peradilan Tata Usaha Negara disamping Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juga Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas dihubungkan dengan segala sesuatu yang terjadi selama proses Persidangan maka dapat ditarik permasalahan hukum sebagai sarana untuk menguji sertifikat obyek sengketa secara alternatif, yaitu ; -----

- Apakah Tergugat dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 a, b UU No. 9 Th. 2004 ; -----

Menimbang, bahwa peraturan perundang-undangan terkait dengan proses penerbitan sertifikat obyek sengketa diatur antara lain dalam ; -----

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah ; -----
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ; -----
3. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ; -

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Pasal 11 ayat 2 bahwa pembebasan tanah untuk

keperluan swasta pada dasarnya harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi dengan berpedoman kepada asas musyawarah ; -----

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan tersebut diatas apabila pihak swasta berstatus badan hukum dan tanah yang diperlukan itu berstatus tanah milik, maka prosedur yang harus ditempuh melalui cara pembebasan dan pelepasan hak tanah ; -----

Menimbang, bahwa Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal (Tergugat II Intervensi) melalui pengurusnya yang dalam hal ini diwakili oleh Haji Fadeli Luran telah melakukan pembebasan tanah sertifikat obyek sengketa dengan cara membeli dan tukar menukar dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (bukti T.II Inv-25 sampai dengan T.II.Inv-40, dan bukti T.II.Inv-44) ; -----

Menimbang, bahwa sebagai tindak lanjut dari pembebasan tanah tersebut dibuat Akte Pelepasan Hak Nomor 5 tanggal 15 Agustus 1989 antara H. Fadeli Luran dengan Drs. H. M. Yusuf Kalla untuk dan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mestariany Habia, SH dari ditegaskan kembali dengan Akta Penegasan Hak Nomor 277 tanggal 28 Juni 1994 (bukti T.II.Inv-47, T.II.Tnv-48) ; -----

Menimbang, bahwa dengan dilepaskan haknya atas tanah sertifikat obyek sengketa, maka status hukum atas tanah a quo menjadi tanah negara, dan selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang disertai dengan Pernyataan penegasan hak tersebut, Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kota Madya Ujung Pandang (vide konsideran menimbang huruf b bukti T-2) ; -----

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan tanah Negara dengan hak guna bangunan pemohon dalam permohonannya selain memuat identitas dari pemohon juga mengenal tanahnya yang menyangkut data yuridis dan data fisik, yaitu antara lain mengenai ; -----

1. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya) ; -----
2. Statusnya sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, patok pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara ; -----
3. Penguasaannya sudah atau belum dikuasai pemohon, kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dari menguasainya (vide Pasal 4 ayat 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973) -----

Menimbang, bahwa mengenai tanahnya dalam permohonannya pemohon harus melampirkan ; -----

1. Jika telah ada dibuatkan sertifikat (akta pejabat balik nama), Surat Ukur/Gambar Situasi, patok pajak bumi/ verponding Indonesia atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah jika belum ada Surat Ukur/Gambar Situasi, maka dilampirkan Gambar Situasi yang dibuat oleh pemohon sendiri ; -----
2. Turunan dari surat-surat bukti perolehan hak secara beruntun yang dimaksudkan dalam pasal ini ayat 2 huruf b.6 diatas ; -----

(vide pasal 4 ayal 3.b.c Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Th.1973 ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan sekarang adalah mengenai data fisik tanah sertifikat obyek sengketa, yaitu apakah Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal (Tergugat II Intervensi) menguasai secara fisik seluruh tanah sertifikat obyek sengketa tersebut, atau dengan kata lain apakah tanah sertifikat a quo tidak dalam sengketa ; -----

Menimbang, bahwa dalam konsideran menimbang huruf b Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Nomor 550.2/60/VI/1997 tanggal 28 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atau nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal (bukti T-2) menyebutkan "..... setelah diadakan pengukuran oleh Kantor pertanahan Kotamadya Ujung Pandang luas tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan kepada pemohon adalah seluas 44.632 m² sesuai Gambar Situasi tgl. 26 April 1994 No. 1760/1994" ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menguasai sebagian tanah sertifikat obyek sengketa tahun 1994, yang diperoleh melalui jual beli dihadapan Notaris/PPAT J. Dumanauw, SH.Sth (bukti P-1 sampai dengan P-20 dan bukti P-26 sampai dengan P-45). Hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi H. Lengan Rahman dan Abdullah Sewang yang menyatakan bahwa pada saat pengukuran tahun 1994, sebagian dari Para Penggugat telah membangun rumah diatas tanah sertifikat obyek sengketa dan berusaha menghalang-halangi pengukuran tanah sertifikat obyek sengketa tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan lokasi atas tanah Sertifikat obyek sengketa tanggal 23 April 2004 diperoleh fakta bahwa sebagian tanah sertifikat obyek sengketa yang terletak pada sisi barat sebagaimana tergambar dalam Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994 (bukti T.II.Inv-42) telah berdiri bangunan yang dikuasai oleh Para Penggugat dengan prasarana cukup memadai, seperti jalan beraspal, layaknya suatu perkampungan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Tugas Pengukuran Nomor 1221/1994 tanggal 13 Agustus 1994, Gambar Situasi Nomor 1760/1994 (bukti

T.II.Inv-48 dan bukti T-6) dan keterangan saksi H. Lengan Rahman, Abdullah Sewang terhadap tanah sertifikat obyek sengketa telah berulang kali dilakukan pengukuran ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diperoleh fakta hukum bahwa terhadap tanah a quo masih terdapat adanya persengketaan antara Para Penggugat dengan Yayasan Rumah sakit Islam Faisal, sehingga mengenai surat ukur/gambar situasinya belum jelas batas-batas yang sebenarnya. Oleh karena itu seharusnya hal ini diselesaikan terlebih dahulu sebelum diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, sehingga sesuai dengan tujuan diadakan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum atas tanah (vide Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa proses penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Nomor 550.2/60/VI/B/1997 tanggal 28 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal (bukti T-2) telah bertentangan dengan Pasal 4 ayat 2b, 3b Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas tanah, sehingga surat keputusan a quo dapat dinilai cacat yuridis ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Nomor 550.2/GO/VI/B/ 1997 tanggal 28 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal cacat yuridis, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gamber Situasi Nomor 1760, tanggal 26 April 1994, luas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan atas dasar surat keputusan a quo dapat dinilai cacat yuridis pula dan harus dinyatakan batal ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat obyek sengketa dinyatakan batal, maka petitum gugatan angka 3 harus dikabulkan dan mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru berupa sertifikat hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal seluas 44.632 m² dikurangi dengan luas tanah yang dikuasai Penggugat;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 a Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa didalam proses perkara In telah masuk pihak III pemegang sertifikat obyek sengketa yaitu Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal dengan permohonannya tanggal 9 Maret 2004 Nomor 01/A/YARSIF/III/2004, permohonan mana telah dikabulkan Majelis Hakim melalui Putusan Sela tanggal 25 Maret 2004 dan pihak ketiga Rumah Sakit Islam Faisal tersebut ditempatkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa didalam jawaban/tanggapannya terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat II Intervensi telah memohon kepada Majelis Hakim yang pada pokoknya agar gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Pengadilan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan oleh inajelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, maka terhadap permohonan Tergugat II Intervensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah pula mengajukan permohonan penundaan/skorsing terhadap obyek gugatan perkara ini berupa Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 6152 atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari permohonan Para Penggugat dan dihubungkan dengan Pasal 164 ayat 4 Peraturan menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah yang pada pokoknya mewajibkan kepada Tergugat untuk mencatat segala perubahan maupun keadaan sertifikat hak atas tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, maka terhadap permohonan Para Penggugat a quo ditinjau dari relevansi dan tujuannya adalah tidak cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karenanya permohonan Para Penggugat harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Para Penggugat harus dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Para Penggugat maka Tergugat selaku pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang tidak ikut dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum perkara ini tetap dianggap sah dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara ; -----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal; -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dan memproses pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ; -----
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru berupa Sertifikat hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal seluas 44.632 m² dikurangi dengan luas tanah yang dikuasai Para Penggugat ; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.799.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ; ----

III. DALAM PENUNDAAN :

" Menolak permohonan Para Penggugat " ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Makassar pada hari KAMIS dan hari SENIN, tanggal 12 dan 16 Agustus 2004 dengan dihadiri oleh BAMBANG EDY SUTANTO SOEDEWO, SH selaku Ketua Majelis, SINGGIH WAHYUDI, SH dan GURUH JAYA SAPUTRA, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 07/PEN.MP./G.TUN/2U04/P.TUN.Mks, tanggal 10 Pebruari 2004. Putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SENIN, tanggal 23 Agustus 2004 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh USMAN DAENG MATTOLA, SH, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, dengan dihadiri oleh kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun kuasanya;-----

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

SINGGIH WAHYUDI, SH.

ttd

GURUH JAYA SAPUTRA, SH.

Ketua Majelis Hakim,

materai/ttd

BAMBANG EDY SUTANTO, S.SH.

Panitera Pengganti,

ttd

USMAN DAENG MATTOLA, SH.

Perincian biaya Perkara :

1. Biaya Materai	Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi	Rp. 3.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.1.500.000,-
4. Biaya Panggilan Sidang	Rp. 240.000,-
5. <u>Biaya Administrasi</u>	<u>Rp. 50.000,-</u>
Jumlah	Rp.1.799.000,-

(satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)

PUTUSAN

Nomor : 04/BDQ TUN/2005/PTTUN MKS

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, yang memeriksa sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat Banding telah mengambil putusan sebagai berikut dalam sengketa antara : -----

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, berkedudukan di Jalan AP. Pettarani Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, bernama : 1. MUHALLIS, S.SIT. Jabatan Kepala Sub. Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, 2. ASRIYANTO, S.SIT, dan 3. KAMARUDDIN, SH, kedua pekerjaannya adalah Staf Sub. Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2004, Nomor 030-442-53.01; -----

----- Sebagai TERGUGAT/ PEMBANDING ;

2. YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL, berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani Makassar, yang dalam hal ini diwakili oleh Drs. H.M. YUSUF KALLA, selaku Ketua Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makassar, bertempat tinggal di Jalan Haji Bau No. 16 Makassar, yang selanjutnya memberi kuasa kepada : 1. ABRAHAM SAMAD, SH., 2. MUH KAPPING, SH., 3. YASSER S. WAHAB, SH., 4. FAIZAL SILENANG, SH., kesemuanya warganegara Indonesia, pekerjaan Tim Pengacara/ Penasehat Hukum Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal Makassar, berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2004 ;-

----- sebagai Tergugat II INTERVENSI/ PEMBANDING;

m e l a w a n

1. AHMAD SOBE, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kompleks Kesehatan Banta-Banateng Makassar; -----
2. HASNAH ASIS, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah

Tangga, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Makassar; -----

3. NY. HERLINA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Makassar; -----
4. NY. MACE BADDU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Pelita Raya Nomor: 2 Makassar; -----
5. H.A. TAHUDDIN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Makassar; -----
6. MUHAMMAD ASI C. DG. TUTU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jalan Sultan Alauddin Lr. 79 Makassar; -----
7. MANSYUR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Abu Bakar Lambogo III/20 Makassar; -----
8. ST. SADARIAH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Ujung Pandang; -----
9. MULYADI MUSTAFA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Tamalate II/ 25 Makassar; -----
10. SUPRIADI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Makassar; -----
11. NT. H. HASPIANI HAFID, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Ujung Pandang; -----
12. NY. ASUBA IOHANES ATAKARI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Ujung Pandang; -----
13. MUHAMMAD HATTA KR. LEDENG, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Kompleks Kesehatan Banta-Bantaeng Makassar; -----
14. GOZALI MOFDII T., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Polri, bertempat tinggal di Jalan Maccini Raya Nomor: 5 Makassar; -----
15. SOEPRATMAN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kecamatan Bonto-Sungguh, Kelurahan Batang, Kabupaten Jeneponto; -----
16. Drs. ABD. ASIS DG. SIBALI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam

Faisal XIV Makassar;-----

17. NILA IUWITA. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Monginsidi Baru RT.4. RW.5 Makassar;--
18. Drs. ARFAN IAWAL. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Makassar;-----
19. SATRIYANI. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan tidak ada, bertempat tinggal di Jalan Pelita Raya VI Blok A.33/7 Makassar;-----
20. DG. BALLA. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Anuang Lr. 146 Makassar;-----
21. NY. HI. IDAH BASO ZAKIR. SH. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Tamalate II STP-I Nomor: 50 Makassar;-----
22. Drs. PATTALOLO SAHARENG. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Makassar;-----
23. NY. ADRIATI SIPOTO. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Kemauan V/64 Makassar;-----
24. AKUNG (LIFERDU). Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Semi Nomor: 12 Makassar;-----
25. DODDA. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Purnawirawan, bertempat tinggal di Jalan Anuang Nomor: 12/ 60 Makassar;-----
26. SALMA. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;-----
27. H. ABD. RAHMAN SAWI. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Lure Nomor: 54 Makassar;--
28. NY. ESTER TAPPA. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XVII Makassar;-----
29. SYAFARUDDIN S. DG. LAU. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wartawan, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XVII Makassar;-----
30. NURAEINI RADIADIN. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XVII Makassar;
31. HARTATI. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Polisi, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Makassar;-----

32. CAPPA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Makassar;-----
33. NY. HI. AMINAH JAFAR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Veteran Utara 233 Makassar;-----
34. BADDU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Sopir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XVII Makassar;-----
35. ABD. LATIE, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XVII Makassar;
36. ABDUL SAKIR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Abubakar Lambago Nomor: 1 Makassar;
37. ABD. RASYID, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XIV Lr.8.A Makassar;-----
38. MUH. IDRIS GINTING, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XVII Makassar;-----
39. HI. SITI ARAH ALI BA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal XVII Makassar;-----
40. ERMA SURYANI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: 14 Makassar;-----
41. ST. HARIHAH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Haeba Wau-Wau, Kendari;-----
42. HI. NURLAELAH binti ABBAS, S.Ag.MA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Dosen IAIN, bertempat tinggal di Jalan Bumi II Blok A. 12 Nomor : 12 Kelurahan Gunung Sari Makassar;-----
43. H. SAMIR NABA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma IV Makassar;-----
44. BUSTAM, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: XVII Makassar;—
45. A. DG. TIRO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: XVII Makassar;---
46. ARIFUDDIN S., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: XVII Makassar;-----

47. H. ABD. RAHMAN RATE. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
48. H.A. BASO DG. MATTAYANG. BA. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Guru (SMU), bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
49. AGUS SUMARDI. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
50. LERMAN SIMAMORA. SH. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----
51. BURHANUDDIN ALWI. BBA. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal Nomor: XVII Makassar; -----

Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, bernama: 1. RAKHMAT JAYA, SH.,MH. 2. ZAHBARUDDIN, SH. Keduanya adalah Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/ Pengacara, berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 86 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Januari 2004, -----

----- sebagai : **PENGGUGAT/ TERBANDING;**

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 04/ Per/2005/ PT.TUN.MKS, tanggal 14 Pebruari 2005, tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini; -----

Telah membaca Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 02/G.TUN/2004/ P.TUN.MKS tanggal 23 Agustus 2004 yang dimohonkan banding beserta surat-surat lainnya yang terlampir didalamnya, termasuk pula memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh masing-masing pihak yang bersengketa tersebut ; -----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Memperhatikan dan menerima kejadian-kejadian tentang duduknya sengketa perkara ini yang diuraikan dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 02/G.TUN/2004/ P.TUN.Mks. tanggal 23 Agustus 2004 beserta surat-surat Jain yang bertalian, antara pihak yang bersengketa

sebagaimana diuraikan diatas, sehingga diperoleh kronologis kejadian sebagai berikut :-----

dsb

Menimbang bahwa sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, kedua belah pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk melihat berkas (Inzage) masing-masing pada tanggal 22 Oktober 2004;-----

Menimbang, bahwa di dalam memori banding, Tergugat II Intervensi/pembanding telah mengemukakan keberatannya terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No. 02/G.TUN/2004/ PTUN. Mks. yang intinya adalah sebagai berikut :-----

- Keberatan pertama terhadap pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tentang penolakan eksepsi gugatan telah lewat waktu ;-----
- Keberatan kedua terhadap pertimbangan tentang penolakan eksepsi kewenangan mengadili ;-----
- Keberatan ketiga terhadap pertimbangan tentang kepentingan para Penggugat/Terbanding atas sertifikat obyek sengketa ;-----
- Keberatan keempat terhadap pertimbangan tentang Penguasaan tanah dalam sertifikat obyek sengketa oleh Para Penggugat/Terbanding ;-----
- Keberatan kelima terhadap pertimbangan bahwa sertifikat obyek sengketa bertentangan dengan Pasal 4 ayat 2b,3b Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 ;-----
- Keberatan keenam terhadap pertimbangan perintah tambahan berupa kewajiban kepada tergugat/Pembanding untuk menerbitkan Keputusan baru;-----
- Keberatan ketujuh terhadap pertimbangan atas alat bukti yang tidak sesuai dengan dalil gugatan para Penggugat/Terbanding ;-----
- Keberatan kedelapan terhadap tidak adanya bukti hak Pihak Abdul Hafid salayar;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disinggung di atas, karena permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding masih dalam tenggang waktu banding 14 hari setelah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 02/G.TUN/2004/P.TUN.Mks. tersebut diucapkan pada tanggal 23 Agustus 2004 serta dilakukan dengan prosedur pengajuan permohonan banding sebagaimana ditentukan dalam pasal 123 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986

tentang Pengadilan Tata Usaha Negara maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar mempelajari lebih seksama putusan No. 02/G.TUN/2004/PTUN. Mks. Tertanggal 23 Agustus 2004 yang dimohonkan banding beserta surat-surat lain yang bertalian seperti memori banding, maka dalam musyawarah Majelis Hakim tingkat Banding telah dicapai mufakat secara bulat tentang putusan sengketa ini dalam tingkat banding, dengan pertimbangan dan pendapat serta amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini. -----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, baik Tergugat / Pemanding maupun Tergugat II Intervensi / Pemanding telah mengajukan eksepsi, yakni eksepsi tentang gugatan diajukan dengan melampaui tenggang waktu mengajukan gugatan, eksepsi yang menyangkut tentang kepentingan dan eksepsi tentang sengketa kewenangan absolut menyangkut kepemilikan diajukan oleh Tergugat/ Pemanding sedangkan eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi/Pemanding adalah eksepsi yang menyangkut kualitas Kuasa Hukum Penggugat / Terbanding berkaitan dengan berlakunya Undang-Undang nomor 18 tahun 2003, eksepsi yang menyangkut tentang gugatan diajukan dengan melampaui tenggang waktu mengajukan gugatan 90 hari yang ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, eksepsi tentang gugatan diajukan dengan melampaui tenggang waktu 5 tahun yang diatur dalam P.P. Nomor 24 tahun 1997, eksepsi yang menyangkut tentang sengketa kewenangan absolut menyangkut kepemilikan dan eksepsi yang menyangkut tentang *ne bis in idem* serta eksepsi tentang *error in objecto* ; dan terhadap keseluruhan eksepsi tersebut majelis hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan yang intinya bahwa eksepsi Tergugat/Pemanding maupun Tergugat II Intervensi/ Pemanding tersebut harus ditolak untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan isi pertimbangan atas eksepsi tersebut diambil alih menjadi pertimbangan majelis tingkat banding; -----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, majelis hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan atas pokok sengketa dan majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan dan Majelis

Hakim Tingkat Pertama tersebut dan isi pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan majelis tingkat banding utamanya atas isi pertimbangan yang berikut:-----

- Bahwa menurut pendapat majelis Hakim tingkat pertama diperoleh fakta hukum bahwa terhadap tanah yang tercantum dalam sertifikat obyek sengketa masih terdapat adanya persengketaan antara para Penggugat /Terbanding dengan Yayasan Rumah sakit Islam Faisal, sehingga mengenai surat ukur/ Gambar Situasinya belum jelas batas-batas yang sebenarnya, oleh karena itu seharusnya hal ini diselesaikan terlebih dahulu sebelum diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, sehingga sesuai dengan tujuan diadakan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum atas tanah (vide pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), majelis Hakim tingkat pertama berkesimpulan bahwa proses penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Nomor 550.2/60/VI/B/1997 tanggal 26 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal (bukti T-2) telah bertentangan dengan pasal 4 ayat 2b, 3b Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, sehingga Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Nomor 550.2/60/VI/B/1997 tanggal 28 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal tersebut dinilai cacat yuridis, dan karenanya maka sertifikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa Nomor 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997 Gambar Situasi Nomor 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 m² atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Nomor 550.2/60/VI/B/1997 tanggal 23 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, dinilai cacat yuridis dan harus dinyatakan batal; sehingga petitum angka 3 surat gugatan Penggugat/Terbanding oleh majelis hakim tingkat Pertama dikabulkan dengan mewajibkan kepada Tergugat/Pembanding untuk menerbitkan Keputusan Tata usaha Negara baru berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal seluas 44.632 m² dikurangi dengan luas tanah yang dikuasai Penggugat/ Terbanding.-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dalam memeriksa dan mempertimbangkan sengketa ini berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan dalam putusan dari Majelis Hakim tingkat

pertama dalam pokok perkara tersebut adalah sudah tepat sedangkan: memori banding dan Penggugat/ Pembanding tidak melemahkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut ; maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sepantasnya memutuskan bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 02/G.TUN/2004/ P.TUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004, yang dimohonkan banding harus dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding berada pada pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, kepada mereka itu harus dibebani kewajiban untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang besarnya biaya dalam tingkat banding ditentukan dalam amar putusan ini. -----

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 beserta peraturan perundang-undangan lainnya yang bertalian.-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/ Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ pembanding. -----
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 02/G.TUN/2004/ P.TUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004 yang dimohonkan banding.-----
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 250.000.- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah.) ;-----

Demikian putusan ini diambil dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang dilaksanakan pada Hari Kamis tanggal 02 Juni 2005 yang terdiri dari HAJI ISKANDAR, SH., Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sebagai Hakim Ketua Majelis, SYAMSULHADI, SH. dan HJ. ASINONG KANTORO, SH. masing-masing Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sebagai Hakim anggota, dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis pada hari Kamis 09 Juni 2005 dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dengan dibantu oleh HERY GATOT, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri baik oleh Penggugat/ Pembanding, Tergugat/ Terbanding, maupun kuasa hukum masing-masing pihak.

Hakim Anggota

ttd

SYAMSULHADI, SH

ttd

HJ. ASINONG KANTORO, SH

Ketua Majelis

ttd

HAJI ISKANDAR, SH

Panitera Pengganti

ttd

HERY GATOT, SH

Perincian Biaya :

1. Materai putusan -----	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan -----	Rp. 3.000,-
3. Administrasi -----	Rp. 75.000,-
4. Pemberkasan dan Pengiriman kembali -----	<u>Rp. 166.000,-</u>
jumlah -----	Rp. 250.000,-

(Dua ratus lima puluh ribu rupiah)



P U T U S A N
NO. 31 PK/TUN/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa permohonan peninjauan kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. MULYADI MUSSTAFI, berkedudukan di Jalan Tamalate II/25 Makassar ;
2. LERMAN SIMAMORA, SH., dahulu berkedudukan di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar, sekarang di Jalan Veteran Selatan No. 62/78 Makassar, dalam hal ini keduanya bertindak untuk diri sendiri dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2007 juga bertindak selaku kuasa dari :
3. AHMAD SOBE, bertempat tinggal di Jalan Kompleks Kesehatan Banta-Banateng Makassar ;
4. HASNAH ASIS,
5. NY. HERLINA, keduanya bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
6. NY. MACE BADDU, bertempat tinggal di Jalan Pelita Raya No. 2 Makassar ;
7. H.A. TAHUDDIN, bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Makassar ;
8. MUHAMMAD ASI G. DG. TUTU, bertempat tinggal di Jalan Sultan Alauddin Lr. 79 Makassar ;
9. MANSYUR, bertempat tinggal di Jalan Raya Abu Bakar Lambogo III/20 Makassar ;
10. ST. SADARIAH, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;
11. SUPRIADI,
12. NT. H. HASPIANI HAFID,
13. NY. ASUBA JOHANES ATAKARI, ketiganya bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
14. MUHAMMAD HATTA KR. LEDENG, bertempat tinggal di Kompleks Kesehatan Banta-Bantaeng Makassar ;

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. GOZALI MOEDJI T., bertempat tinggal di Jalan Maccini Raya No. 5 Makassar ;
16. SOEPRATMAN, bertempat tinggal di Kecamatan Bonto Sungguh, Kelurahan Batang, Kabupaten Jeneponto ;
17. Drs. ABD. ASIS DG. SIBALI, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
18. NILA JUWITA, bertempat tinggal di Jalan Monginsidi Baru RT. A RW. 5 Makassar ;
19. Drs. ARFAN JAWAL, bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Makassar ;
20. SATRIYANI, bertempat tinggal di Jalan Pelita Raya VI Blok A. 33/7 Makassar ;
21. DG. BALLA, bertempat tinggal di Jalan Anuang Lr. 146 Makassar ;
22. Ny. HJ. IDAH BASO ZAKIR, SH., bertempat tinggal di Jalan Tamalate II STP-I No. 50 Makassar ;
23. Drs. PATTALOLO SAHARENG, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
24. NY. ADRIATI SIPOTO, bertempat tinggal di Jalan Kamauan V/64 Makassar ;
25. AKUNG (LIFERDU), bertempat tinggal di Jalan Serul No. 12 Makassar ;
26. SALMA, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;
27. H. ABD. RAHMAN SAWI, bertempat tinggal di Jalan Lure No. 54 Makassar ;
28. NY. ESTER TAPPA,
29. SYAFARUDDIN S. DG. LAU,
30. NURAENI RADJADIN, ketiganya bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
31. HARTATI,
32. CAPP, keduanya bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
33. NY. HJ. AMINAH JAFAR, bertempat tinggal di Jalan Veteran Utara 233 Makassar ;
34. BADDU,

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. ABD. LATIF, keduanya bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
 36. ABDUL SAKIR, bertempat tinggal di Jalan Abubakar Lambago No. 1 Makassar ;
 37. ABD. RASYID, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Lr. 8.A Makassar ;
 38. MUH. IDRIS GINTING,
 39. HJ. SITTI ARAH ALI, BA., keduanya bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
 40. ERMA SURYANI, bertempat tinggal di Jalan R. Islam Faisal No. 14 Makassar ;
 41. ST. HARIJAH, bertempat tinggal di Jalan Haeba Wau-Wau, Kendari ;
 42. HJ. NURLAELAH ninti ABBAS, S.Ag.MA, bertempat tinggal di Jalan Bumi II Blok A.12 No. 12 Kelurahan Gunung Sari Makassar ;
 43. BUSTAM,
 44. A.DG. TIRO,
 45. ARIFUDDIN S.,
 46. H. ABD. RAHMAN RATE,
 47. H.A. BASGO DG. MATTAYANG, BA.,
 48. AGUS SUMARDI,
 49. BURHANUDDIN ALWI, BBA., kesemuanya bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal No. XVII Makassar ;
- Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat-Para Terbanding ;

m e l a w a n :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, berkedudukan di Jalan AP. Pettarani Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada :
 - Muhalis, S.SIT, Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
 - Asriyanto, S.SIT., Staf Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kamaruddin, SH., Staf Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

kesemuanya berkantor di Jalan Andi Pangerang Pettarani Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 030-442-53.01 tanggal 11 Maret 204 ;

2. YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL, berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani Makassar, diwakili oleh Drs. H.M. Yusuf Kalla, selaku Ketua Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, bertempat tinggal di Jalan Haji Bau No. 16 Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Abraham Samad, SH.,MH., Yasser S. Wahab, SH. dan Muh. Faisal Silenang, SH., Advokat, berkantor di Jalan A.P. Pettarai Ruko New Zamrud Blok D No. 5 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2004 ;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Tergugat II Intervensi-Para Pembanding ;

d a n :

1. DODDA, bertempat tinggal di Jalan Anuang No. 12/60 Makassar ;
2. H. SAMIR NABA, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma IV Makassar ;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat-Para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Termohon Kasasi/Para Pengugat-Para Terbanding mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 445 K/TUN/2005 tanggal 3 April 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Tergugat II Intervensi-Para Pembanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat-Para Terbanding dengan posita perkara

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2003 Tergugat dan pihak Aparat Kepolisian melakukan pengembalian batas dengan alasan proses penyidikan di atas tanah milik Para Penggugat yang mengacu pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang Hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang menjadi obyek sengketa ;

Bahwa Tergugat pada tanggal 5 Januari, 19 Januari, 26 Januari dan 5 Februari 2004 bersama-sama aparat keamanan bermaksud melakukan penetapan batas dari hasil pengembalian batas di atas tanah milik Para Penggugat tetapi tidak dapat dilaksanakan karena adanya keberatan dan penolakan dari Para Penggugat di mana Sertifikat in casu objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah milik Para Penggugat sehingga barulah pada waktu itu Para Penggugat mengetahui bahwa di atas tanah tersebut telah bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 6153, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 april 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, sehingga dengan demikian patut dan beralasan hukum untuk diajukan dan dimohonkan pembatalan yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Indang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diatur dalam Pasal 55 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 ;

Bahwa Para Penggugat pada sekitar tahun 1994 telah membeli tanah dengan cara mencicil dan tunai dari Abdul Hafid Selayar Persil No. 34 S.II Kohir No. 1627 CI, seluas \pm 4.450 M2 (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa tanah milik Para Penggugat dibeli dari H. Abdul Hafid Selayar di depan Notaris dan atau PPAT masing-masing sebagai berikut :

1. Ahamad Sobe, luas tanah 200 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 274 CI yang dibeli dengan cara cicilan dari yayasan Bukit Karya Jasa Pusat Makassar sesuai kwitansi tanda pembayaran tanggal 15 Oktober 1994 ;
2. Hasnah Asis, luas tanah 150 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
3. NY. Herlina, luas tanah 300 M2 Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
4. NY. Mace Baddu, luas tanah 225 M2 Akta Jual Beli No. 31/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
5. HA. Tajuddin, luas tanah 300 M2 Akta Jual Beli No. 21/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Muhammad Asi G.DG. Tutu, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No. 45/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
7. Mansyut, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir 1156 CI, luas tanah 105 M2 ;
8. ST. Sadariah, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 19/TMT/1995, luas 105, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 S.II ;
9. Mulyadi Mustafa, luas tanah 150 M2 Akta Jual Beli No. 34/TMT/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
10. Supriadi, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 14/TMT/1994 luas tanah 75 M2 Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
11. NT. H. Haspiani Hafid, dasar pemilikan tanah rincik dengan Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 CII, luas tanah 150 M2 ;
12. NY. Asuba Johanes Atakari, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 23/TMT/1994 luas tanah 150 M2 Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
13. Muhammad Hatta KR. Ledeng, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 17/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
14. Gazali Moedjit, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No. 17/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
15. Soepratman, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1994 luas tanah 900 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
16. Drs. ABD. Asis DG. Sibali, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 44/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
17. Nila Juwita, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 4/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
18. Drs. Arfan Jawal, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No. 18/TMT/1994 luas tanah 450 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
19. Satriyani, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 2/TMT/1994 luas tanah 450 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
20. DG. Balla, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 18/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir No. 1068 CI, Persil No. 34 SII ;
21. Ny. HJ. Idah Baso Zakir, SH., dasar kepemilikan tanah akta Jual Beli No. 611/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
22. Drs. Pattalolo Sahareng, dasar pemilikan tanah akta Jual Beli No. 25/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
23. NY. Adrianti Sipoto, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 25/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Akung (Liferdy), dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 42/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
25. Dodda, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 18/TMT/1994, Luas tanah 75 M2, Kohir No. 1627 C, Persil No. 34 SII, ;
26. Salma, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 14/TMT/1994, luas tanah 75 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
27. H. Abd. Rahman Sawi, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 31/TMT/1994, luas tanah 150 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
28. NY. Ester Tappi, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 23/TMT/1994, luas tanah 202 M2, Kohir No. 1156 C, Persil No. 34 SII ;
29. Syafaruddin S. DG. Lau, luas tanah 56,25 M2 Akta Jual Beli No. 9/TMT/1995, Persil No. 34 SII, Kohir 1156 CI ;
30. Nuraeni Rajadin, luas 150 M2 Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah No. 10/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;
31. Hartati, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 26/TMT/1994, luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
32. Cappa, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 35/TMT/1994, luas 70, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 S.II ;
33. Ny. HJ. Aminaf Jafar, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 3/TMT/1995, luas 600 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1627 CI ;
34. Baddu, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 10/TMT/1995, Persil 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 75 M2 ;
35. ABD. Latif, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Penyerahan Hak dan Kuasa atas tanah No. 34/1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
36. Abdul Sakir, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 27/TMT/1994 luas tanah 300 M2 Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
37. ABD. Rasyid, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 22/TMT/1995 luas tanah 105 M2, Kohir No. 1627 CI, Persil No. 34 SII ;
38. Muh. Idris Ginting, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 33/TMT/1995 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
39. Hj. Sitti Arah Ali, BA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 29/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;
40. Erma Suryani, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli No. 39/TMT/1995 luas tanah 70 M2, Kohir No. 1156 CI, Persil No. 34 SII ;

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. ST. Harijah, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 9/TMT/1995 tanggal 8 Februari 1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 198 M2 ;
42. Hj. Nurlaelah binti Abbas, S.Ag.MA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli No. 10/TMT/1995, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 1268 M2 ;
43. H. Samir Naba, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, luas 150 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1627 CI ;
44. Bustam, dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa atas Tanah No. 18/1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
45. A. DG. Tiro, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 90 M2 ;
46. Arifuddin S., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 75 M2 ;
47. H. ABD. Rahman Rate, dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah tanggal 20 Nopember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 100 M2 ;
48. H.A. Baso DG. Mattayang, BA., dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah tanggal 12 Nopember 1994, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
49. Agus Sumardi, dasar pemilikan tanah Akta Perikatan Jual Beli tanggal 19 Januari 1995, Persil No. 16, Persil No. 34 SII. Kohir No. 1156 CI, luas tanah 182 M2 ;
50. Lerman Simamora, SH., dasar pemilikan Akta Jual Beli tanggal 2 Nopember 1994 No. 15, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI, luas tanah 150 M2 ;
51. Burhanuddin alwi B, BA., dasar pemilikan Akta Jual Beli tanggal 2 Mei 1994 No. 19/TMT/1994, luas 150 M2, Persil No. 34 SII, Kohir No. 1156 CI ;

kesemuanya dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa Para Penggugat setelah membeli tanah tersebut menetap dan bermukim sejak tahun 1994 sampai sekarang dan diberi izin membangun

Hal. 8 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pemerintah Kota Makassar baik yang sifatnya permanen maupun semi permanen dan selalu membayar pajak PBB sampai sekarang ;

Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan oleh Tergugat, sangat merugikan para Penggugat. Karena proses penerbitannya mengandung cacat yuridis karena pihak Tergugat tidak meneliti secara cermat dan tidak melakukan peninjauan fisik, mengenai status riwayat tanah, keadaan tanah, luas dan batas tanah, termasuk hubungan hukum antara tanah yang dimohonkan serta tidak melakukan pemeriksaan, meneliti baik kelengkapan data yuridis dan data fisik, apalagi tidak dilengkapi dengan data awal yang melahirkan objek sengketa in casu Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut ;

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152 Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang Hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan oleh Tergugat yang menjadi objek sengketa mengandung cacat hukum karena sebelumnya tidak melakukan penelitian baik data fisik maupun data yuridis dan dalam proses penerbitannya sama sekali tidak pernah diumumkan baik kepada khalayak maupun kepada Para Penggugat dengan mana, dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara in casu objek sengketa melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang disyaratkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 ;

Bahwa perbuatan Tergugat dengan mengeluarkan objek sengketa Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152 Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal tidak sesuai dengan prosedur dan bertindak sewenang-wenang yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan khususnya Pasal 53 ayat (2) sub a dan c Undang-Undang No. 5 Tahun 1986. Dan Tergugat menyimpang dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan, keterbukaan dan persamaan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 6152, tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor : 1760 tanggal 26 April 1994, seluas 44.632 M2 (empat puluh empat ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dan memproses pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 6152, tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor : 1760 tanggal 26 April 1994, seluas 44.632 M2 (empat puluh empat ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang menjadi objek sengketa dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DARI TERGUGAT :

Bahwa alasan Para Penggugat hanyalah merupakan alasan dan atau dalih yang tidak berdasarkan hukum, karena pada tanggal 8 Juni 1998 Para Penggugat dan atau atas nama warga Faisal keberatan sertifikat a quo, maka jelas-jelas alasan Para Penggugat yang baru mengetahui keberadaan sertifikat a quo sesuai dengan alasan pada halaman 9 sebagaimana pada gugatan tersebut diatas, hanyalah alasan yang mengada-ada untuk menghindari dari daluwarsa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 ;

Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mempunyai kepentingan atas obyek sengketa, dalam hal ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 44.632 M2, karena sebelumnya tanah tersebut telah dibebankan dan dilepaskan haknya oleh pihak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yaitu tepatnya pada tanggal 15 Agustus 1989, sesuai dengan Akta Pelepasan Hak No. 6 tanggal 15 Agustus 1989 kemudian disusul dengan pernyataan penegasan hak No. 277 tanggal 28 Juni 1994. Maka sangat jelas bahwa

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum Para Penggugat membeli obyek sengketa dari orang yang sudah tidak berhak menjual obyek tersebut, maka alasan Para Penggugat pada halaman 24 sebagaimana gugatan tersebut di atas sama sekali tidak relevan dengan perkara ini karena dengan diterbitkannya sertifikat a quo Tergugat sama sekali tidak pernah merugikan kepentingan Para Penggugat ;

Bahwa gugatan Penggugat salah dalam mengajukan gugatan karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah oleh karena itu menjadi kewenangan penuh oleh Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Makassar (Kompetensi Absolute) bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka beralasan dan berdasar hukum gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

DARI TERGUGAT II INTERVENSI :

1. Exeption Van Handelingsbekwaamhed :

Bahwa kuasa Para Penggugat yaitu Rahmad Jaya, SH.MH. tidak mempunyai kualitas hukum untuk bertindak (legitima persona standin judico) selaku pihak yang dapat mewakili seseorang di depan persidangan Pengadilan. Sebab sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 18 Tahun 2003, maka yang dapat mewakili orang lain di depan Pengadilan hanyalah semata-mata bila ia merupakan advokat yang sah ; Adapun ukuran keabsahan seorang advokat adalah yang sesuai dengan Pasal 32 Jo Pasal 2 Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 ;

Demikian pula telah diatur secara tegas dalam Juklak Mahkamah Agung No. 051/Td.TUN/III/1992 tanggal 24 Maret 1992, angka romawi I, angka 2, huruf e, bahwa "Pemegang Surat Kuasa harus seorang advokat atau seorang yang mendapat ijin praktek" ;

Sedangkan dalam hal ini, Rakhmat Jaya, SH.,MH. ternyata tidak mempunyai Surat Keputusan Pengangkatan, melainkan hanyalah kartu yang sudah tidak diberlakukan lagi pasca lahirnya Undang-Undang No. 18 Tahun 2003. Demikian pula Rakhmat Jaya tersebut tidak terdaftar disalah satu dari empat organisasi profesi advokat yang ada di Sulawesi Selatan, sehingga tentunya dapat dipastikan yang bersangkutan juga tidak mempunyai kartu identitas advokat yang sah ataupun setidaknya tidak mempunyai surat keterangan yang dikeluarkan oleh salah satu dari empat organisasi tersebut ;

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya, maka segala perbuatan Rakhmat Jaya, SH.,MH. untuk mewakili kepentingan Para Penggugat in person dalam perkara ini, termasuk surat gugatan yang dibuatnya, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena dibuat oleh seseorang yang tidak mempunyai kewenangan bertindak selaku legitima persona standi in iudicio ;

2. Exeption Van Verjaard :

Bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah daluwarsa atau telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1996. Oleh karena sepatutnya Para Penggugat telah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa sejak :

- Disampainya surat Tergugat Intervensi No. 024.C9-1/RSIF/III/1998 tanggal 26 Januari 1998 kepada Para Penggugat ;
- Disampainya surat Tergugat Intervensi No. 065.C.9/RSIF/II/1998 tanggal 10 Februari 1998 kepada Para Penggugat ;
- Disampainya surat Tergugat Intervensi No. 088.C.9/RSIF/III/1998 tanggal 11 Maret 1998 kepada Para Penggugat ;
- Disampainya surat Walikota Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor : 601/109/T.Pem. tanggal 23 April 1998 kepada Para Penggugat ;
- Para Penggugat diperiksa oleh Penyidik Poltabes Makassar selaku tersangka dalam perkara pidana penyerobotan berdasarkan Laporan Tergugat Intervensi No. 08/YARSIF/IV/2001 tanggal 17 April 2001 ;
- Berbagai teguran lisan maupun tertulis serta diberbagai pertemuan-pertemuan yang dilaksanakan baik oleh Pemerintah Daerah setempat, Penyidik, Dinas Tata Bangunan, dan lain-lain sejak tahun 1997 sampai dengan sekarang ;
- Pengumuman yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tahun 1997, saat Para Penggugat memohonkan Keputusan Tata Usaha Negara obyek perkara (vide penjelasan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 paragraf terakhir) ;

Dengan kata lain, gugatan Para Penggugat yang diajukan pada tanggal 12 Januari 2004 telah lampau waktu, terhitung sejak diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat hak yang diterbitkan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu Sertifikat hak yang diterbitkan pada tanggal 7 Juni 1997 atau telah

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berusia hampir 7 tahun 1997 sudah tidak dapat lagi digugat. Sebab berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, maka seharusnya gugatan hanya dapat dilakukan dalam media antara tanggal 7 Juni 1997 sampai dengan 7 Juni 2002 ;

Dengan kata lain, gugatan Para Penggugat yang diajukan pada tanggal 12 Januari 2004 telah lampau waktu 6 tahun lebih, terhitung sejak dikeluarkannya sertifikat tersebut ;

3. Exeption Van Onbevoegheid :

Bahwa pada alasan yang tercantum pada posita surat gugatan Para Penggugat, amat nyata mengakui adanya hak Para Penggugat di atas, tanah yang diakui Tergugat Intervensi sebagai haknya pula. Adanya dua hak yang berbeda versi ini, jelas menunjukkan adanya suatu sengketa hak. Sedangkan Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dalam perkara ini amat nyata tidak berwenang untuk mengadili suatu sengketa hak, melainkan merupakan wewenang Peradilan Umum in casu peradilan perdata ;

Bahwa sekiranya terdapat beschikking berupa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan onrechmatige overheidsdaad sehingga amat nyata merugikan hak Para Penggugat, maka tentunya hanya dapat diperiksa setelah terdapat adanya putusan Peradilan Perdata yang telah memutus sengketa hak antara Para Penggugat dengan Tergugat Intervensi serta telah menguatkan hak Para Penggugat tersebut dan berkekuatan hukum tetap ;

4. Exeption Van Gewijsde Zaak :

Bahwa sengketa Tata Usaha Negara atas Keputusan Tata Usaha Negara obyek perkara, yang diajukan oleh para pemegang hak bekas hak Abdul Hafid Selayar Persil No. 34 SII Kohir 1627 CI, sebelumnya telah diajukan dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, yang saat ini masih dalam tahap Peradilan banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar. Oleh karenanya gugatan ini tentunya telah nebis in idem atau diajukan untuk kedua lainnya dengan alasan dan obyek yang sama ;

5. Exceptio Obscure Libelli :

Bahwa gugatan Penggugat telah error in objecto, di mana yang dijadikan sebagai obyek perkara ialah suatu sertifikat yang notabene hanyalah suatu bukti hak, namun bukan merupakan Keputusan Tata Usaha

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang memberikan hak kepada seseorang. Sebab Keputusan Tata Usaha Negara yang memberikan hak atas tanah kepada Tergugat Intervensi ialah Surat Keputusan Tergugat No. 550.2/60/VI/B/97 tanggal 26 Juni 1997, adapaun sertifikat obyek perkara semata-mata hanya merupakan catatan buku tanah yang dimaksud dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;

Sertifikat yang menjadi obyek gugatan bukan merupakan keputusan yang bersifat individual, dapat dikenali dengan tidak adanya konsiderans, tidak menyatakan kalimat pemberian hak, dan lain-lain sebagaimana mestinya suatu berchikking. Melainkan semata-mata hanyalah merupakan kumpulan data letak tanah, luas tanah, pemilik hak, adanya Surat Keputusan, dan lain-lain ;

Sehingga dengan tidak dijadikannya Surat Keputusan Tergugat yang bersifat individual No. 550.2/60/VI/B/97 tanggal 28 Juni 1997 sebagai obyek gugatan, maka tentunya surat gugatan Para Penggugat dalam perkara ini telah error in objecto, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No. 02/G.TUN/2004/PTUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004 adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, gambar situasi Nomor : 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.632 M2 atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dan memproses pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, gambar situasi Nomor : 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.632 M2 atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Sakit Islam Faisal seluas 44.632 M2 dikurangi dengan luas tanah yang dikuasai Para Penggugat ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.799.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

DALAM PENUNDAAN :

- Menolak permohonan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 04/BDG.TUN/2005/PT.TUN.MKS. tanggal 9 Juni 2005 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 02/G.TUN/2004/P.TUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004, yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 445 K/TUN/2005 tanggal 3 April 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR dan Pemohon Kasasi II : YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL, tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 04/BDG.TUN/2005/PT.TUN-MKS. Tanggal 9 Juni 2005 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No. 02/G.TUN/2004/PTUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004 ;

MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para Termohon Kasas/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 445 K/TUN/2005 tanggal 3 April 2007 diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 29 Oktober

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 kemudian terhadapnya oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis sebagaimana dari akta permohonan Peninjauan Kembali No. 02/G.TUN/22004/P.TUN.Mks. tanggal 5 Pebruari 2008 yang diterima Panitera Pengadilan tata Usaha Negara Makassar, permohonan mana diikuti oleh memori Peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 5 Pebruari 2008 (hari itu juga) ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 15 Pebruari 2008, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 5 Maret 2008 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa objek sengketa dalam gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Peninjauan Kembali bukan mengenai sengketa kepemilikan antara kedua pihak tersebut dalam perkara a quo, tetapi objek sengketa adalah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara /Termohon I (Peninjauan Kembali) yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 612/Kel.Rappocini tanggal 7 Juli 1997 ;

Dalam posita maupun petitum dari surat gugatan Para Penggugat sangat jelas terlihat bahwa yang menjadi objek sengketa perkara ini bukanlah mengenai masalah segketa hak/kepemilikan, melainkan Surat Keputusan produk Pejabat Tata Usaha Negara berupa Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Kel. Rappocini tanggal 7 Juli 1997 ;

Karena objek segketa adalah mengenai Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara seperti yang dimaksud Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, maka menjadi kewenangan absolute dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan bukan kewenangan dari Peradilan Umum ;

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali adalah :

- a. Apakah Termohon I Peninjauan Kembali dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Apakah Termohon I Peninjauan Kembali dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;

Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) a, b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

2. Bahwa karena pada dasarnya pemeriksaan peninjauan kembali tidak sama dengan pemeriksaan tingkat kasasi, maka dalam pemeriksaan peninjauan kembali Hakim Agung dapat memeriksa dan menilai suatu fakta atau hasil penilaian dari suatu pembuktian seperti pada Hakim Pengadilan Judex Factie ;

Bahwa putusan Pengadilan Judex factie yaitu Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dalam perkara a quo yang membatalkan sertifikat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah sudah tepat dan benar, karena penerbitan sertifikat objek sengketa tersebut tidak sesuai dengan prosedur dan telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

3. Bahwa Pejabat Tata Usaha Negara/Termohon Peninjauan Kembali I yang mengeluarkan surat Keputusan Tata Usaha Negara in casu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997 telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, yaitu melanggar asas kecermatan dan asas pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali tidak cermat dan tidak teliti dalam mempertimbangan segala aspek yang berkaitan dalam penerbitan sertifikat objek sengketa, karena tanah a quo sebelum diterbitkan sertifikatnya pada tahun 1997 Termohon Peninjauan Kembali, seara fisik sudah dikuasai oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali atas sebagian tanah sertifikat objek sengketa sejak tahun

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1994, yang diperoleh melalui jual beli di hadapan Notaris/PPAT J. Dumanauw, SH.Sth (bukti P-1 s/d P-20 dan bukti P-26 s/d P-45) ;

Penguasaan secara fisik oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali juga dikuatkan dari keterangan saksi H. Lengan Rahman dan Abdullah Sewang yang mengatakan bahwa pada saat pengukuran tahun 1994, sebagian dari Para Penggugat telah membangun rumah di atas tanah sertifikat objek sengketa dan berusaha menghalang-halangi pengukuran tanah sertifikat objek sengketa tersebut, tetapi ternyata Termohon Peninjauan Kembali mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah a quo No. 6152/Kelurahan Rappocini pada tanggal 7 Juni 1997 ;

Dan penguasaan secara fisik oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali atas sebagian tanah sertifikat objek sengketa akan lebih jelas lagi pada bukti P-21, dimana Para Pemohon Peninjauan Kembali pernah menggugat Walikotamadya KDH. TK. II Ujung Pandang sehubungan dengan dikeluarkannya Surat Perintah tanggal 8 Januari 1996 No. 879/310/SP/T.Pem tentang pemagaran batas milik Rumah Sakit Islam Faisal Ujung Pandang, di mana akhirnya perkara tersebut dimenangkan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali. Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut menyatakan batal Surat Keputusan tertanggal 8 Januari 1996 No. 879/SP/T.PEM dengan segala akibat hukumnya ;

Untuk membangun pagar saja pada tahun 1996 Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal/Termohon Peninjauan Kembali tidak memiliki dasar hukum apalagi untuk mendapatkan hak yang lebih dari pada itu, tetapi ironisnya karena pada kenyataannya Termohon I Peninjauan Kembali malah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Kelurahan Rappocini pada tanggal 7 Juni 1997 atas nama Termohon Peninjauan Kembali II atas tanah yang jelas-jelas telah dikuasai secara fisik oleh Pemohon Peninjauan Kembali sejak dibeli tahun 1994 sampai sekarang ;

- b. Bahwa berdasarkan Surat Tugas Pengukuran No. 1221/1994 tanggal 13 Agustus 1994, Gambar Situasi No. 1760/1994 dan juga dari keterangan saksi H. Lengan Rahman dan Abdullah Sewang yang mengatakan bahwa terhadap tanah Sertifikat objek sengketa telah berulang kali dilakukan pengukuran ;

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di dalam bukti P-21 pada halaman yang ke 28, Walikotamadya KDH. Tk. II Ujung Pandang telah mengakui kalau terdapat sengketa kepemilikan tanah antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Rumah Sakit Islam Faisal, sehingga Walikotamadya KDH. Tk. II Ujung Pandang mengeluarkan surat No. 645.3/1386/HK tanggal 26 Pebruari 1996 yang isinya pada dasarnya meminta kepada Rumah Sakit Islam Faisal untuk terlebih dahulu menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah dengan Para Pemohon Peninjauan Kembali sebelum dilakukan pemagaran ;

Dari hasil pemeriksaan lokasi oleh Majelis Hakim atas tanah sertifikat objek sengketa pada tanggal 23 April 2004 telah diperoleh fakta hukum bahwa sebagian tanah sertifikat objek sengketa yang terletak pada sisi barat sebagaimana tergambar dalam Gambar Situasi No. 1760 tanggal 26 April 1994 telah berdiri bangunan yang dikuasai Para Penggugat dengan prasarana cukup memadai, seperti jalan beraspal, layaknya suatu perkampungan ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapatlah diperoleh fakta hukum bahwa sebelum diterbitkannya sertifikat terhadap tanah a quo oleh Termohon Peninjauan Kembali ternyata masih terdapat adanya sengketa mengenai batas-batas antara Para Penggugat dengan Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, karena mengenai surat ukur/ gambar situasinya belum jelas batas-batas yang sebenarnya. Tetapi entah apa yang menjadi dasar hukum dari Termohon Peninjauan Kembali sehingga dapat mengeluarkan sertifikat hak guna bangunan atas tanah tersebut kepada Termohon Peninjauan Kembali ;

Padahal, menurut Pasal 3 ayat (5) dan (6) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatakan bahwa jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatas, atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas suatu bidang tanah maka harus diselesaikan lebih dahulu, dan kalau tidak dapat diselesaikan secara damai, maka dapat diajukan hak tersebut ke muka Hakim ;

Pada waktu pengukuran atas tanah sertifikat objek sengketa jelas-jelas kalau sebagian tanah sertifikat objek sengketa sudah dalam penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali, lagi pula Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah melakukan gugatan atas tanah

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat objek sengketa kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali di muka Hakim dan juga belum pernah menyelesaikannya secara damai dengan Para Pemohon Peninjauan Kembali pada waktu sebelum diterbitkannya sertifikat objek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Kelurahan Rappocini pada tanggal 7 Juni 1997 ;

Bahwa penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan No. 6152/Kelurahan Rappocini pada tanggal 7 Juni 1997 atas nama Yayasan Rumah sakit Islam Faisal haruslah sesuai dengan tujuan diadakannya pendaftaran tanah, yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum atas tanah ;

Sehingga seharusnya Termohon Peninjauan Kembali tidak boleh menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Kelurahan Rappocini pada tanggal 7 Juni 1997 karena sebelumnya masih terdapat ketidak jelasan batas-batas yang sebenarnya dari tanah Termohon Peninjauan Kembali II ;

TAMBAHAN MEMORI PENINJAUAN KEMEBALI :

1. Bahwa ditemukan bukti baru berupa surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah BPN KMUP, yang ditanda atangani oleh M. Hikmad Osman dengan stempel dari kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang pada tanggal 8 Juni 1998, yang isinya "bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152 Rappocini atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal diadakan pemblokiran dan semua kegiatan atau perbuatan hukum/peralihan dan pembebanan hak lainnya tidak diperkennankan sebelum permasalahan kepemilikan dengan warga jalan faisal belum terselesaikan" ;

Dari isi Surat Keterangan ini sudah sangat jelas bahwa :

- a. Badan Pertanahan Kotamadya Makassar (Termohon Peninjauan Kembali) mengetahui dengan jelas bahwa ada permasalahan kepemilikan antara Yayasan Rumaah Sakit Islam Faisal dengan Pemohon Peninjauan Kembali dan sampai sekarang Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal tidak pernah ada penyelesaian, baik penyelesaian secara damai maupun melalui gugatan perdata pada peradilan umum terhadap Pemohon Peninjauan Kembali ;
- b. Bahwa Pertanahan Kotamadya Makassar (Termohon Peninjauan Kembali) sudah nyata-nyata memblokir Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 6152, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152 sudah tidak berlaku sejak dikeluarkannya Surat Keterangan ini ;

Maka berdasarkan surat keterangan ini seharusnya Termohon Peninjauan Kembali harus mengekahi bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152 sudah tidak berlaku lagi dan harus dibatalkan ;

2. Bahwa Yayasan Rumah Sakit Islam faisal telah bertindak sangat arogan, karena hanya dengan dasar Putusan Mahkamah Agung No. 445 K/TUN/2006 telah membuat Maklumat yang dimuat dalam mass media Harian Fajar dan Harian Tribun pada hari Rabu tanggal 12 Maret 2008, yang isinya bernada menakuti dan mengancam masyarakat, bahkan akan menggunakan aparat Negara ;
3. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali sebelum melakukan pembelian dan menempati tanah yang Para Pemohon Peninjauan Kembali miliki dan kuasai sekarang, sudah mengikuti prosedur, yaitu terlebih dahulu mengecek di Kelurahan dan di Kecamatan bersama-sama dengan penjual dan tidak ada masalah. Bahkan kegiatan pembangunan dan pembuatan jalan yang ada di lokasi tidak pernah ada hambatan, setelah penjual meninggal dunia barulah ada berbagai macam tindakan yang dilakukan oleh pengurus Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang sangat mengganggu dan meresahkan masyarakat ;

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan ke 1, ke 2 dan ke 3 :

Bahwa alasan-lasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Juris tidak melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf f Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, yaitu bahwa oleh karena dalam sengketa Tata Usaha Negara a quo terdapat masalah kepemilikan yang terlebih dahulu harus diselesaikan di Pengadilan Negeri, maka putusan Judex Juris yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dalah tepat dan benar ;

Mengenai alasan-alasan tambahan memori Peninjauan Kembali :

Bahwa alasan-alasan tersebut juga tidak dapat dibenarkan, karena selain bukti baru tersebut dibuat setelah perkara a quo diputus, sehingga tidak memenuhi Pasal 67 butir b Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004, juga

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dinyatakan dibawah sumpah sebagaimana dimaksud Pasal 69 butir b Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali : MULYADI MUSTAFA, dkk tersebut adalah tidak beralasan, sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali tersebut ditolak, maka biaya perkara dalam peninjauan kembali ini dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : 1. MULYADI MUSTAFA, 2. LERMAN SIMMAMORA, SH., 3. AHMAD SOBE, 4. HASNAH ASIS, 5. NY. HERLINA, 6. NY. MACE BADDU, 7. H.A. TAHUDDIN, 8. MUHAMMAD ASI G. DG. TUTU, 9. MANSYUR, 10. ST. SADARIAH, 11. SUPRIADI, 12. NT. H.HASPIANI HAFID, 13. NY. ASUBA JOHANES ATAKARI, 14. MUHAMMAD HATTA KR. LEDENG, 15. GOZALI MOEDJI T., 16. SOEPRATMAN, 17. Drs. ABD. ASIS DG. SIBALI, 18. NILA JUWITA, 19. Drs. ARFAN JAWAL, 20. SATRIYANI, 21. DG. BALLA, 22. Ny. HJ. IDAH BASO ZAKIR, SH., 23. Drs. PATTALOLO SAHARENG, 24. NY. ADRIATI SIPOTO, 25. AKUNG (LIFERDU), 26. SALMA, 27. H. ABD. RAHMAN SAWI, 28. NY. ESTER TAPPA, 29. SYAFARUDDIN S. DG. LAU, 30. NURAENI RADJADIN, 31. HARTATI, 32. CAPPAL, 33. NY. HJ. AMINAH JAFAR, 34. BADDU, 35. ABD. LATIF, 36. ABDUL SAKIR, 37. ABD. RASYID, 38. MUH. IDRIS GINTING, 39. HJ. SITTI ARAH ALI, BA., 40. ERMA SURYANI, 41. ST. HARIJAH, 42. HJ. NURLAELAH ninti ABBAS, S.Ag.MA, 43. BUSTAM, 44. A.DG. TIRO, 45. ARIFUDDIN S., 46. H. ABD. RAHMAN RATE, 47. H.A. BASGO DG. MATTAYANG, BA., 48. AGUS SUMARDI, dan 49. BURHANUDDIN ALWI, BBA., tersebut ;

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 21 Agustus 2008 oleh Titi Nurmala Siagian, SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Widayatno Sastrohardjono, SH.,MSc. dan H. Imam Soebechi, SH.,MH. 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 Tripeni Irianto Putro, SH., MSi. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-Anggota :

ttd./Widayatno Sastrohardjono, SH.MSc.

ttd./H. Imam Soebechi, SH.MH.

K e t u a :

ttd./

Titi Nurmala Siagian, SH.MH.

Panitera Pengganti :

Biaya-biaya :

ttd./Tripeni Irianto Putro, SH.MSi.

1. M e t e r a i

Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i

Rp. 1.000,-

3. Administrasi Peninjauan Kembali Rp. 2.493.000,-

Jumlah : Rp. 2.500.000,-

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.

NIP. 220000754

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 31 PK/TUN/2008





P U T U S A N

No. 445 K/TUN/2005

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, berkedudukan di Jalan AP. Pettarani Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. MUHALLIS, S.SIT., Kepala Sub. Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, 2. ASRIYANTO, S.SIT., dan 3. KAMARUDDIN, SH., keduanya adalah Staf Sub. Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus No.030-442-53.01 tanggal 11 Maret 2004 ;
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat/Pembanding ;
2. YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL, berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani Makassar, diwakili oleh Drs. H.M. Yusuf Kalla, selaku Ketua Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, bertempat tinggal di Jalan Haji Bau No.16 Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Abraham Samad, SH.,MH., Yasser S. Wahab, SH. dan Muh. Faisal Silenang, SH., ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Jalan A.P. Pettarani Ruko New Zamrud Blok D No.5 Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2004 ;
Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II Intervensi/
Pembanding ;

m e l a w a n :

1. AHMAD SOBE, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kompleks Kesehatan Banta-Banateng Makassar ;
2. HASNAH ASIS, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;

Hal. 1 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. NY. HERLINA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
4. NY. MACE BADDU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Pelita Raya Nomor : 2 Makassar ;
5. H.A. TAHUDDIN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Makassar ;
6. MUHAMMAD ASI G. DG. TUTU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jalan Sultan Alauddin Lr. 79 Makassar ;
7. MANSYUR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Abu Bakar Lambogo III/20 Makassar ;
8. ST. SADARIAH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;
9. MULYADI MUSTAFA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, , bertempat tinggal di Jalan Tamalate II/25 Makassar ;
10. SUPRIADI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikulir, , bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
11. NT. H. HASPIANI HAFID, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;
12. NY. ASUBA JOHANES ATAKARI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;
13. MUHAMMAD HATTA KR. LEDENG, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, , bertempat tinggal di Kompleks Kesehatan Banta-Bantaeng Makassar ;
14. GOZALI MOEDJI T., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Polri, bertempat tinggal di Jalan Maccini Raya Nomor : 5 Makassar ;

Hal. 2 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. SOEPRATMAN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kecamatan Bonto-Sungguh, Kelurahan Batang, Kabupaten Jeneponto ;
16. Drs. ABD. ASIS DG. SIBALI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, , bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
17. NILA JUWITA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikular, bertempat tinggal di Jalan Monginsidi Baru RT.A. RW.5 Makassar ;
18. Drs. ARFAN JAWAL, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, , bertempat tinggal di Jalan Veteran Selatan Makassar ;
19. SATRIYANI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan tidak ada, bertempat tinggal di Jalan Pelita Raya VI Blok A.33/7 Makassar ;
20. DG. BALLA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Anuang Lr. 146 Makassar ;
21. NY. HJ. IDAH BASO ZAKIR, SH., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Tamalate II STP-I Nomor : 50 Makassar ;
22. Drs. PATTALOLO SAHARENG, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
23. NY. ADRIATI SIPOTO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Kemauan V/64 Makassar ;
24. AKUNG (LIFERDU), Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Serul Nomor : 12 Makassar ;
25. DODDA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Purnawirawan, bertempat tinggal di Jalan Anuang Nomor : 12/60 Makassar ;
26. SALMA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Ujung Pandang ;

Hal. 3 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. H. ABD. RAHMAN SAWI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Lure Nomor : 54 Makassar ;
28. NY. ESTER TAPPA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
29. SYAFARUDDIN S. DG. LAU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wartawan, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
30. NURAENI RADJADIN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikulir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
31. HARTATI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Polisi, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
32. CAPPA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikulir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Makassar ;
33. NY. HJ. AMINAH JAFAR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Veteran Utara 233 Makassar ;
34. BADDU, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Sopir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
35. ABD. LATIF, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
36. ABDUL SAKIR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Abubakar Lambago Nomor : 1 Makassar ;
37. ABD. RASYID, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikulir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XIV Lr.8.A Makassar ;
38. MUH. IDRIS GINTING, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;
39. HJ. SITTI ARAH ALI, BA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal XVII Makassar ;

Hal. 4 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. ERMA SURYANI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : 14 Makassar ;
41. ST. HARJIAH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Haeba Wau-Wau, Kendari ;
42. HJ. NURLAELAH binti ABBAS, S.Ag.MA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Dosen IAIN, bertempat tinggal di Jalan Bumi II Blok A.12 Nomor : 12 Kelurahan Gunung Sari Makassar ;
43. H. SAMIR NABA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma IV Makassar ;
44. BUSTAM, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikulir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : XVII Makassar ;
45. A. DG. TIRO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikulir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : XVII Makassar ;
46. ARIFUDDIN S., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikulir, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : XVII Makassar ;
47. H. ABD. RAHMAN RATE, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : XVII Makassar ;
48. H.A. BASO DG. MATTAYANG, BA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Guru (SMU), bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : XVII Makassar ;
49. AGUS SUMARDI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : XVII Makassar ;
50. LERMAN SIMAMORA, SH., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : XVII Makassar ;
51. BURHANUDDIN ALWI, BBA., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R.S. Islam Faisal Nomor : XVII Makassar ;

Hal. 5 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/
Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa pada tanggal 30 November 2003 Tergugat dan pihak aparat Kepolisian melakukan pengembalian batas dengan alasan proses penyidikan di atas tanah milik para Penggugat yang mengacu pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang menjadi objek sengketa ;

Bahwa Tergugat pada tanggal 5 Januari, 19 Januari, 26 Januari dan 5 Februari 2004 bersama-sama aparat keamanan bermaksud melakukan penetapan batas dari hasil pengembalian batas di atas tanah milik para Penggugat tetapi tidak dapat dilaksanakan karena adanya keberatan dan penolakan dari para Penggugat di mana Sertifikat in casu objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah milik para Penggugat sehingga barulah pada waktu itu para Penggugat mengetahui bahwa di atas tanah tersebut telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, sehingga dengan demikian patut dan beralasan hukum untuk diajukan dan dimohonkan pembatalan yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 55 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 1991 ;

Bahwa para Penggugat pada sekitar tahun 1994 telah membeli tanah dengan cara mencicil dan tunai dari Abdul Hafid Selayar Persil Nomor 34 S.II Kohir Nomor : 1627 CI, seluas ± 4.450 M2 (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi). Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Abdul Rahman sekarang berbatasan dengan jalan Raya ;

Hal. 6 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Hasan Basri ;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Kodam ;

Bahwa tanah milik para Penggugat dibeli dari H. Abdul Hafid Selayar di depan Notaris dan atau PPAT masing-masing sebagai berikut :

1. AHMAD SOBE :

Luas tanah 200 M2 Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 247 CI yang dibeli dengan cara cicilan dari Yayasan Bukit Karya Jasa Pusat Makassar sesuai kwitansi tanda pembayaran tanggal 15 Oktober 1994, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Penjual ;
- Sebelah Timur : Dengan Faisal ;
- Sebelah Selatan : Tanah Burhanuddin ;
- Sebelah Barat : Dengan jalanan ;

2. HASNAH ASIS :

Luas tanah 150 M2 Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Herlina ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah Dg. Dalaman ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Dg. Paladang (Basir Bamko) ;
- Sebelah Barat : Dengan jalanan ;

3. NY. HERLINA :

Luas tanah 300 M2 Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah penjual ;
- Sebelah Timur : Tanah Rumah Sakit Islam Faisal ;
- Sebelah Selatan : Tanah Penjual ;
- Sebelah Barat : Rencana jalan ;

4. NY. MACE BADDU :

Luas tanah 225 M2 Akta Jual Beli Nomor : 31/TMT/1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Ir. Syarifuddin ;

5. H.A. TAJUDDIN :

Hal. 7 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas tanah 300 M2 Akta Jual Beli Nomor : 21/TMT/1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Harun ;
- Sebelah Timur : Dengan Rumah Sakit Islam Faisal ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Barat : Dengan jalanan ;

6. MUHAMMAD ASI G. DG. TUTU :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 45/TMT/1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Lina ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah Ambo Sakka ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Idris Ginting ;
- Sebelah Barat : Dengan jalanan ;

7. MANSYUR :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 22/TMT/1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 105 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan jalan ;
- Sebelah Timur : Dengan Rumah Sakit Islam Faisal ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Barat : Dengan jalan ;

8. ST. SADARIAH :

Dasar kepemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 19/TMT/1995, luas 105, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor 34 S.II, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Dg. Tiro ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah Abdul Rahman Kulle ;
- Sebelah Selatan : Dengan Agus Sumardi ;
- Sebelah Barat : Dengan jalan setapak ;

9. MULYADI MUSTAFA :

Luas tanah 150 M2 Akta Jual Beli Nomor : 34/TMT/1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ir. Andi Syarifuddin ; ;
- Sebelah Timur : Tanah penjual ;
- Sebelah Selatan : Tanah Akung ;
- Sebelah Barat : Rencana jalan ;

Hal. 8 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. SUPRIADI :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 14/TMT/1994 luas tanah 75 M2 Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Dr. hans W. ;
- Sebelah Timur : Dengan lorong ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Ambo Sakka ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Drs. Syarifuddin ;

11. NT. H. HASPIANI HAFID :

Dasar pemilikan tanah rincik dengan Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 CII, luas tanah 150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Mulyadi Mustafa ;
- Sebelah Timur : Tanah Abdul Rahman Kulle ;
- Sebelah Selatan : Rencana jalan ;
- Sebelah Barat : Jalan ;

12. NY. ASUBA JOHANES ATAKARI :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 23/TMT/1994 luas tanah 150 M2 Kohir Nomor : 1627 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah H. Ibrahim ;
- Sebelah Timur : Dengan jalan setapak ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Hamjah Dg. Patta ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Ir. Syarifuddin ;

13. MUHAMMAD HATTA KR. LEDENG :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 17/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir Nomor : 1627 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Asuha J. Atakari ;
- Sebelah Timur : Dengan jalan setapak ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Coa Anwar ;

14. GAZALI MOEDJI T. :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 17/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Bedjo Hafid Selayar ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah Bedjo Hafid Selayar ;

Hal. 9 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Dengan rencana jalan ;
- Sebelah Barat : Dengan jalan ;

15. SOEPRATMAN :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 22/TMT/1994 luas tanah 900 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan rencana jalan ;
- Sebelah Timur : Dengan rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah A. herman Abidin ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;

16. Drs. ABD. ASIS DG. SIBALI :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 44/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Supratman ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Lerman Simamora ;
- Sebelah Barat : Dengan jalanan ;

17. NILA JUWITA :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 4/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Timur : Dengan rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Barat : Dengan jalanan ;

18. Drs. ARFAN JAWAL :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 18/TMT/1994 luas tanah 450 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Supratman ;
- Sebelah Timur : Dengan rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Drs. Abd. Azis Dg. Sibali/Nila Juwita ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Drs. Syarifuddin ;

Hal. 10 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. SATRIYANI :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 2/TMT/1994 luas tanah 450 M2, Kohir Nomor : 1627 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan Lerman Simamora, SH. ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah Darmawati ;;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Drs. Daming K/Bella ;
- Sebelah Barat : Dengan jalanan ;

20. DG. BALLA :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 18/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir Nomor : 1068 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan lerman Simamora, SH. ;
- Sebelah Timur : Dengan rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Drs. M. Darming K ;

21. NY. HJ. IDAH BASO ZAKIR, SH. :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 611/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir Nomor : 1627 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Timur : Dengan Abdul Hafid Selayar ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Bunga ;
- Sebelah Barat : Dengan rencana jalan ;

22. Drs. PATTALOLO SAHARENG :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 25/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Hermin Abidin ;
- Sebelah Timur : Dengan jalanan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah rencana jalan ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;

23. NY. ADRIANTI SIPOTO :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 25/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Supratman ;

Hal. 11 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Dengan jalanan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Drs. Petta Lolo Sahareng ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;

24. AKUNG (LIFERDY) :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 42/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah rencana jalan ;
- Sebelah Timur : Dengan rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Liferdy ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Abdul Hafid Selayar ;

25. DODDA :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 18/TMT/1994 luas tanah 75 M2 Kohir Nomor : 1627 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Dr. Hans W. ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah Salma ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah jalan setapak ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Bundu Dg. Beta ;

26. SALMA :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 14/TMT/1994 luas tanah 75 M2 Kohir Nomor : 1627 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Dr. Hans W. ;
- Sebelah Timur : Dengan Dodda ;
- Sebelah Selatan : Dengan jalanan ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Dg. Beta ;

27. H. ABD. RAHMAN SAWI :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 31/TMT/1994 luas tanah 150 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah Supriyadi ;
- Sebelah Timur : Dengan rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Dengan tanah Johannes ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Amir Djodi ;

28. NY. ESTER TAPPI :

Hal. 12 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 23/TMT/1994 luas tanah 202 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah jalanan ;
- Sebelah Timur : Dengan tanah Ester Tappi ;
- Sebelah Selatan : Dengan jalanan/lorong ;
- Sebelah Barat : Dengan tanah Hartati ;

29. SYAFARUDDIN S. DG. LAU :

Luas tanah 56,25 M2 Akta Jual Beli Nomor : 9/TMT/1995 Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan jalanan ;
- Sebelah Timur : Sitti Harjiah ;
- Sebelah Selatan : Supratman ;
- Sebelah Barat : Rumah Salam ;

30. NURAENI RAJADIN :

Luas 150 M2 Akta Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah Nomor : 10/1994, Persil Nomor ; 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tuan Balla ;
- Sebelah Timur : Rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Milik Tuan Ir. Yusuf ;
- Sebelah Barat : Milik Tuan Burhanuddin Alwi ;

31. HARTATI :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 26/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rencana jalan ;
- Sebelah Timur : Tanah jalan ;
- Sebelah Selatan : Rencana jalan ;
- Sebelah Barat : Andi A. Dg. Suwaya ;

32. CAPP A :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 35/TMT/1994 luas tanah 70 M2, Kohir Nomor : 1651 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan tanah M. Dg. Reza ;
- Sebelah Timur : Rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Mustakim ;

Hal. 13 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Dengan tanah Ir. Rahmawati ;

33. NY. HJ. AMINAH JAFAR :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 3/TMT/1995 luas tanah 600 M2, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1627 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dengan milik Ir. Syarifuddin ;

- Sebelah Timur : Dengan rencana jalan ;

- Sebelah Selatan : H. Hakim Bota ;

- Sebelah Barat : Rencana jalan ;

34. BADDU :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 10/TMT/1995 Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 75 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Supriadi ;

- Sebelah Timur : Rencana jalan ;

- Sebelah Selatan : Tanah H. Rahman S. ;

- Sebelah Barat : Tanah Mulyadi Mustafa ;

35. ABD. LATIF :

Dasar pemilikan tanah Akta Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah Nomor : 34/1995, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Drs. Tajudin ;

- Sebelah Timur : Tanah Rumah Sakit Islam Faisal ;

- Sebelah Selatan : Tanah Mace ;

- Sebelah Barat : Jalan setapak ;

36. ABDUL SAKIR :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 27/TMT/1994 luas tanah 300 M2, Kohir Nomor : 1627 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ahmad Sobe ;

- Sebelah Timur : Tanah Rumah Sakit Islam Faisal ;

- Sebelah Selatan : Tanah kosong ;

- Sebelah Barat : Rencana jalan ;

37. ABD. RASYID :

Hal. 14 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 22/TMT/1995 luas tanah 105 M2, Kohir Nomor : 1627 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah/tanah milik Sakka Kpt. Prn. Lenga ;
- Sebelah Timur : Lorong ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik baharuddin ;
- Sebelah Barat : Lorong ;

38. MUH. IDRIS GINTING :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 33/TMT/1995 luas tanah 300 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah penjual ;
- Sebelah Timur : Tanah Rumah Sakit Islam Faisal ;
- Sebelah Selatan : Tanah Andi Tajuddin ;
- Sebelah Barat : Rencana jalan ;

39. HJ. SITTI ARAH ALI, BA. :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 29/TMT/1995 luas tanah 300 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah penjual ;
- Sebelah Timur : Tanah Rumah Sakit Islam Faisal ;
- Sebelah Selatan : Tanah Ahmad Sobe ;
- Sebelah Barat : Rencana jalan ;

40. ERMA SURYANI :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 39/TMT/1995 luas tanah 70 M2, Kohir Nomor : 1156 CI, Persil Nomor : 34 SII, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Dg. Cappa ;
- Sebelah Timur : Rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Dg. Beta ;
- Sebelah Barat : Tanah Ir. Rahmawati ;

41. ST. HARJIAH :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 9/TMT/1995 tanggal 8 Februari 1995, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 198 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan ;
- Sebelah Timur : A. Kung ;

Hal. 15 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Supratman ;
 - Sebelah Barat : Syamsuddin S. ;
42. HJ. NURLAELAH binti ABBAS, S.Ag.MA. :
- Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Nomor : 10/TMT/1995, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 1268 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Jalan ;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Sabang ;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Dg. Cappa ;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Dra. Rahmawati ;
43. H. SAMIR NABA :
- Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, luas tanah 150 M2, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1627 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah Ir. Andi Syarifuddin ;
 - Sebelah Timur : Tanah Muhammad Hatta ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Gazalim ;
 - Sebelah Barat : Jalan Setapak ;
44. BUSTAM :
- Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa atas Tanah Nomor : 18/1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah milik Lerman Simamora, SH. ;
 - Sebelah Timur : Rencana jalan ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Penjual ;
 - Sebelah Barat : Tanah Drs. Muh. Daming ;
45. A. DG. TIRO :
- Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 90 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah M. Dg. Reza ;
 - Sebelah Timur : Rencana jalan ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Hakim Bota ;
 - Sebelah Barat : Rencana Jalan ;
46. ARIFUDDIN S. :

Hal. 16 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 75 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah ahmad Sobe ;
- Sebelah Timur : Tanah kosong ;
- Sebelah Selatan : Rencana jalan ;
- Sebelah Barat : Jalan ;

47. H. ABD. RAHMAN RATE :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah tanggal 20 November 1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 100 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Lerman simamora, SH. ;
- Sebelah Timur : Rencana jalan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Mulyadi ;
- Sebelah Barat : Tanah Drs. Muh. Daming ;

48. H.A. BASO DG. MATTAYANG, BA. :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Penyerahan Hak dan Kuasa Atas Tanah tanggal 12 November 1994, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Dr. Hans W. ;
- Sebelah Timur : Jalan ;
- Sebelah Selatan : Rencana jalan ;
- Sebelah Barat : Panisi ;

49. AGUS SUMARDI :

Dasar pemilikan tanah Akta Perikatan Jual Beli tanggal 19 Januari 1995, Persil Nomor : 16, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 182 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah penjual ;
- Sebelah Timur : Tanah Rahman ;
- Sebelah Selatan : Jalanan ;
- Sebelah Barat : Rencana Jalan ;

50. LERMAN SIMAMORA, SH. :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 2 November 1994 Nomor : 15, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, luas tanah 150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal. 17 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Burhanuddin Alwi B, BA. ;
- Sebelah Timur : Tanah penjual ;
- Sebelah Selatan : Tanah Balla ;
- Sebelah Barat : Rencana Jalan ;

51. BURHANUDDIN ALWI B., BA. :

Dasar pemilikan tanah Akta Jual Beli tanggal 2 Mei 1994 Nomor : 19/TMT/1994, luas 150 M2, Persil Nomor : 34 SII, Kohir Nomor : 1156 CI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah M. Simamora, SH.;
- Sebelah Timur : Tanah milik Balla (Bustam) ;
- Sebelah Selatan : Tanah penjual ;
- Sebelah Barat : Rencana Jalan ;

Bahwa para Penggugat setelah membeli tanah tersebut menetap dan bermukim sejak tahun 1994 sampai sekarang dan diberi izin membangun oleh Pemerintah Kota Makassar baik yang sifatnya permanent maupun semi permanent dan selalu membayar pajak PBB sampai sekarang ;

Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152, Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan oleh Tergugat, sangat merugikan para Penggugat. Karena proses penerbitannya mengandung cacat yuridis karena pihak Tergugat tidak meneliti secara cermat dan tidak melakukan peninjauan fisik, mengenai status riwayat tanah, keadaan tanah, luas dan batas tanah, termasuk hubungan hukum antar tanah yang dimohonkan serta tidak melakukan pemeriksaan, meneliti baik kelengkapan data yuridis dan data fisik, apa lagi tidak dilengkapi dengan data awal yang melahirkan objek sengketa in casu Sertifikat Hak Guna bangunan tersebut ;

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152 Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang diterbitkan oleh Tergugat yang menjadi objek sengketa mengandung cacat hukum karena sebelumnya tidak melakukan penelitian baik data fisik maupun data yuridis dan dalam proses penerbitannya sama sekali tidak pernah diumumkan baik kepada khalayak maupun kepada para Penggugat dengan mana, dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha negara in casu objek sengketa melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang disyaratkan dalam PP Nomor : 24 Tahun 1997 ;

Hal. 18 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Tergugat dengan mengeluarkan objek sengketa Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152 Gambar Situasi 1760 tanggal 26 April 1994 seluas 44.632 M2 atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal tidak sesuai dengan prosedur dan bertindak sewenang-wenang yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan Perundang-undangan khususnya Pasal 53 ayat (2) Sub a dan c Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986. Dan Tergugat menyimpang dan melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan, keterbukaan, dan persamaan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 6152, tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor : 1760 tanggal 26 April 1994, seluas 44.632 M2 (empat puluh empat ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dan memproses pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor : 6152, Gambar Situasi Nomor : 1760, tanggal 26 April 1994, seluas 44.632 M2 (empat puluh empat ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yang menjadi objek sengketa dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat :

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang bersesuaian dengan jawaban Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat ;

Hal. 19 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun alasan para Penggugat pada gugatan tersebut di atas, hanyalah merupakan alasan dan atau dalih yang tidak berdasar hukum, karena pada tanggal 8 Juni 1998 Para Penggugat dan atau atas nama warga Faisal datang ke Kantor Pertanahan Kota Makassar unjuk rasa untuk mempertanyakan keberadaan Sertifikat a quo, maka jelas-jelas alasan para Penggugat yang baru mengetahui keberadaan Sertifikat a quo sesuai dengan alasan pada halaman 9 sebagaimana pada gugatan tersebut di atas, hanyalah alasan yang mengadagada untuk menghindar dari daluwarsa sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 ;

Bahwa para Penggugat sama sekali tidak mempunyai kepentingan atas obyek sengketa, dalam hal ini Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152/Rappocini, Gambar Sertifikat tanggal 26 April 1994 Nomor : 1760, luas 44.632 M2, karena sebelumnya tanah tersebut telah dibebaskan dan dilepaskan haknya oleh pihak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal yaitu tepatnya pada tanggal 15 Agustus 1989, sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Nomor : 6 tanggal 15 Agustus 1989 kemudian disusul dengan pernyataan penegasan hak Nomor : 277 tanggal 28 Juni 1994. Maka sangat jelas bahwa sebelum para Penggugat membeli obyek sengketa dari orang yang sudah tidak berhak menjual obyek tersebut, pihak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal telah membebaskan lokasi tersebut, maka alasan para Penggugat pada halaman 24 sebagaimana gugatan tersebut di atas sama sekali relevan dengan perkara ini karena dengan diterbitkannya Sertifikat a quo Tergugat sama sekali tidak pernah merugikan kepentingan para Penggugat ;

Bahwa gugatan Penggugat salah dalam mengajukan gugatan karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah oleh karena itu menjadi kewenangan penuh oleh Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Makassar (Kompetensi Absolut) bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka beralasan dan berdasar hukum gugatan para Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

1. EXEPTION VAN HANDELINGSBEKWAAMHED :

Bahwa kuasa para Penggugat yaitu Sdr. Rakhmat Jaya, SH.MH. tidak mempunyai kualitas hukum untuk bertindak (legitima persona standi in judicio) selaku pihak yang dapat mewakili seseorang di depan persidangan Pengadilan. Sebab sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor : 18

Hal. 20 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2003, maka yang dapat mewakili orang lain di depan Pengadilan hanyalah semata-mata bila ia merupakan Advokat yang sah ;

Adapun ukuran keabsahan seorang Advokat dapat dilihat pada Pasal 32 jo.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor : 18 tahun 2003, yaitu :

- Sebelumnya telah diangkat sebagai Advokat dengan suatu Surat Keputusan Pengangkatan (bukan hanya kartu), yang salinan SK nya disampaikan kepada Mahkamah Agung RI, dan Menteri Kehakiman RI ;
- Telah diangkat oleh organisasi Advokat, atau jika seorang Advokat lama berarti telah melalui verifikasi/heregistrasi yang diadakan oleh organisasi Advokat ;
- Mempunyai kartu tanda pengenal Advokat Indonesia yang sah (yang berlaku pula sebagai kartu ijin praktek), berwarna merah dibagian depannya dan berwarna putih dibagian belakangnya, yang mencantumkan nama dan foto yang bersangkutan serta Nomor Induk Advokat sebanyak 8 digit (contoh A.12.34567) dibagian depannya, tanda tangan Komite Kerja Advokat Indonesia dan Organisasi Profesi dibagian belakangnya. Atau setidaknya-tidaknya bilamana kartu yang bersangkutan dalam proses, maka terdapat surat keterangan dari organisasi profesi yang bersangkutan yang berlaku untuk sementara ;

Demikian pula telah diatur secara tegas dalam Juklak Mahkamah Agung RI No.051/Td.TUN/III/1992 tanggal 24 Maret 1992, angka romawi I, angka 2, huruf e, bahwa " Pemegang Surat Kuasa harus seorang Advokat atau seorang yang mendapat ijin praktek " ;

Sedangkan dalam hal ini, Sdr. Rakhmat Jaya, SH.MH. ternyata tidak mempunyai Surat Keputusan Pengangkatan, melainkan hanyalah kartu yang sudah tidak diberlakukan lagi pasca lahirnya Undang-Undang Nomor : 18 Tahun 2003. Demikian pula Sdr. Rakhmat Jaya, tersebut tidak terdaftar disalah satu dari empat organisasi profesi Advokat yang ada di Sulawesi Selatan, sehingga tentunya dapat dipastikan yang bersangkutan juga tidak mempunyai kartu identitas Advokat yang sah ataupun setidaknya-tidaknya tidak mempunyai surat keterangan yang dikeluarkan oleh salah satu dari empat organisasi tersebut ;

Oleh karenanya, maka segala perbuatan Sdr. Rakhmat Jaya, SH.MH. untuk mewakili kepentingan Para Penggugat in person dalam perkara ini, termasuk surat gugatan yang dibuatnya, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard) karena dibuat oleh seseorang yang

Hal. 21 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai kewenangan bertindak selaku legitima persona standi in iudicio) ;

2. EXCEPTION VAN VERJAARD :

Bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah daluwarsa atau telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986. Oleh karena sepatutnya para Penggugat telah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa sejak :

- Disampainya surat Tergugat Intervensi Nomor : 024.C9-1/RSIF/I/1998 tanggal 26 Januari 1998 kepada para Penggugat ;
- Disampainya surat Tergugat Intervensi Nomor : 065.C.9/RSIF/II/1998 tanggal 10 Februari 1998 kepada para Penggugat ;
- Disampainya surat Tergugat Intervensi Nomor : 088.C.9/RSIF/III/1998 tanggal 11 Maret 1998 kepada para Penggugat ;
- Disampainya surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor : 601/109/T.Pem. tanggal 23 April 1998 kepada para Penggugat ;
- Para Penggugat diperiksa oleh Penyidik Poltabes Makassar selaku Tersangka dalam perkara pidana penyerobotan berdasarkan Laporan Tergugat Intervensi Nomor : 08/YARSIF/IV/2001 tanggal 17 April 2001 ;
- Berbagai teguran lisan maupun tertulis serta diberbagai pertemuan-pertemuan yang dilaksanakan baik oleh Pemerintah Daerah setempat, Penyidik, Dinas Tata Bangunan, dan lain-lain sejak tahun 1997 sampai dengan sekarang ;
- Pengumuman yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tahun 1997, saat para Penggugat memohonkan Keputusan Tata Usaha Negara obyek perkara (vide penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 paragraf terakhir) ;

Dengan kata lain, gugatan para Penggugat yang diajukan pada tanggal 12 Januari 2004 telah lampau waktu, terhitung sejak diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat hak yang diterbitkan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, yaitu Sertifikat hak yang diterbitkan pada tanggal 7 Juni 1997 atau telah berusia hampir 7 (tujuh) tahun, yang mana berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 sudah tidak dapat lagi digugat. Sebab berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, maka seharusnya gugatan hanya dapat dilakukan dalam media antara tanggal 7 Juni 1997 sampai dengan 7 Juni 2002.

Hal. 22 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan kata lain, gugatan para Penggugat yang diajukan pada tanggal 12 Januari 2004 telah lampau waktu 6 tahun lebih, terhitung sejak dikeluarkannya Sertifikat tersebut ;

Oleh karena, gugatan tersebut amat nyata telah daluwarsa atau lampau waktu, baik berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 maupun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1977, maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. EXEPTIO VAN ONBEVOEHEID :

Bahwa pada alasan yang tercantum pada posita surat gugatan para Penggugat, amat nyata mengakui adanya hak para Penggugat di atas, tanah yang diakui Tergugat Intervensi sebagai haknya pula. Adanya dua hak yang berbeda versi ini, jelas menunjukkan adanya suatu sengketa hak (burgerlijke vordering). Sedangkan Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dalam perkara ini amat nyata tidak berwenang untuk mengadili suatu sengketa hak (burgerlijke vordering), melainkan merupakan wewenang Peradilan Umum in casu Peradilan perdata ;

Bahwa sekiranya terdapat beschikking berupa Keputusan Tata Usaha negara yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan onrechmatige overheidsdaad sehingga amat nyata merugikan hak para Penggugat (quod-non), maka tentunya hanya dapat diperiksa setelah terdapat adanya putusan Peradilan Perdata yang telah memutus sengketa hak antara para Penggugat dengan Tergugat Intervensi serta telah menguatkan hak para Penggugat tersebut dan berkekuatan hukum tetap (quod-non) ;

4. EXEPTIO VAN GEWIJSDE ZAAK :

Bahwa sengketa Tata Usaha Negara atas Keputusan Tata Usaha Negara obyek perkara, yang diajukan oleh para pemegang hak bekas hak Abdul Hafid Selayar Persil Nomor : 34 SII Kohir 1627 CI, sbelumnya telah diajukan dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, yang saat ini masih dalam tahap Peradilan Banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar. Oleh karenanya gugatan ini tentunya telah ne bis in idem atau diajukan untuk kedua kalinya dengan alasan dan obyek yang sama. Untuk itu gugatan para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard) ;

5. EXCEPTIO OBSCUURI LIBELLI :

Bahwa gugatan Penggugat telah error in objecto, di mana yang dijadikan sebagai obyek perkara ialah suatu Sertifikat yang notabene hanyalah suatu bukti hak, namun bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang

Hal. 23 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan hak kepada seseorang (individual). Sebab Keputusan Tata Usaha Negara yang memberikan hak atas tanah kepada Tergugat Intervensi ialah Surat Keputusan Tergugat Nomor : 550.2/60/VI/B/97 tanggal 26 Juni 1997, adapun Sertifikat obyek perkara semata-mata hanya merupakan catatan buku tanah yang dimaksud dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;

Sertifikat yang menjadi obyek gugatan bukan merupakan Keputusan yang bersifat individual, dapat dikenali dengan tidak adanya konsiderans, tidak menyatakan kalimat pemberian hak, dan lain-lain sebagaimana mestinya suatu berchikking. Melainkan semata-mata hanyalah merupakan kumpulan data (catatan) letak tanah, luas tanah, pemilik hak, adanya Surat Keputusan, dan lain-lain ;

Sehingga dengan tidak dijadikannya Surat Keputusan Tergugat yang bersifat individual Nomor : 550.2/60/VI/B/97 tanggal 28 Juni 1997 sebagai obyek gugatan, maka tentunya surat gugatan para Penggugat dalam perkara ini telah error in objecto, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusannya No.02/G.TUN/2004/P.TUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor : 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.632 M2 atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dan memproses pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6152/Kelurahan Rappocini tanggal 7 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor : 1760 tanggal 26 April 1994, luas 44.632 M2 atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal ;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama

Hal. 24 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal seluas 44.632 M2 dikurangi dengan luas tanah yang dikuasai para Penggugat ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.799.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

III. DALAM PENUNDAAN :

- Menolak permohonan para Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan putusannya No.04/BDG.TUN/2005/PT.TUN.MKS. tanggal 9 Juni 2005 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding masing-masing pada tanggal 22 Juni 2006 dan 20 Juni 2006 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 11 Maret 2004 dan tanggal 15 Maret 2004 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 28 Juni 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 02/G.TUN/2004/PTUN.Mks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, permohonan tersebut diikuti oleh memori-memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 8 Juli 2005 dan tanggal 7 Juli 2005 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 12 Juli 2005 dan 11 Juli 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 1 Agustus 2005 ;

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 I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

ALASAN-ALASAN PEMOHON KASASI I/TERGUGAT :

ALASAN PERTAMA :

Hal. 25 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Judex Factie Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar kurang cermat dan tidak teliti dalam pertimbangannya sebagaimana yang terlihat pada halaman 17 menyangkut Eksepsi yang berbunyi :

" Menimbang bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas baik Tergugat/Pernbading maupun Tergugat II Intervensi/Pernbading telah mengajukan Eksepsi, yakni Eksepsi tentang gugatan diajukan dengan melampaui tenggang waktu mengajukan gugatan, Eksepsi yang menyangkut tentang kepentingan dan Eksepsi tentang sengketa kewenangan absolut.... dst " ;

Dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menuangkan putusannya tanpa dilandasi pertimbangan hukum yang cermat, benar dan adil serta objektif, tetapi lebih dilandasi pada pendapat yang sangat subjektif dan lebih bersifat apriori, oleh karenanya hal tersebut sangat bertentangan dengan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Kehakiman No.14 Tahun 1970, hal ini disebabkan dalam putusannya sangat tidak teliti dan kurang cermat melihat apa yang menjadi dasar gugatan Penggugat serta kompetensi untuk mengadili perkara a quo ;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang memeriksa perkara a quo tidak berwenang menetapkan bahwa suatu surat bukti kepemilikan yang diajukan oleh para pihak adalah sah/mengikat karena itu merupakan kompetensi dari Pengadilan Umum. Karena dengan pembuktian alas hak (recht titel) kepemilikan yang sesungguhnya adalah merupakan kewenangan Peradilan Umum, bukan kewenangan Judex Factie selaku Hakim Peradilan Tata Usaha Negara ;

ALASAN KEDUA :

Bahwa Judex Factie Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar telah sangat salah dan keliru dalam menerapkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku menyangkut penerbitan Sertifikat in litis, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa kekeliruan tersebut dapat disimak dari pertimbangan hukumnya pada halaman 19 :

" Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dalam memeriksa dan mempertimbangkan sengketa ini berpendapat bahwa pertimbangan dst

Mengapa disebut keliru ?

Oleh karena :

Hal. 26 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



- 1.1. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tidak memeriksa, meneliti dan menggali fakta-fakta hukum baik yang terjadi dipersidangan maupun dasar-dasar hukum penerbitan sertipikat in litis, melainkan hanya bergantung pada pertimbangan Majelis Tingkat Pertama yang memeriksa perkara in litis ;
- 1.2. Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara in litis, tidak memeriksa, meneliti pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Sertifikat in litis diterbitkan dalam keadaan sengketa, sengketa apa yang dimaksud, sengketa di Peradilan Umum (perdata, pidana) ataukah sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara ?
Seandainya Majelis Hakim Tingkat Banding teliti dan cermat memeriksa perkara a quo maka Hakim Tingkat Banding dapat mengetahui bahwa antara pihak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal tidak pernah berperkara dengan pihak manapun pada saat penerbitan sertifikat in litis ;
Bukankah pertimbangan tersebut, sangat keliru dan mengada-ada ?
2. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara in litis, yang hanya mengambil alih seluruh pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa perkara a quo, sehingga Judex Factie tersebut tidak menilai secara utuh dan lengkap seluruh alat bukti Surat maupun alat bukti berupa kesaksian sebagaimana yang tertuang dalam halaman 50 - 51 putusan tingkat pertama yang berbunyi " menimbang bahwa dari bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dst " ;

Dengan alasan sebagai berikut :

- 2.1. Bilamana Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti secara seksama alat bukti yang diajukan Tergugat II Intervensi yang diberi tanda T.II Intv-1 s/d T.II.Intv.59 dan saksi yang diajukan sebanyak 3 orang, maka akan sangat jelas bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan telah lama diketahui Penggugat ;
- 2.2. Bahwa dari bukti Tergugat II Intervensi yang diberi tanda T.II.Intv.10, 11, 12, 49, 50, dan 51 yang dikaitkan dengan kesaksian Sdr. Drs. Muh. Amier, S. dapat dengan jelas diketahui bahwa sebelum menggugat Sertifikat in litis, Penggugat telah mengetahui keberadaan Sertifikat in litis, karena alat bukti tersebut merupakan Surat Pemberitahuan Tergugat II Intervensi kepada Penggugat menyangkut keberadaan Sertifikat in litis ;
- 2.3. Bahwa dari Bukti Tergugat II Intervensi yang diberi tanda T.II.Intv. 4,

Hal. 27 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6, 8, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 52 s/d 59 yang merupakan teguran dari Tergugat II Intervensi kepada para Penggugat, sudah sangat jelas membuktikan bahwa Penggugat sudah sangat lama mengetahui keberadaan Sertifikat in litis ;

3. Bahwa, menyangkut penerapan aturan yang menjadi dasar hukum penerbitan Sertifikat in litis, Judex Factie Majelis Hakim Tingkat Banding jelas-jelas sangat keliru dan tidak berdasar hukum sama sekali dengan alasan sebagai berikut :

3.1. Bahwa dasar penerbitan Sertifikat in litis adalah pemberian hak sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1973 demikian pula Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, di mana tidak satu ketentuan dari peraturan tersebut yang tidak dipenuhi dalam penerbitan Sertifikat in litis ;

3.2. Bahwa apa yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) b, (3) b antara lain :

a. Pasal 4 ayat (2) b menyangkut tanah yang dimohonkan antara lain, letak, luas, batas, status, jenis tanah, penguasaan maupun penggunaannya ;

b. Pasal 4 ayat (3) b, menyangkut tanah yang dimohonkan, jika telah ada, dibuatkan turunan Sertifikat/Akta Pejabat balik namadst ;
Dari Pasal 4 ayat (2) b maupun ayat (3) b tersebut di atas, menunjukkan bahwa penerbitan Sertifikat in litis telah sangat prosedural, dan alangkah anehnya jika dikatakan Tergugat telah salah menerapkan aturan hukumnya ;

Bukankah hal tersebut tidak masuk akal ?

Justru pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang kemudian diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding adalah telah sangat keliru dan salah menerapkan aturan hukum serta pengingkaran terhadap fakta-fakta hukum yang terjadi ;

3.3. Bahwa mengapa Peraturan Menteri Dalam Negeri yang menjadi dasar hukum penerbitan Sertifikat in litis ?

Oleh karena, tanah yang terserap ke dalam Sertifikat in litis adalah tanah-tanah milik yang telah dibebaskan menjadi tanah Negara sebagaimana yang tertera dengan jelas pada Akte Pelepasan Hak No.6, tanggal 15 Agustus 1989 yang dibuat dihadapan Mestriany Habie, SH. ;

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan bahwa

Hal. 28 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat in litis cacad yuridis karena adanya penguasaan tanah, itu tidak masuk akal karena pertimbangan tersebut hanya dilandasi pada kenyataan yang ada pada saat sidang pemeriksaan setempat, mengapa dikatakan demikian ?

Karena :

4.1. Bahwa Hakim Tingkat Pertama tidak memeriksa dan meneliti secara utuh dan lengkap mengenai sejak kapan para Penggugat menguasai lokasi dan selanjutnya, mendirikan bangunan di atas tanah yang dikuasai oleh pihak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Rappocini, Gambar Situasi No. 1760 tanggal 26-4-1994, luas 44.632 M² ;

4.2. Bahwa andai saja Majelis Hakim Tingkat Banding lebih cermat memeriksa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa perkara in litis, maka tentunya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menemukan fakta-fakta hukum yang jelas dan akurat mengenai status keberadaan Penggugat di atas lokasi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Rappocini adalah sebagai penyerobot tanah tanpa izin yang berhak ;

4.3. Bahwa, menyangkut dasar penguasaan Penggugat atas tanah in litis berdasarkan bukti P.1 s/d P.20, P.25 s/d P.46, apakah itu dapat dijadikan dasar, oleh karena perbuatan hukum sebagaimana bukti-bukti tersebut, dilakukan di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6152/Rappocini atas nama Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, lalu bagaimana keberadaan Abdul Hafid Selayar di atas tanah Rumah Sakit Islam Faisal ?

Justru disinilah letak permasalahannya, bagaimana mungkin Abdul Hafid Selayar dapat menjual tanah-tanah yang terdaflar sebagai aset Rumah Sakit Islam Faisal apa ini bisa dibebaskan ?

Jawabnya tidak ;

4.4. Bahwa dari point 4.3. tersebut di atas, kembali menegaskan bahwa sengketa ini adalah sengketa kepemilikan yang seharusnya di periksa di Peradilan Umum bukannya sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana yang disebutkan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 88 K/TUN/1993, tanggal 7-09-1994 yang berbunyi :

Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan

Hal. 29 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut, harus diajukan dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Peradilan ;

ALASAN KETIGA :

Bahwa Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar telah sangat salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya mulai pada halaman pertama s/d halaman terakhir putusannya dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa penerbitan Sertifikat in litis telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan di Pemerintah yaitu Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1973 jo Peraturan Pemerintah 10 tahun 1961 jo. UUPA No.5/1960 maupun Pasal 53 ayat (2) UU No.5 Tahun 1986 jo. No.9 Tahun 2004 ;
2. Bahwa Sertifikat in litis diterbitkan di atas tanah Negara yang sebelumnya telah dibebaskan oleh Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal bukan lagi di atas Tanah Persil/Tanah Milik Adat Indonesia apalagi milik para Penggugat ;
3. Bahwa gugatan menyangkut penerbitan Sertifikat in litis telah lewat waktu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan antara lain :
 - a. Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 jo. No 9 Tahun 2004 ;
 - b. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. PMNA/KBPN No.3/1997 ;
4. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat tanah yang telah dibebaskan oleh pihak Yayasan Rumah Sakit Islam Faisal, karena jelas para pemilik tanah yang terserap ke dalam Sertifikat in litis telah menerima ganti rugi ;
5. Bahwa gugatan Penggugat menyangkut penerbitan Sertifikat in litis lebih cenderung menyangkut aspek perdata. Hal ini dapat dilihat dari dalil gugatan dan bukti-bukti yang ajukan oleh Penggugat, terutama menyangkut alas haknya yang semakin menunjukkan bahwa ini harusnya diajukan ke Pengadilan Umum ;
6. Bahwa tidak satupun alat bukti yang diajukan oleh Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi yang menunjukkan telah adanya perbuatan melanggar hukum, melawan hukum maupun perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam menerbitkan Sertifikat in litis ;

Hal. 30 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa secara hukum maupun teknis tidak ada sedikitpun indikasi yang membuktikan telah adanya unsur-unsur sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf a, b, dan c UU No.5 Tahun 1986 UU No.9 Tahun 2004 yang dilanggar oleh Tergugat sehingga penerbitan Sertifikat in litis adalah sah dan prosedur adanya ;

ALASAN-ALASAN PEMOHON KASASI II/TERGUGAT II INTERVENSI :

1.a. JUDEX FACTIE TIDAK BERWEWENANG ATAU MELAMPAUI BATAS WEWENANGNYA :

Bahwa Judex Factie telah menyatakan menolak dalil Eksepsi tentang tidak berwenangnya PTUN untuk mengadili perkara ini (Eksepsi tentang Kompetensi). Sedangkan amat jelas pertimbangan pada halaman 53 paragraf terakhir putusan Majelis Hakim Pertama, di mana Judex Factie sendiri yang sudah mempertimbangkan hal-hal yang bersifat tuntutan dan sengketa hak keperdataan (rechtsvordering), dengan kata lain bukan lagi mengenai sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangannya ;

Hal ini tentunya telah menguatkan bahwa karena, gugatan para Penggugat ialah mengenai hak keperdataan, maka seharusnya sengketa ini diperiksa dan diadili oleh Peradilan Umum in casu Peradilan Perdata ;

Terlebih lagi, bahwa mengenai Eksepsi Kompetensi Pengadilan seperti ini seharusnya diputuskan terlebih dahulu dalam suatu putusan sela sebelum pokok perkara diperiksa (vide Pasal 77 ayat (2) UU No.5 Tahun 1986), namun secara nyata Majelis Hakim Pertama secara bertentangan dengan Pasal 77 ayat (2) tersebut, telah memutuskan tentang Eeksepsi Kompetensi dalam putusan akhir ;

1.b. JUDEX FACTIE MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU :

Bahwa baik pada putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun pada putusan yang diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, amat nyata bahwa Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku. Di mana Judex Factie tidak menilai secara utuh dan lengkap seluruh alat bukti yang teiah terungkap dan/atau diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, sebagai berikut :

1.b.1. Pembuktian Dalil Exceptio van Verjaard :

Bahwa pada halaman 50-51 putusan tersebut, Majelis Hakim Pertama menyatakan pertimbangannya tentang penolakan Eksepsi bahwa gugatan telah lampau waktu (exceptio van verjaard), di mana pada halaman 50 dinyatakan sebagai berikut :

Hal. 31 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Menimbang, bahwa dan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan baik oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi (bukti T-1, T-II.Intc-10, 11, 12) ternyata tidak terdapat adanya bukti yang secara jelas membuktikan gugatan Para Penggugat telah lewat waktu dst " ;

Pertimbangan Majelis Hakim Pertama tersebut jelas amat keliru dan tidak cukup dipertimbangkan, karena amat jelas bahwa bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi seluruhnya berjumlah 59 exemplar surat-surat yang diberi kode T.II.Intv-1 sid T.II.Intv-59 ditambah pula dengan keterangan saksi sebanyak 3 (tiga) orang, sebagaimana juga dinyatakan pada halaman 41 s/d 48 putusan tersebut. Sehingga ditolaknya Eksepsi tersebut dengan hanya memperimbangan 3 (tiga) exemplar bukti surat yaitu T.II.Intv-10, 11, 12 semata tanpa mempertimbangkan alat bukti lainnya, jelas merupakan suatu putusan yang tidak cukup dipertimbangkan (onvoeldoende gemotiveerd) dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 109 ayat (1) huruf d UU Nomor : 5 Tahun 1986 ;

Bilamana Majelis Hakim Pertama secara sungguh-sungguh mempertimbangkan semua alat bukti yang diajukan, maka tentunya dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi seharusnya dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan. Di mana sepatutnya para Penggugat telah mengetahui adanya KEP.TUN obyek sengketa yaitu pada saat :

- a. Sejak diperiksanya perkara TUN antara para Penggugat melawan Walikota Ujung Pandang (vide bukti P-21 yang diajukan sendiri oleh para Penggugat dalam perkara ini), di mana baik pada proses jawab-menjawab s/d bunyi amar putusan jelas menampakkan fakta bahwa KEP.TUN obyek perkara ini sudah diketahui oleh para Penggugat ;
- b. Sejak adanya surat-surat pemberitahuan Tergugat II Intervensi kepada para Penggugat beberapa tahun sebelum perkara ini diajukan (vide bukti T.II.Intv.10, 11, 12, 49, 50 dan 51 serta dikuatkan pula oleh saksi Drs. Muh. Amier S.) ;
- c. Sejak adanya penyampaian/teguran baik lisan maupun tertulis dan instansi pemerintahan terkait kepada para Penggugat beberapa tahun sebelum perkara ini diajukan (vide bukti T.I.Intv.4, 6, 8, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 52 s/d 59, yang dikuatkan

Hal. 32 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



pula oleh keterangan saksi Drs. Muh. Amier S.) ;

Oleh karenanya gugatan tersebut amat nyata dan terbukti pula telah daluarsa atau lampau waktu, baik berdasarkan Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 maupun berdasarkan PP No.24 Tahun 1997, maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

1.b.2. Pembuktian Adanya Kepentingan Penggugat Karena Penguasaan Tanah ;

Bahwa amat keliru pertimbangan Judex Factie sebagaimana dinyatakan pada halaman 52 putusan Peradilan Tingkat Pertama, yang menganggap terdapat kepentingan para Penggugat di atas Keptun obyek perkara. Oleh karena bukti P-1 s/d P-20, P-25 s/d P-46 dan keterangan saksi Abdullah Sewang yang mendasari pertimbangan tersebut, bukanlah merupakan bukti hak (alas hak) yang sah. Akta-akta Jual Beli tersebut semata-mata hanya menyatakan adanya jual beli atas suatu tanah, namun dari bukti tersebut tidak dapat dipastikan apakah obyek yang diperjual belikan adalah milik Penjual yang sah (karena tidak didukung oleh adanya bukti lain berupa alas hak). Begitu pula keterangan saksi Abdullah Sewang dan saksi-saksi lainnya, semuanya justeru menyatakan hal yang sebaliknya yaitu " saat pengukuran yang dilakukan pada tahun 1994, belum terdapat bangunan apapun atau belum terdapat pihak manapun yang melakukan penguasaan di atas tanah tersebut, selain dari adanya sawah yang dikuasai/dikelola oleh karyawan RSIF (in casu Tergugat II Intervensi) " ;

Dengan demikian, bagaimana mungkin Judex Factie dapat mengambil kesimpulan bahwa terdapat penguasaan oleh Para Penggugat selama bertahun-tahun yang kemudian dijadikan dasar adanya kepentingan para Penggugat pada saat proses penerbitan KEP.TUN obyek perkara ? ;

1.b.3. Proses Penerbitan KEP.TUN Cacat Juridis Karena Adanya Penguasaan Tanah ?

Bahwa pertimbangan Judex Factie tentang adanya penguasaan fisik tanah yang mendasari sehingga kemudian menyatakan bahwa proses penerbitan KEP.TUN obyek perkara mengidap cacat juridis, terdapat pada halaman 60-61 putusan tersebut ;

Di mana jikalau Judex Factie sungguh-sungguh mengkaji proses penerbitan KEP.TUN obyek perkara, maka sudah tepat bila yang



dicermati ialah kejadian-kejadian atau bukti-bukti yang ada pada tahun 1994 saat KEP.TUN obyek perkara diproses ;

Berdasarkan pertimbangan putusan pada halaman 60-61 tersebut Majelis Hakim Pertama ternyata pada pokoknya menilai bahwa pada saat tahun 1994 sudah terdapat penguasaan para Penggugat atas fisik tanah tersebut berdasarkan :

1. Bukti P-1 s/d P-20, P-25 s/d P-46 ;
2. Keterangan saksi-saksi ;
3. Keadaan saat persidangan setempat tanggal 23 April 2004 ;

Sedangkan bukti P-1 s/d P-20, P-25 s/d P-46 sama sekali tidak menyatakan hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan fisik suatu tanah manapun ;

Begitu pula keterangan saksi-saksi yang dimaksud justru tidak menyatakan adanya penguasaan fisik tanah oleh para Penggugat tersebut pada tahun 1994. Sehingga keterangan saksi yang dimaksud oleh Majelis Hakim Pertama tentunya hanya bersifat imajiner (rekaan belaka, namun bukan fakta). Sebab keterangan sesungguhnya yang dinyatakan oleh saksi mengenai penguasaan fisik (selengkapnya dapat dilihat pula pada halaman 37 s/d 40 dan halaman 45 s/d 48 putusan *Judex Factie*), sebagai berikut :

Saksi H.M. Yusuf Tahir :

" Bahwa benar pada saat tanah tersebut dibeli sudah ada Rumah Sakit Islam Faisal " ;

Saksi Abdullah Sewang :

" Bahwa sebelum saksi membeli tanah dibelakang Rumah Sakit Islam Faisal belum ada yang dikapling " ;

" Bahwa sebelum saksi membeli tanah dibelakang Rumah Sakit Islam Faisal tidak pernah melihat batas-batasnya " ;

" Bahwa Abdul Hafid Selayar tidak keberatan pada saat pengukuran Rumah Sakit Islam Faisal " ;

Saksi Bundu Dg. Beta :

" Bahwa benar saksi pernah melihat pengukuran dan dipagar pada hari itu juga " ;

" Bahwa setelah pengukuran ada penandatanganan yang diadakan di rumah Abdul Hafid Selayar " (penandatanganan yang dimaksud ialah bukti T.II.Intv-23 yang diperlihatkan kepada saksi) " ;

Saksi H. Lengan Rahman :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Bahwa pada tahun 1994 belum ada bangunan di lokasi tersebut " ;

" Bahwa saksi tahu kalau dipagar pada tahun 1993 (maksudnya tanah obyek Keptun dipagar oleh Tergugat II Intervensi) " ;

Saksi Drs. Muh. Amier S. :

" Bahwa saksi tidak tahu warga yang tinggal di lokasi tersebut " ;

" Bahwa pada saat pengukuran tidak ada yang keberatan " ;

" Bahwa Abdul Hafid Selayar tinggal di luas lokasi sengketa tersebut " ;

Saksi Usman Said :

" Bahwa saksi tinggal di lokasi obyek sengketa pada tahun 1981 (selengkapnya karena ia karyawan RSIF dan disuruh tinggal oleh Tergugat II Intervensi) " ;

" Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan masyarakat menghuni tanah dibelakang Rumah Sakit Islam Faisal " ;

" Bahwa tanah dibelakang Rumah Sakit Islam Faisal digarap oleh karyawan Rumah Sakit Islam Faisal " ;

" Bahwa selama tanah tersebut digarap oleh karyawan Rumah Sakit Islam Faisal, tidak pernah ada pihak yang menyatakan keberatan " ;

Dari keterangan saksi-saksi ini, amat jelas bahwa tidak satupun yang menyatakan adanya penguasaan fisik tanah baik oleh Abdul Hafid Selayar ataupun para Penggugat, pada tahun 1994 saat KEP.TUN obyek perkara diproses ;

Apalagi sungguh keliru pertimbangan Judex Factie bahwa " keadaan " pada saat persidangan setempat tanggal 23 April 2004 dapat dijadikan acuan yang sama dengan " keadaan " pada tahun 1994 saat Keptun obyek perkara diproses ;

Dari ketiga dasar pertimbangan Judex Factie di atas, tentunya merupakan pertimbangan yang keliru dan tidak cukup dipertimbangkan bila kemudian secara imajiner dianggap bahwa KEP.TUN obyek perkara cacat juridis akibat adanya penguasaan fisik oleh para Penggugat pada saat proses penerbitan KEP.TUN tersebut ;

1.b.4. Penerbitan KEP.TUN Tidak Memenuhi Syarat Permendagri Nomor : 5 Tahun 1973 ?

Bahwa sungguh keliru pertimbangan putusan Judex Factie yang menyatakan bahwa KEP.TUN obyek perkara telah bertentangan dengan Pasal 4 ayat (2) b, (3) b Peraturan Menteri Dalam Negeri

Hal. 35 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 5 Tahun 1973 ;

Adapun ketentuan Pasal 4 ayat (2) b dan ayat (3) b Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tersebut, semata-mata mencantumkan tentang berkas-berkas yang harus dilampirkan dalam suatu permohonan hak. Sedangkan seluruh berkas-berkas tersebut telah dipenuhi oleh Tergugat II Intervensi, serta para Penggugat (bahkan Majelis Hakim Pertama) juga tidak menyatakan hal-hal yang sebaliknya. Sehingga tentunya menjadi pertanyaan " berkas apa yang diwajibkan oleh Pasal 4 tersebut, namun tidak dipenuhi oleh para Penggugat ? ". Sebab putusan Majelis Hakim Pertama secara nyata tidak menyatakan berkas apa yang tidak dipenuhi tersebut ;

Oleh karenanya, putusan Majelis Hakim Pertama yang menganggap Keptun obyek perkara bertentangan dengan Pasal 4 ayat (2) b, (3) b Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 namun tidak menguraikan berkas mana yang tidak dipenuhi, sudah seharusnya dianggap sebagai putusan yang tidak cukup dipertimbangkan ;

1.b.5. Putusan Berupa Kewajiban Tambahan Yang Tidak dimohonkan Oleh para Pihak ;

Bahwa amar putusan Judex Factie antara lain menyatakan hal-hal sebagai berikut :

" Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Rumah Sakitt Islam Faisal seluas 44.632 M2 dikurangi dengan luas tanah yang dikuasai para Penggugat " ;

Putusan ini merupakan perintah Pengadilan yang menetapkan kewaliban tambahan kepada Tergugat yang dinyatakan kalah. Di mana putusan demikian memang dimungkinkan oleh Pasal 97 ayat (8) UU No.5 Tahun 1986. namun sebatas sepanjang dimohonkan dalam tuntutan Penggugat (vide penjelasan Pasal 97 ayat (8) UU No.5 Tahun 1986) ;

Putusan Judex Factie tersebut justru amat nyata telah bertentangan dengan Pasal 97 ayat (8) UU No.5 Tahun 1986, sebab dari 5 (lima) point tuntutan dalam petitum gugatan para Penggugat (lihat pula selengkapnya pada halaman 22 putusan) tidak satupun tuntutan para Penggugat yang memohonkan hal yang dimaksud dalam angka

Hal. 36 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



4 putusan Judex Factie tersebut. Dengan demikian amat jelas bahwa Judex Factie telah mengeluarkan putusan yang ternyata tidak pernah dimohonkan oleh Para Penggugat sehingga bertentangan dengan Pasal 97 ayat (8) UU No.5 Tahun 1930 ;

1.b.6. Dalil Gugatan Tidak Sesuai Dengan Alat Bukti ;

Bahwa dan rangkaian pemeriksaan di depan persidangan, ternyata dalil-dalil gugatan para Penggugat tidak berkesesuaian dengan bukti-bukti yang diajukan. Sehingga mana mungkin dapat dikatakan bahwa para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, bila ternyata dalilnya tidak bersesuaian dengan buktinya ;

Adapun ketidaksesuaian dalil dengan bukti tersebut diuraikan sebagai berikut :

- a. Mengenai asal diperolehnya tanah yaitu didalilkan bahwa para Penggugat membeli dari Abdul Hafid Selayar, sedangkan ternyata berdasarkan bukti jual beli atas nama para Penggugat No.1, 14, 19, 37. 42, dan 44 selaku pihak pembeli, ternyata penjualnya bukanlah Abdul Hafid Selayar sebagaimana didalilkan tersebut ;
- b. Mengenai Nomor : Kohir tanah yang didalilkan sebagai milik para Penggugat ialah Nomor : 1627 CI, sedangkan berdasarkan bukti jual beli yang diajukan atas nama para Penggugat ternyata bukan tanah yang bernomor Kohir 1627 CI tersebut, melainkan masing-masing Nomor Kohir yang tercantum pada bukti jual belinya ialah sebagai berikut :

No. Urut Penggugat	Nomor Kohir Menurut bukti yang diajukan
1	427
2	1156
3	1156
4	1156
5	1156
6	1156
7	1156
9	1156
14	Tidak tercantum
15	1156
16	1156
18	1156
19	Tidak tercantum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20	1068
22	1156
24	1156
27	1156
30	1156
31	1165
32	1156
34	1156
37	Tidak tercantum
38	1156
42	1156
44	Bukti berbeda
47	1156
48	1156
49	1156
51	1156

- c. Mengenai luas tanah yang didalilkan ternyata berbeda dengan luas yang dibuktikan, bahkan khusus bukti atas nama para Penggugat No.36, 44, 47 dan 49 juga sangat berbeda dengan luas tanah yang dicantumkan pada bukti berupa pembayaran PBB yang diajukannya ;
- d. Mengenai tanah yang didalilkan diperoleh dari jual beli, namun ternyata tanah yang didalilkan tidak diperoleh dari jual beli yang sah (berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 jo. PP No.10 Tahun 1961 atau PP No.24 Tahun 1997), yang seharusnya dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Melainkan hanya dibuat oleh suatu Akta Notaris (bukan PPAT), hanya bersifat perikatan, bahkan ada pula yang cuma dibuat dalam suatu Akta di bawah tangan belaka. Hal ini terlihat jelas pada bukti jual beli atas nama para Penggugat No. 1, 2, 6, 7, 14, 16, 19, 20, 24, 27, 30, 37 dan 48 ;
- Bahkan terdapat para Penggugat yang sama sekali mengajukan bukti-bukti apapun, yaitu masing-masing atas nama para Penggugat No.8, 10, 11, 17, 23, 28, 29, 35, 39, 40, 41, 43, 45, 46 dan 50) ;
- e. Mengenai alas hak Abdul Hafid Selayar yang didalilkan sebagai pihak dari mana para Penggugat memperoleh haknya, juga tidak dapat dibuktikan dengan sah di depan persidangan. Adapun uraian selengkapnya tentang hal ini, akan kami uraikan pula pada bagian selanjutnya ;

Hal. 38 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Dari fakta persidangan tersebut, di mana dalil-dalil para Penggugat ternyata tidak berkesesuaian dengan alat bukti, bahkan tidak dapat dibuktikan sama sekali, maka tentu *Judex Factie* seharusnya menolak gugatan para Penggugat tersebut ;

1.b.7. Tidak Terdapat Alas Hak Atas Nama Abd. Hafid Selayar ;

Sebagaimana terdapat dalam dalil gugatan para Penggugat. bahwa tanah yang dikuasainya diperoleh dari pihak Abdul Hafid Selayar. Sedangkan ternyata para Penggugat sampai pada akhir persidangan tidak dapat mengajukan satupun bukti berupa alas hak Abdul Hafid Selayar yang sah atas tanah tersebut ;

Tidak adanya bukti berupa alas hak yang sah menurut UU, tidak dapat diajukan oleh para Penggugat, baik berupa Sertifikat Hak ataupun bukti hak lainnya yang diakui sebelum tahun 1960 (*vide diktum KEDUA Pasal 11 ayat (1) dan Pasal VII UUPA*) ataupun setidaknya bukti hak yang meyakinkan dan berkesesuaian dengan dalil gugatan. Di mana para Penggugat semata-mata hanya mengajukan bukti berupa :

- Surat jual beli (itupun bukan berupa Akta Jual Beli tanah yang sah menurut UU) ataupun berupa Akte Jual Beli tetapi bukan dari Abdul Hafid Selayar selaku Penjual ;
- Bukti pembayaran PBB ;
- Surat-surat lainnya yang tidak relevan sebagai bukti alas hak yang sah ;

Bahwa Tergugat II Intervensi mencermati, bahwa dari sekian banyak bukti atas nama beberapa para Penggugat, hanya terdapat 1 (satu) buah bukti yang sedikit mendekati sebagai suatu bukti hak yaitu lampiran bukti atas nama Penggugat No.49 berupa rincik tertanggal 25-2-1986, di mana rincik ini disebut-sebut pula sebagai dasar pada seluruh bukti para Penggugat lainnya, Namun bukti inipun ternyata tidak dapat dijadikan sebagai alas hak, selain bukan berupa rincik yang diakui oleh UUPA (karena terbit tahun 1986, sedangkan rincik yang diakui oleh UUPA hanyalah yang diterbitkan sebelum tahun 1960), juga bukti ini tidak berkesesuaian dengan dalil gugatan karena Nomor Kohirnya ialah 1156 CI (bukan 1627 CI sebagaimana didalilkan), serta herannya hanya mencatat peralihan tanah kepada 3 (tiga) pihak yang sama sekali tidak duduk selaku pihak (tidak ada catatan dari pejabat yang sah tentang peralihan hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada para Penggugat). Bahkan tidak adanya hak Abdul Hafid Selayar ataupun hak para Penggugat di atas tanah obyek perkara KEP.TUN, juga telah dikuatkan pula oleh keterangan saksi Drs. Uh. Amier S., saksi H. Lengan Rahman dan saksi H. Usman Said ;
Lebih menarik lagi, bahwa saksi Bundu Daeng Beta (yang diajukan sendiri oleh para Penggugat) telah menerangkan bahwa ia pernah melihat rincik tanah tersebut, namun saksi tersebut sebanyak dua kali menegaskan di depan persidangan bahwa saksi tidak pernah melihat rincik atas nama " Abdul Hafid Selayar ", yang diketahuinya rincik tersebut atas nama " 'MUMA' ", tetapi para Penggugat waktu itu melakukan transaksi jual beli dengan Abdul Hafid Selayar walaupun tidak ada surat kuasa menjual dari Muma kepada Abdul Hafid Selayar. Sayangnya keterangan ini ternyata tidak dimuat dalam pertimbangan putusan, namun semoga dicatat dalam Berita Acara Persidangan agar dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung kelak ;

Bahkan lelaki bernama Abdul Hafid Selayar sendiri sebenarnya telah mengakui bahwa tanah yang diukur dan akan dipagari adalah milik Tergugat II Intervensi, sebagaimana ternyata dalam pertemuan di Kantor Pemerintahan setempat yang berkesesuaian dan dinyatakan pula dengan tegas pada bukti T.II.Intv.22. 23. 52 s/d 59 serta keterangan saksi Drs. Muh. Amier S. saksi H. Lengan Rahman dan saksi H. Usman Said ;

Dari hal ini, bilamana para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya alas hak Abdul Hafid Selayar atas tanah tersebut, sekalipun ada Akta Jual Beli sedangkan tanah yang diperjualbelikan bukan miliknya, tentunya telah membuktikan tidak adanya kepentingan para Penggugat yang telah dilanggar dalam penerbitan KEP.TUN obyek perkara ;

1.b.8. Hasil Pengembalian Batas Tidak Menunjukkan Tumpang Tindih Dengan Hak Lain ;

Dari dalil para Penggugat bahwa tanah yang dimaksud pada KEP.TUN obyek perkara ternyata telah menyerap pula tanah milik para Penggugat, bahkan dalam perkembangan persidangan para Penggugat menyatakan pula bahwa luas dan gambar tersebut tidak sesuai dengan fakta sewaktu pengukuran, maka sebelum perkara ini diajukan terdapat upaya pengembalian batas yang dilaksanakan

Hal. 40 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat. Sebagai catatan bahwa prosedur pengembalian batas ini dikenal dalam tugas-tugas instansi pertanahan guna meluruskan bilamana terdapat perbedaan penafsiran tentang fisik tanah dengan gambar tanah yang dimaksud dalam suatu Sertipikat. Begitu pula bilamana terdapat dugaan adanya hak yang tumpang tindih dengan tanah yang dimaksud dalam Sertifikat ;

Adapun hasil pengembalian batas tersebut (vide bukti T-7 dan T.II. Intv-43), ternyata tidak ada perbedaan dengan hasil pengukuran pada tahun 1994, serta tidak tercatat adanya hak apapun atau hak siapapun selain hak Tergugat II Intervensi di atas gambar lokasi tanah yang dimaksud ;

Bilamana memang para Penggugat mempunyai hak milik yang sah dan tercatat secara sah di Instansi Pemerintahan terkait, maka tentunya gambar hasil pengembalian batas setelah dicocokkan dengan data juridis tanah akan menampakkan tumpang tindihnya hak tersebut dengan hak Tergugat II Intervensi. Namun kenyataannya hasil pengembalian batas tersebut sama sekali tidak menunjukkan adanya hak yang tumpang tindih di atas tanah yang dimaksud dalam Keptun obyek perkara ;

Namun sayangnya, Judex Factie dalam putusannya ternyata tidak sedikitpun mempertimbangkan bukti T-7 dan T.II.Intv-43 tersebut. Oleh karenanya amat patut bilamana putusan Majelis Hakim Pertama tersebut dibatalkan dalam pemeriksaan banding ini ;

1.b.9. Adanya Sengketa Hak Yang Harus Diselesaikan Pada Waktu Penerbitan KEP.TUN ?

Bahwa amat keliru pula putusan Judex Factie yang pada pokoknya menyatakan bahwa terdapat sengketa hak yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum menerbitkan KEP.TUN obyek perkara (vide halaman 61 paragraf pertama putusan tingkat pertama dan halaman 13 putusan tingkat banding) ;

Hal ini tentu amat membingungkan, karena dari mana sampai Judex Factie bisa menyimpulkan seperti itu. Sebab :

- Bila yang dimaksudkan adalah sengketa hukum, namun ternyata tidak satupun bukti yang menunjukkan adanya perkara baik perdata, pidana ataupun peratun yang sedang/pernah berjalan pada saat proses penerbitan KEP.TUN obyek perkara ;
- Bila yang dimaksudkan adalah adanya keberatan dari beberapa

Hal. 41 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak pada saat pengukuran, maka hal tersebut sudah mendapat penyelesaian yang dimediasi oleh aparat pemerintahan dan telah dinyatakan sebagai milik Tergugat II Intervensi (vide bukti T.II.Intv-23 dan keterangan saksi Bundu Dg. Beta, saksi Drs. Muh. Amier S., saksi H. Lengan Rahman dan saksi H. Usman Said). Bahkan selanjutnya pula menurut keterangan saksi Abdullah Sewang bahwa Abdul Hafid Selayar tidak keberatan ketika pengukuran dilakukan oleh Tergugat pada tahun 1994. Begitu pula bentuk keberatan dan pelaksanaan upaya penyelesaian yang dimaksud sebelum terbitnya KEP.TUN obyek perkara, tergambar jelas pada bukti berupa foto-foto yang terdapat pada bukti T.II.Intv-52 s/d 59 ;

- Berdasarkan hasil penelitian berbagai instansi baik instansi pemerintahan maupun Bakorstranasda, telah menyimpulkan bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi. Oleh karenanya, maka masing-masing instansi tersebut pernah mengeluarkan reaksi sebagaimana temyata dalam bukti T.II.Intv-2 s/d 6, T-II-Intv-8 S/d 9, T.II.Intv-14 s/d 17 dan 21 ;

Memang belakangan ini (sejak ± tahun 2000 an) beberapa pihak dengan beritikad buruk telah berupaya menghalang-halangi Tergugat II Intervensi dalam memanfaatkan haknya atas tanah tersebut, bahkan upaya tersebut dilakukan dengan cara mendirikan bangunan-bangunan liar (lihat pula keterangan saksi Drs. Muh. Amier dan bukti T.II.Intv-3 s/d 8, T.II.Intv-14 s/d 17, T.II.intv-21 dan T.II.Intv-41). Upaya tersebut tentunya telah merugikan kepentingan Tergugat II Intervensi, sehingga Tergugat II Intervensi telah melaporkannya kepada pihak Penyidik Kepolisian RI yang mana saat ini masih dalam proses penyidikan tindak pidana penyerobotan. Namun perlu dicermati, bahwa perbuatan tersebut tidak pernah dilakukan pada waktu KEP.TUN obyek perkara sementara diproses, melainkan jauh setelah terbitnya KEP.TUN obyek perkara ;

Terlebih lagi, baik ketika mulai membangun, ketika pemeriksaan oleh Penyidik s/d ketika berlangsungnya pemeriksaan perkara ini, walaupun mereka dapat menunjukkan Surat Jual Beli dah Abdul Hafid Selayar tersebut, namun tidak satupun pihak yang dapat menunjukkan adanya bukti hak (alias hak) yang sah dari Abdul Hafid Selayar atas tanah tersebut (sebagaimana juga telah kami

Hal. 42 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



uraikan di atas). Sehingga menurut hukum, tentunya tidak dibenarkan suatu jual beli yang dilakukan oleh pihak-pihak, terhadap obyek jual beli yang tidak disertai dengan adanya alas hak kepemilikan si Penjual (vide asas hukum Nemo Potent Plus Jurist ad-Alium Transferee ipse Habet) ;

Oleh karenanya, maka upaya-upaya tersebut tentunya tidak menghasilkan solusi hukum yang dapat mengukuhkan hak para Penggugat. Sebab, selalu saja para Penggugat melakukan aksinya tanpa disertai dengan bukti hak yang sah menurut hukum. Namun, kali ini amat mengherankan untuk pertama kalinya terdapat lembaga peradilan yang memutuskan tentang adanya hak keperdataan para Penggugat, ironisnya hak perdata tersebut bukan diberikan oleh peradilan perdata melainkan oleh Peradilan TUN (sehingga tentu terbuhtilah dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi). Di mana Judex Factie justru membenarkan adanya hak para Penggugat di atas KEP.TUN obyek perkara, sekalipun dalam pemeriksaan perkara ini para Penggugat masih juga tidak dapat membuktikan adanya alas hak para Penggugat dan/atau alas hak Abdul Hafid Selayar di atas tanah tersebut. Dengan demikian, amat wajar dan adil kiranya bilamana putusan Judex Factie yang tidak cukup dipertimbangkan tersebut dibatalkan dalam peradilan kasasi ini ;

Keanehan juga terdapat khususnya pada pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding (vide halaman 13), yang berpendapat bahwa surat ukur gambar situasi belum jelas batas-batasnya. Sebab sejak pengukuran dilakukan dalam memproses permohonan hak (in casu Keptun obyek perkara), lalu pada saat dilakukannya pengukuran dalam rangka pengembalian batas, sampai dengan dilakukannya persidangan setempat atas perkara ini, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dengan tegas dan jelas telah menunjukkan batas-batas tanah yang dimaksud. Sehingga di mana letak tidak jelasnya batas-batas tersebut ? Adapun bila yang dipertimbangkan adanya bangunan liar milik para Penggugat yang terlihat pada saat sidang pemeriksaan setempat, amat nyata dan diakui pula oleh para Penggugat, serta juga telah diterangkan oleh semua saksi-saksi, bahwa " Bangunan tersebut didirikan jauh sesudah Sertifikat obyek perkara, sebab pada waktu pengukuran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanyalah terdapat tanah kosong (sawah) yang dikelola oleh karyawan Rumah Sakit Faisal. Dengan kata lain, bangunan tersebut belum berdiri ketika KEP.TUN obyek perkara dimohonkan. Sehingga bagaimana mungkin pertimbangan mengenai ketidakjelasan batas-batas dapat diyakini oleh Judex Factie dari keadaan yang terjadi setelah Keptun tersebut sudah dikeluarkan ; Berdasarkan uraian di atas, di mana putusan Judex Factie ternyata telah dijatuhkan dengan tidak mempertimbangkan seluruh alat bukti secara sungguh-sungguh, ataupun hanya mempertimbangkannya secara keliru dalam menerapkan hukum pembuktian, maka amat wajar dan adil kiranya bila putusan Judex Factie tersebut dibatalkan dalam peradilan kasasi ini ;

1.c. JUDEX FACTIE LALAI MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGANCAM KELALAIAN ITU DENGAN BATALNYA PUTUSAN YANG BERSANGKUTAN :

Bahwa putusan Judex Factie secara sepihak dan berat sebelah, hanya mempertimbangkan alat bukti berupa adanya bangunan milik para Penggugat yang dilihat pada saat sidang pemeriksaan setempat, tanpa mempertimbangkan keadaan saat KEP.TUN obyek perkara diproses. Di mana bangunan liar yang didirikan oleh para Penggugat inilah semata-mata pertimbangan Judex Factie dalam menjatuhkan putusannya, bahkan setiap alat bukti lainnya secara keseluruhan (utamanya yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie dalam putusan tersebut ;

Hal-hal selengkapnya mengenai kekeliruan Judex Factie dalam menerapkan hukum pembuktian serta kelalaian Judex Factie yang tidak menilai seluruh alat bukti yang diajukan dalam perkara ini, cukup kiranya Tergugat II Intervensi menunjuk kembali pada uraian 2b.1, 2b.2, 2b.3, 2b.6, 2b.7, 2b.8 dan 2b.9 di atas ;

Sedangkan, berdasarkan ketentuan Pasal 109 ayat (1) huruf d jo. Pasal 109 ayat (2) UU No.5 Tahun 1986 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 109 ayat (1) :

Bahwa terdapat fakta hukum putusan Pengadilan harus memuat :

..... d. pertimbangan dan penilaian setiap bukti yang diajukan dan hal yang terjadi dalam persidangan selama sengketa diperiksa " ;

Pasal 109 ayat (2) :

Hal. 44 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Tidak dipenuhinya salah satu ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat menyebabkan batalnya putusan Pengadilan " ;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut diatas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasankasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II, menurut Mahkamah Agung Judex Factie telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa terdapat fakta hukum pihak Penggugat mendalilkan memiliki hak atas tanah a quo dari perbuatan jual beli, sedangkan Tergugat Intervensi juga mengakui memiliki hak atas tanah tersebut atas dasar pelepasan hak dan pembebasan lokasi ;
- Bahwa Tergugat menerbitkan Surat Keputusan a quo (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6152/Kelurahan Rappocini) atas dasar peralihan dari Sertifikat Hak Milik No.1151/Rappocini, Buku Tanah Milik Indonesia, Persil 34 S.II Kohir 849, Kohir 1106 C I Persil 34 S II Kohir 829 C I, Persil 34 S II, Kohir III C I dan Persil 25 S II Kohir 32 C I ;
- Bahwa oleh karena masih adanya sengketa kepemilikan antara kedua pihak tersebut dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian harus ditetapkan terlebih dahulu pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut melalui peradilan umum (perkara perdata) ;
- Bahwa oleh karena masih adanya sengketa kepemilikan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, maka Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR dan Pemohon Kasasi II : YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL, dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 04/BDG.TUN/2005/PT.TUN-MKS. tanggal 9 Juni 2005 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No.02/G.TUN/2004/PTUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan

Hal. 45 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR dan Pemohon Kasasi II : YAYASAN RUMAH SAKIT ISLAM FAISAL tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 04/BDG.TUN/2005/PT.TUN-MKS. tanggal 9 Juni 2005 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No.02/G.TUN/2004/PTUN.MKS. tanggal 23 Agustus 2004

MENGADILI SENDIRI :

Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

Menghukum para Termohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 3 April 2007 oleh Prof.Dr. Paulus E. Lotulung, SH. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Marina Sidabutar, SH.,MH. dan Prof.Dr. Muchsan, SH. 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 A.K. Setiyono, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.-

Hakim – Hakim Anggota :

Ketua Majelis :

Biaya – biaya :

Panitera Pengganti :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Adm. Kasasi	<u>Rp.493.000,-</u>
Jumlah	Rp.500.000,-

Hal. 46 dari 46 hal. Put. No. 445 K/TUN/2005