

PUTUSAN
Nomor 3549 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:



- I. 1. **H. BACHTIAR**, bertempat tinggal di Jalan Somba Opu Nomor 289, Kelurahan Losari, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, (d/h. Jalan Rajawali Nomor 32 Kelurahan Panambungan, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, d/h Wisma DPR – RI;
2. **FARIDA TASWIN**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar;
3. **WINDI TASWIN**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar;
4. **WILDAN TASWIN**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar;
5. **FAUZAN TASWIN**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar;
6. **Ir. TASWIN B**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar;
7. **Dra. BUDI T**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar, kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Tahir, S.H., dan Kawan-kawan, Para Advokat, dahulu beralamat di BTN Minasa Upa Blok J3 Nomor 23, Makassar, sekarang beralamat di Bumi Bosowa Permai Blok AO Nomor 9, Minasa Upa, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2013;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II, Turut Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding II, Turut Terbanding I sampai dengan VI;

- II. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** *cq.* **MENTERI AGRARIA** *cq.* **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL** *cq.* **KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL SULAWESI SELATAN** *cq.* **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR**, berkedudukan

di Jalan A.P. Pettarani Nomor - Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhallis Mentja, S.SIT., M.H., dan Kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2015;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Terbanding IV;

L a w a n:

NY. TRESJE TICOALU, S.E., bertempat tinggal di Jalan Bacan Lr.241/4, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arfan, S.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan Banda Nomor 63, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n:

1. **St. HADJERAH Dg. DJIA**, yang saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya;
2. **PEMERINTAH KOTA MAKASSAR c.q. KEPALA BAGIAN TATA PEMERINTAHAN**, berkedudukan di Jalan Jend A. Yani Nomor 2, Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
3. **ROSIHAN P**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar;
4. **MIRNA**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar;
5. **ELYA**, bertempat tinggal di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, Turut Tergugat VII, VIII dan IX/Terbanding I, III, dan Turut Terbanding VII, VIII, IX;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar



berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku, tanggal 11 Mei 1993 Surat Ukur Nomor 38, tanggal 3 Februari 1971 seluas 523 meter persegi atas nama Tresje Ticoalu, S.E., berikut bangunan rumah permanen di atasnya, milik Tresje Ticoalu, S.E. *cq.* Penggugat yang diterbitkan secara sah oleh, Tergugat IV. Yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa objek sengketa dahulu bersertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 308/Kelurahan Maluku yang berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan Nomor 10/Maloku. Yang mana Penggugat memperoleh objek sengketa berdasarkan Akta Surat Hibah Rumah Nomor 133, tanggal 31 Juli 1992 sebagai Akta Otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Susanto Wibowo, S.H., Notaris/PPAT., di Makassar pada waktu itu;
3. Bahwa berdasarkan akta surat hibah tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan sertifikat hak milik ke Tergugat IV selaku pihak yang mempunyai kewenangan dan Tergugat IV telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan tanggal 5 April 1993, Nomor 9/9/53-01/M/I/1993. Atas dasar Keputusan inilah kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku, tanggal 11 Mei 1993 Surat Ukur Nomor 38, tanggal 3 Februari 1971 seluas 523 meter persegi atas nama Tresye Ticoalu, S.E. *cq.* Penggugat;
4. Bahwa tanah *a quo* yang dimiliki oleh Penggugat memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Utara Rumah Milik Iskandar Rotte Jalan Dg. Tompo Nomor 23/25;
 - Timur Rumah Milik H. Witono;
 - Selatan: - Rumah Milik A. Oddang (Jalan Dg. Tompo Nomor 27/29);
 - Rumah Jalan Mochtar Lutfi Nomor 10;
 - Rumah Ny. Julia H. (Jalan Mochtar Lutfi Nomor 8);
 - Rumah Ridwan Nawing (Jalan Mochtar Lutfi Nomor 6);
 - Rumah dr. Merry Ishak (Jalan Mochtar Lutfi Nomor 4);
 - Barat Jalanan Dg. Tompo;
5. Bahwa patut untuk diketahui objek sengketa sejak tahun 1949 direquireer (dikuasai secara sementara) oleh pemerintah dan telah dihuni oleh beberapa pihak pemegang surat izin penghunian yang dikeluarkan oleh Tergugat III;
6. Bahwa Tergugat I merupakan pemegang Surat Ijin Penghunian (SIP) Nomor 37/KUP/SIP/R/1983, tanggal 31 Januari 1983 atas objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat III;
7. Bahwa Surat Ijin Penghunian (SIP) Nomor 37/KUP/SIP/R/1983, tanggal 31 Januari 1983 atas nama Tergugat I telah habis masa berlakunya pada tanggal



31 Desember 1984. Sehingga lewat masa berlaku tersebut, maka Tergugat I tidak lagi mempunyai landasan hukum/alas hak yang benar dan tepat atas objek sengketa untuk melakukan tindakan hukum apapun termasuk menyerahkan penguasaan atas objek sengketa tersebut kepada pihak lain;

8. Bahwa pada tanggal 26 Maret 1992 Tergugat I menyerahkan penguasaan objek sengketa kepada Tergugat II berdasarkan surat penyerahan untuk dikuasai sebuah rumah permanen. Dengan demikian dapat dikatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyerahkan penguasaan objek sengketa kepada Tergugat II;
9. Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2002 Tergugat II mengajukan ijin Penghunian atas objek sengketa kepada Tergugat III dengan dasar telah menempati objek sengketa sejak tahun 1992. Dan atas dasar dari permohonan Tergugat II maka Tergugat III mengeluarkan Surat Ijin Penghunian (SIP), tanggal 3 Februari 2003 dengan Nomor 181-2/05/SIP/Pesat yang masa berlakunya sampai dengan 3 Februari 2005 dan tidak dapat dilakukan perpanjangan;
10. Bahwa perbuatan Tergugat III yang mengeluarkan Surat Ijin Penghunian (SIP), tanggal 3 Februari 2003 dengan Nomor 181-2/05/SIP/Pesat, adalah Cacat Hukum karena permohonan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak berdasarkan alas hak yang benar/tepat sebagaimana yang kami uraikan dalam poin 6 dan 7 gugatan kami;
11. Bahwa pada tanggal 1 April 2005 Tergugat II mengajukan gugatan TUN atas diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku, tanggal 11 Mei 1993 Surat Ukur Nomor 38, tanggal 3 Februari 1971 seluas 523 meter persegi atas nama Tresye Ticoalu, S.E. *cq.* Penggugat oleh Tergugat IV di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan Nomor perkara 22/G.TUN 2005/P.TUN Mks.;
12. Bahwa dalam *petitum* gugatan TUN Tergugat II menginginkan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku tahun tanggal 11 Mei 1993 Surat Ukur Nomor 38 tanggal 3 Februari 1971 seluas 523 meter persegi atas nama Tresye Ticoalu, S.E., *cq.* Penggugat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat IV dinyatakan batal atau tidak sah;
13. Bahwa atas gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Yang mana Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku tahun tanggal 11 Mei 1993 Surat Ukur Nomor 38, tanggal 3 Februari 1971 seluas 523 meter persegi atas nama Tresye Ticoalu, S.E., *cq.* Penggugat tetap dinyatakan sah dan tidak dapat dibatalkan;
14. Bahwa tindakan dari Tergugat II yang menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang jelas adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum. Apalagi dalam



penguasaan objek sengketa menyuruh para Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat IX untuk menempati objek sengketa;

15. Bahwa menimbang objek sengketa adalah rumah yang di requireer oleh pemerintah sebagaimana disebut dalam poin 5 di atas, dan Surat Izin Penghunian yang terakhir dikeluarkan oleh Tergugat III tahun 1983 dimana telah habis jangka waktunya di tahun 1984 oleh karena itu sudah seharusnya Tergugat III cq. Pemerintah Kota mengembalikan rumah tersebut kepada pemilik nya dalam keadaan kosong/tidak dikuasai oleh pihak manapun;
16. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2013 Tergugat IV cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan melakukan Gelar Kasus membahas mengenai Objek Sengketa yang dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, Pejabat Kelurahan Maluku Makassar dan pihak Penggugat yang diwakili oleh saudaranya Ny. Elsy Ticoalu;
17. Bahwa menindaklanjuti hasil Gelar Perkara tanggal 8 Mei 2013 tersebut, pada tanggal 30 Mei 2013 Tergugat IV cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan yang memutuskan/menyatakan dalam rapat gelar perkara tersebut bahwa sertifikat *a quo* tersebut cacat hukum administrasi serta telah mengeluarkan Surat Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku, tanggal 11 Mei 1993, Surat Ukur Nomor 38/1971 milik Tresje Ticoalu, S.E., adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
18. Bahwa tindakan Tergugat IV cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
19. Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III maupun Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IX yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum tersebut dapat didasarkan pada baik hukum perundangan di Indonesia, yurisprudensi maupun doktrin sebagai berikut:
 - Dasar hukum perundangan di Indonesia Pasal 584 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan, "Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu";





Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia menyebutkan bahwa:

"Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

Pasal 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia menyebutkan bahwa:

"Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya," Pasal 1367 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia menyebutkan, bahwa:

"Seorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya";

Pasal 4 ayat (3) dan ayat (4) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, bahwa:

Ayat (3): Segala campur tangan urusan Peradilan oleh pihak-pihak lain di luar Kekuasaan Kehakiman, dilarang, kecuali dalam hal-hal yang tersebut dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; ayat (4): Setiap orang dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dipidana;

Pasal 41 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa:

Badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan Kekuasaan Kehakiman meliputi: Kepolisian Negara Republik Indonesia, Kejaksaan Republik Indonesia dan badan-badan lain diatur dalam undang-undang;

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah:

1. Adanya perbuatan (melawan hukum/*onrechtmatige daad*);
2. Adanya kerugian (*schade*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*);
3. Kerugian disebabkan Kesalahan (*schuld*);

- Dasar hukum Yurisprudensi;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2831 K/Pdt/1996, tanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut

ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yakni sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum, adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
2. Kerugian - adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
3. Kesalahan dan Kelalaian, adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
4. Hubungan kausal, adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

Sementara itu, Putusan Hoge Raad Negeri Belanda, tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa:

Standard baku (*standardarrest*) Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 mengenai pengertian perbuatan melawan hukum ("*onrechtmatige daad*") menyatakan:

"Pengertian *onrechtmatige daad* termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda lain". (Chidir Ali, S.H., Badan Hukum, halaman 202, Alumni, Bandung, 1999);

- Dasar hukum menurut doktrin Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., menyebutkan bahwa:

"Dalam hal perbuatan melawan hukum, Penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan... tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (*schuld*) dari pihak Tergugat." (Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, halaman 103, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000). Unsur kesalahan menurut J. Satrio:

"...kesalahan/*schuld* disini adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang *onrechmatig* itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku";

(R. Setiawan, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, halaman 84, Binacipta, Bandung, Cetakan Kelima, 1994);

Unsur Kerugian menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H.



menyebutkan bahwa:

"Kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seorang";

(Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., Perbuatan Melanggar Hukum; Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, halaman 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000);

20. Bahwa tindakan Tergugat yang menguasai tanah *a quo* tanpa dasar hukum yang sah semenjak tahun 1992 hingga saat ini sangat merugikan Penggugat baik secara materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan imateriil yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan karenanya wajar bila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat dengan perincian:

a) Materiil:

Bahwa apabila tanah/bangunan objek sengketa tersebut disewakan sejak tahun 1992 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Makassar dengan melihat fluktuasi rupiah, termasuk suku bunga perbankan yang berlaku maka nilai sewa:

- Pada tahun 1992 sebesar Rp25.000.000,00;
- Pada tahun 1993 sebesar Rp25.000.000,00;
- Pada tahun 1994 sebesar Rp30.000.000,00;
- Pada tahun 1995 sebesar Rp30.000.000,00;
- Pada tahun 1996 sebesar Rp35.000.000,00;
- Pada tahun 1997 sebesar Rp35.000.000,00;
- Pada tahun 1998 sebesar Rp40.000.000,00;
- Pada tahun 1999 sebesar Rp40.000.000,00;
- Pada tahun 2000 sebesar Rp45.000.000,00;
- Pada tahun 2001 sebesar Rp45.000.000,00;
- Pada tahun 2002 sebesar Rp50.000.000,00;
- Pada tahun 2003 sebesar Rp50.000.000,00;
- Pada tahun 2004 sebesar Rp55.000.000,00;
- Pada tahun 2005 sebesar Rp55.000.000,00;
- Pada tahun 2006 sebesar Rp60.000.000,00;
- Pada tahun 2007 sebesar Rp60.000.000,00;
- Pada tahun 2008 sebesar Rp65.000.000,00;
- Pada tahun 2009 sebesar Rp65.000.000,00;
- Pada tahun 2010 sebesar Rp70.000.000,00;



- Pada tahun 2011 sebesar Rp70.000.000,00;
- Pada tahun 2012 sebesar Rp75.000.000,00;

Total keseluruhan sewa yang seharusnya diterima sebesar Rp1.025.000.000,00 (satu miliar dua puluh lima juta rupiah). Bahwa akibat dari Tergugat yang telah menguasai tanah/bangunan milik Penggugat, sehingga Penggugat harus mengeluarkan biaya penyelesaian yang dipergunakan untuk Transportasi dan biaya Advokat sebesar Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b) Immateriil:

Bahwa atas penguasaan tanah/bangunan tanpa ijin oleh Tergugat sehingga menimbulkan rasa tidak tenang dari Penggugat, kehilangan hak untuk menempati dan menikmati sehingga pantaslah apabila Penggugat meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);



21. Bahwa agar Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Para Penggugat memohon agar Tergugat membayar secara seketika dan lunas sekaligus uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

22. Provisi: Bahwa Penggugat khawatir apabila Para Tergugat akan melakukan tindakan-tindakan yang akan mempersulit Jalannya perkara *a quo* dan melakukan tindakan-tindakan yang berakibat kerugian lebih lanjut bagi Penggugat. Oleh karenanya sudah sepantasnya apabila Penggugat mohon terhadap gugatan *a quo*, Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan mengeluarkan putusan provisi sebagai berikut:

- Memerintahkan Tergugat II, kuasanya, atau pihak yang mewakilinya, atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun. Untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum, tindakan eksekusi maupun tindakan penagihan atas semua hal-hal yang berkaitan dengan objek perkara;

23. Bahwa berhubung Penggugat khawatir Tergugat mengalihkan asset-asset atau kekayaannya selama gugatan perkara ini berlangsung, maka Penggugat mohon agar atas harta kekayaan Tergugat yang akan diperinci kemudian secara tersendiri diletakkan dalam keadaan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

24. Bahwa semenjak Penggugat sebagai pemilik objek sengketa yang sah berdasarkan hibah dari tahun 1993 hingga kini belum dapat menikmatinya, maka Penggugat menuntut agar Tergugat atau siapapun yang menguasai

untuk menyerahkan tanah *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat melalui Aparat Negara dan atau Polisi;

25. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya kepentingan Penggugat tersebut, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Makassar berkenan menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi atau upaya hukum lain dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
26. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih lanjut dari Penggugat, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:
Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat II, kuasanya, atau pihak yang mewakilinya, atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun; Untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum, tindakan eksekusi maupun tindakan penagihan atas semua hal-hal yang berkaitan dengan objek perkara;



Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah secara hukum atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27 Makassar berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku, tanggal 11 Mei 1993, Surat Ukur Nomor 38, tanggal 3 Februari 1971 seluas 523 meter persegi atas nama Tresye Ticoalu, S.E., berikut bangunan rumah permanent yang ada di atasnya milik Tresje Ticoalu, S.E. *cq.* Penggugat;
3. Menyatakan bahwa objek sengketa benar adalah merupakan rumah yang di requireer oleh Pemerintah Kota Makassar dan harus dikembalikan dalam keadaan kosong/tidak dikuasai oleh pihak manapun kepada pemilik yang sah secara hukum, yaitu Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat IV *cq.* Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan melakukan pemblokiran SHM Nomor 875/Maloku atas nama Penggugat adalah melawan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

6. Menyatakan bahwa perbuatan tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan maupun Turut Tergugat I sampai dengan Tergugat IX atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan mengembalikan/ menyerahkan kepada pemiliknya (Penggugat) dalam keadaan kosong;
8. Menyatakan bahwa sita jaminan yang telah dijalankan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar secara tunai dan sekaligus ganti kerugian materil dan kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar 11.275.000.000,00 (sebelas miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan perincian:

a) Materil:



Bahwa apabila tanah/bangunan objek sengketa tersebut disewakan sejak tahun 1992 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Makassar dengan melihat fluktuasi rupiah termasuk suku bunga perbankan yang berlaku maka nilai sewa:

- Pada tahun 1992 sebesar Rp25.000.000,00;
- Pada tahun 1993 sebesar Rp25.000.000,00;
- Pada tahun 1994 sebesar Rp30.000.000,00;
- Pada tahun 1995 sebesar Rp30.000.000,00;
- Pada tahun 1996 sebesar Rp35.000.000,00;
- Pada tahun 1997 sebesar Rp35.000.000,00;
- Pada tahun 1998 sebesar Rp40.000.000,00;
- Pada tahun 1999 sebesar Rp40.000.000,00;
- Pada tahun 2000 sebesar Rp45.000.000,00;
- Pada tahun 2001 sebesar Rp45.000.000,00;
- Pada tahun 2002 sebesar Rp50.000.000,00;
- Pada tahun 2003 sebesar Rp50.000.000,00;
- Pada tahun 2004 sebesar Rp55.000.000,00;
- Pada tahun 2005 sebesar Rp55.000.000,00;
- Pada tahun 2006 sebesar Rp60.000.000,00;
- Pada tahun 2007 sebesar Rp60.000.000,00;
- Pada tahun 2008 sebesar Rp65.000.000,00;
- Pada tahun 2009 sebesar Rp65.000.000,00;
- Pada tahun 2010 sebesar Rp70.000.000,00;

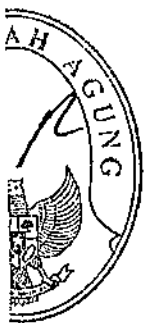
- Pada tahun 2011 sebesar Rp70.000.000,00;
- Pada tahun 2012 sebesar Rp75.000.000,00;

Total keseluruhan sewa yang seharusnya diterima sebesar Rp1.025.000.000,00 (satu miliar dua puluh lima juta rupiah);

Bahwa akibat dari Tergugat yang telah menguasai tanah/bangunan milik Penggugat, sehingga Penggugat harus mengeluarkan biaya penyelesaian yang dipergunakan untuk transportasi dan biaya advokat sebesar Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b) Immateriil:

Bahwa atas penguasaan tanah dan bangunan tanpa ijin oleh Tergugat sehingga menimbulkan rasa tidak tenang dari Penggugat, kehilangan hak untuk menempati dan menikmati sehingga pantaslah apabila Penggugat meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);



10. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan tanah dan bangunan *a quo* dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat, apabila perlu dengan upaya paksa melalui Aparat Negara atau Polisi;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;
 12. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lain dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau, apabila Pengadilan Negeri Makassar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat I sampai dengan VI mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Surat Kuasa Penggugat;

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat mengatakan, bahwa Penggugat diwakili oleh para kuasanya yang kesemuanya adalah Advokat dari Kantor Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum "Wahana Keadilan," namun faktanya adalah salah satu dari keempat kuasa Penggugat, yaitu Elsy Ticoalu bukan sebagai Advokat sebagaimana yang diisyaratkan Undang Undang Advokat Nomor 13

Tahun 2003 tentang Advokat. Bahwa dalam Surat Kuasa Penggugat tanggal 15 Agustus 2013 yang ditandatangani di hadapan Notaris Frederik Taka Waron, S.H., tanggal 15 Agustus 2013, Register Nomor 1899 menyebutkan bahwa saudari Elsy Ticoalu sebagai kuasa insidentii, sebaliknya dalam Surat Gugatan Penggugat saudari Elsy Ticoalu mengklaim diri sebagai Advokat bersama 3 (tiga) kuasa Penggugat lainnya, sehingga surat kuasa insidentil Elsy Ticoalu untuk mewakili Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk disebut sebagai advokat dalam surat gugatan Penggugat dan selanjutnya mewakili Penggugat di depan sidang Pengadilan dalam perkara *a quo*. Gugatan demikian dapat dikatakan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas;

2. Pihak Dalam Perkara:

2.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menarik St. Hadjerah Dg. Djia selaku Tergugat I dalam perkara ini, padahal St. Hadjerah Dg. Djia telah meninggal dunia pada tahun 1995 di Kota Makassar, sehingga seyogyanya Penggugat bukan lagi menarik Tergugat I melainkan yang ditarik sebagai tergugat adalah ahli waris dari Tergugat I. Bahwa oleh karena Penggugat telah menarik orang yang telah meninggal dunia dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan Penggugat *error in persona* dan/atau cacat formil (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 9 Desember 1975, Nomor 437/Sip/1973);



2.2. Bahwa demikian juga Penggugat telah menempatkan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar yang beralamat di Jalan A.P Pettarani Kota Makassar, selaku Tergugat IV, adalah keliru karena Tergugat IV tidak jelas posisinya dalam hal terbitnya surat pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku yang dikeluarkan oleh Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan. Bahwa oleh karena Penggugat telah menarik pihak yang salah dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan Penggugat *error in persona* dan/ atau cacat formil (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Desember 1975, Nomor 437/Sip/1973);

3. Dasar Gugatan Tidak Jelas;

Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan atas sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku Tahun 1993 atas nama Tresye Ticoalu yang proses terbitnya tidak berdasarkan prosedur yang benar dan menurut hukum yang berlaku. Kemudian oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku tahun 1993 atas nama Tersye Ticoalu dengan alasan terdapat cacat Hukum Administrasi dalam

proses penerbitannya. Maka akibat dari pemblokiran di atas membuat alas hak atau dasar gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau tidak ada. Gugatan yang demikian dapat dikategorikan sebagai gugatan yang *obscur libel* (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 21 Agustus 1974, Nomor 565 K/Sip 1973);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Jawaban pada bagian konvensi di atas ini merupakan bagian dalam gugatan rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak tahun 2005 telah membuat pernyataan yang mendiskreditkan, menyudutkan, membunuh karakter, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, yaitu menyebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai Penghuni Gelap atas rumah yang terletak di Jalan Daeng Tompo Nomor 27, Makassar, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menjadi tercemar nama baiknya ditengah-tengah masyarakat Sulawesi Selatan dan sekitarnya;
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas yang telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai tokoh masyarakat/publik figur baik sebagai Pesiuhan Brigadir jenderal TNI maupun sebagai mantan Anggota DPR RI, serta sebagai Pengusaha yang mempunyai kedudukan yang terhormat di tengah-tengah masyarakat Sulawesi Selatan dan sekitarnya;
5. Bahwa akibat yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi, baik secara langsung maupun tidak langsung atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tersebar luas di tengah masyarakat Sulawesi-Selatan dan sekitarnya sehingga relasi bisnis Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menjadi kurang percaya dan meragukan kredibilitas Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Hal ini membawa akibat negatif pada bisnis Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensidan mengalami kerugian yang signifikan;
6. Bahwa perbuatan pencemaran nama baik tersebut, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang terhadapnya dapat dihukum untuk membayar sejumlah ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
7. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dapat terurai sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil:



Bahwa penghasilan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai Pengusaha adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) perbulan. Akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengalami penurunan (kerugian) penghasilan dari Sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per bulan menjadi Rp60.000.000, (enam puluh juta rupiah) per bulan. Jadi kerugian materil yang dialami Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi adalah Rp40.000.000,00(empat puluh juta rupiah) X 12 bulan X 8 Tahun = Rp3.840.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus empat puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateril:

Bahwa kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebagai tokoh masyarakat dan pengusaha yang mempunyai kedudukan yang terpandang dan terhormat di tengah-tengah masyarakat Sulawesi-Selatan dan sekitarnya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);



8. Bahwa agar gugatan Rekonvensi ini tidak illusoir kelak adalah beralasan hukum apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu tanah dan bangunan yang Jalan Bacan Lr. 241/4 Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan dalam gugatan rekonvensi ini;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan Hukum dan merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar, yaitu:
 - a. Materil: sebesar Rp3.840.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus empat puluh juta rupiah);
 - b. Immateril: sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Atau, apabila Pengadilan Negeri Makassar berpendapat lain, mohon putusan yang

seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 232/Pdt.G/2013/PN Mks, tanggal 3 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I sampai dengan VI;

Dalam Pokok Perkara:

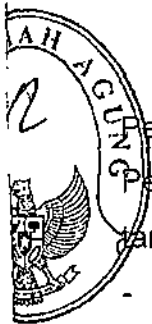
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.896.000,00 (tiga juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 273/PDT/2014/PT MKS, tanggal 15 Januari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 3 Juni 2014, Nomor 232/Pdt.G/2013/PN Mks, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I sampai dengan VI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah secara hukum atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27, Makassar berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku, tanggal 11 Mei 1993, Surat Ukur Nomor 38, tanggal 3 Februari 1971 seluas 523 meter persegi atas nama Tresye Ticoalu, S.E., berikut bangunan rumah permanen yang ada di atasnya milik Tresje Ticoalu, S.E. cq. Penggugat;

3. Menyatakan bahwa objek sengketa benar adalah merupakan rumah yang di *requireer* oleh Pemerintah Kota Makassar dan harus dikembalikan dalam keadaan kosong/tidak dikuasai oleh pihak manapun kepada pemilik yang sah secara hukum, yaitu Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat,
5. Menyatakan bahwa perbuatan, Tergugat II dan Tergugat III maupun Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III dan maupun Turut Tergugat I sampai dengan Tergugat IX atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan mengembalikan/menyerahkan kepada pemiliknya (Penggugat) dalam keadaan kosong;
7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan tanah dan bangunan *a quo* dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat, apabila perlu dengan upaya paksa melalui Aparat Negara atau Polisi;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan dan di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, Turut Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding II, Turut Terbanding I sampai dengan VI pada tanggal 26 Februari 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, Turut Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding II, Turut Terbanding I sampai dengan VI dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 232/ Srt.Pdt.G/2013/PN Mks, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tersebut pada tanggal 20 Maret 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi // Tergugat II, Turut Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding II, Turut Terbanding I sampai

dengan VI tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat, Tergugat III, Turut Tergugat VII sampai dengan IX pada tanggal 26 Maret 2015;
2. Tergugat I pada tanggal 6 April 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 8 April 2015, sedangkan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, Turut Tergugat VII, VIII dan IX/Terbanding I, III, dan Turut Terbanding VII, VIII, IX tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV/Terbanding IV pada tanggal 25 Februari 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV/Terbanding IV dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 232/Srt.Pdt.G/2013/PN Mks, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tersebut pada tanggal 23 Maret 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Terbanding IV, tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat, Tergugat III, Turut Tergugat VII sampai dengan IX pada tanggal 26 Maret 2015;
2. Tergugat I pada tanggal 6 April 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, Turut Tergugat VII, VIII dan IX/Terbanding I, III, dan Turut Terbanding VII, VIII, IX tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II, Turut Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding II, Turut Terbanding I sampai dengan VI dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Keberatan Pertama;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar

mengatakan bahwa soal Tergugat I St. Hadjerah Dg. Djia yang dijadikan Tergugat I padahal sudah meninggal dunia, hemat Pengadilan Tinggi karena yang paling berkepentingan dalam perkara ini adalah Tergugat II/Terbanding/ Pemohon Kasasi dan oleh yang bersangkutan telah mempergunakan haknya untuk mempertahankan kepentingan hukumnya dengan menghadiri persidangan di Pengadilan, sedang peranan Tergugat I hanyalah untuk menjelaskan kronologis bahwa objek sengketa semula dari Tergugat I kemudian beralih kepada Tergugat II/ Terbanding/Pemohon Kasasi dan untuk hal tersebut telah terbukti di Persidangan dan diakui oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dan Tergugat II/ Terbanding/Pemohon Kasasi sehingga kehadiran atau urgensi Tergugat I untuk dijadikan sebagai pihak Tergugat menjadi sesuatu yang tidak mutlak;

Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Majelis Hakim Mahkamah Agung Yang Mulia;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut di atas adalah telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan atau lalai dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusannya;

Alasannya:



1. Bahwa Kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat, yang menyatakan, bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna (kabur) sehingga dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan bahwa Tergugat I (St. Hadjerah Dg. Djia) sudah meninggal dunia sebelum gugatan Penggugat/Pembanding/ Termohon Kasasi diajukan, sehingga seharusnya gugatan Penggugat/ Pembanding/Termohon Kasasi haruslah ditujukan kepada ahli warisnya;
2. Bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat bukan berdasarkan atas siapa yang paling berkepentingan dalam perkara *a quo*, akan tetapi siapa-siapa yang mempunyai hubungan hukum atau keterkaitan dengan objek sengketa. Sungguh sangat jelas kedudukan dan kapasitas Tergugat I (St. Hadjerah Dg. Djia) dengan objek sengketa, dimana Tergugat I (St. Hadjerah Dg. Djia) adalah pihak yang pertama-tama menerima Surat Izin Penghunian (SIP) Nomor 37/KUT/SIP/r/83, tanggal 31 Januari 1983 dari Pemerintah Kota Makassar setelah berakhirnya/gugurnya Hak Guna Bangunan Nomor 308/Maloku atas nama Thoeng Tiong Giok pada tanggal 24 September 1980 berdasarkan Kepres Nomor 32 Tahun 1979 *junto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979;
3. Bahwa kedudukan dan kapasitas Tergugat II/Terbanding/Pemohon Kasasi dalam perkara ini tidak dapat dipisahkan dengan kedudukan dan kapasitas Tergugat I (St. Hadjerah Dg. Djia) karena Tergugat II/Terbanding/Pemohon

Kasasi menguasai dan menempati objek sengketa berdasarkan adanya suatu perbuatan hukum, yaitu Surat Penyerahan (perjanjian) dari Tergugat I (St. Hadjerah Dg. Djia) kepada Tergugat II dan baru kemudian memperoleh Surat Izin Penghunian (SIP) Nomor 181.2/05/SI/PESAT, tanggal 3 Februari 2003 dari Pemerintah Kota Makassar;

4. Bahwa kesalahan mengenai pihak yang ditarik dalam gugatan Penggugat karena menarik orang atau pihak yang telah meninggal dunia yaitu St. Hadjerah Dg. Djia adalah kesalahan yang terkait dengan persyaratan formal gugatan dan gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1343 K/Sip/1975, tanggal 15 Mei 1979, yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal dan seterusnya;

Keberatan Kedua:

Bahwa pertimbangan hukum yang dibuat Majelis Hakim terhadap ketidakjelasan yang mana dijadikan sebagai pihak Tergugat IV apakah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan ataukah Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar, menurut Pengadilan Tinggi jika melihat dari gugatan Penggugat maka yang dijadikan pihak adalah Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar yang beralamat di Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar dan seterusnya;

Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Majelis Hakim Mahkamah Agung Yang Mulia;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim di atas adalah telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan atau lalai dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusannya;

Alasannya:

1. Bahwa jika pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding hanya melihat lalu berkesimpulan bahwa yang menjadi pihak adalah Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar adalah sangat keliru atau salah menerapkan dan atau melanggar hukum karena kalau diperhatikan secara seksama gugatan Penggugat pada posita poin 17 dan *petitum* poin 5 justru yang disebut sebagai Tergugat IV adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan. Bahkan pada *petitum* poin 5 Penggugat mengatakan bahwa Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan selaku Tergugat IV telah melakukan Pemblokiran SHM Nomor 875/ Maluku atas nama Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang

merupakan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa apabila kita mencermati lebih jauh gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi pada posita poin 16 dan 18 sangat kontradiktif dengan *petitum* poin 5 gugatan Penggugat yang secara tegas menyebut siapa Tergugat IV dan untuk lebih jelasnya akan kami ketengahkan bunyi lengkap *petitum* poin 5 gugatan Penggugat, yaitu: "Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat IV cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan melakukan Pemblokiran SHM Nomor 875/Maloku atas nama Penggugat adalah melawan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum. "Bahwa oleh karena gugatan Penggugat saling bertentangan baik antara posita yang satu dengan yang lainnya maupun dengan *petitumnya* maka gugatan demikian dapat dikatakan sebagai gugatan yang kabur dan atau cacat formal dan karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972 dan Putusan Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 15 November 1975;



Keberatan Ketiga;

Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang mengatakan bahwa sikap Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima hanya dengan berdasarkan pada hal-hal yang sifatnya bukan pada hal yang substansi dan prinsip menurut Pengadilan Tinggi tidak sesuai dengan prinsip dalam penyelesaian suatu perkara yang menghendaki dilaksanakan secara sederhana, cepat dan biaya ringan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat menurut Pengadilan Tinggi adalah tidak kabur... dan seterusnya;

Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Majelis Hakim Mahkamah Agung Yang Mulia;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding di atas merupakan pertimbangan yang telah salah merapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan atau lalai memberi pertimbangan-pertimbangan dalam putusannya;

Alasannya:

1. Bahwa sikap Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah mendasarkan putusannya pada hal-hal yang substansi dan prinsip. Bukankah Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi telah menarik St. Hadjerah Dg. Djia sebagai Tergugat I, padahal Dia sudah meninggal dunia sejak tanggal 15 November 1995 (*vide* bukti T II/TT I sampai dengan VI-1). Hal ini berarti bahwa Penggugat telah menggugat pihak

yang bukan lagi sebagai pendukung hak dan kewajiban. Bahwa para pihak dalam gugatan baik Penggugat maupun Tergugat (termasuk Tergugat I) dalam perkara ini merupakan pensyaratan formal dalam gugatan. Karena para pihak dalam gugatan adalah termasuk pensyaratan formal berarti para pihak merupakan salah satu hal yang prinsip dan substansi dalam gugatan. Apalagi kalau dikatakan Tergugat I hanya sekedar menjelaskan kronologis belaka. Kalau demikian halnya kenapa Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tetap menarik Tergugat I sebagai Tergugat dalam perkara ini kalau kedudukannya tidak begitu penting dalam penyelesaian perkara *a quo*. Hal ini senada dengan salah satu poin dalam Memori Banding Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor 273/PDT/2014/PT MKS, tanggal 15 Januari 2015, yang menyatakan bahwa Pembanding/Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak karena Dia mempunyai hubungan dan kepentingan yang sangat erat dengan perkara ini, karena Tergugat II/Terbanding/Pemohon Kasasi menghuni objek sengketa karena adanya Surat Penyerahan dari Tergugat I;

Demikian pula mengenai kekacauan siapa sebenarnya Tergugat IV menurut Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi. Bahwa kedudukan dan kapasitas pihak dalam gugatan harus jelas adanya karena apabila kedudukan dan kapasitasnya tidak jelas maka gugatan seperti itu termasuk dalam kategori gugatan yang kabur atau tidak memenuhi pensyaratan formal/cacat formal;

3. Bahwa akibat kekeliruan atau ketidakjelasan tergugat IV ini, maka tentu sulit untuk menentukan siapa yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 308/Maloku atas nama Tresye Ticoalu, S.E. apakah Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan atau Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar sebagaimana terlihat dalam gugatan Penggugat bahwa pada *posita* gugatan Penggugat yang ditarik sebagai Tergugat IV adalah Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar, sedangkan pada *petitum* gugatan (*petitum* ponit 5) adalah Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan;
4. Bahwa dasar-dasar putusan Pengadilan Negeri Makassar sama sekali tidak bertentangan dengan Prinsip penyelesaian suatu perkara secara sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana menurut pendapat Pengadilan Tinggi Makassar, oleh karena kesalahan mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat I (sudah meninggal dunia) dan kekeliruan mengenai siapa Tergugat IV adalah suatu yang fundamental dalam hal gugat menggugat suatu perkara



dan tentu saja hal ini tidak ada relenasinya dengan pertimbangan Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan Penggugat tidak sempurna (kabur) dengan asas penyelesaian perkara secara sederhana, cepat dan biaya ringan;

Keberatan Keempat;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding pada halaman 9 (sembilan) alinea kedua sampai halaman 12 alinea kedua adalah telah salah menerapkan atau melanggar hukum pembuktian serta lalai dalam memberi pertimbangan-pertimbangan hukum dalam perkara ini;

Alasannya:

1. Bahwa Tergugat II/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak benar kalau dikatakan telah menguasai secara melawan hukum sebidang tanah berikut bangunan rumah permanent yang terletak di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27 Makassar. Oleh karena Tergugat II/Terbanding/Pemohon Kasasi menguasai dan menempati rumah tersebut setelah memperoleh Surat Penyerahan (Surat Perjanjian Penyerahan) dari Tergugat I (*vide* bukti T II/TTI sampai dengan VI-2), kemudian Pemerintah Kota Makassar memberikan Surat Izin Penghunian (SIP) kepada Tergugat II/Terbanding/Termohon Kasasi sebagai pihak yang menguasai langsung atau memiliki sebidang tanah dan bangunan tersebut setelah berakhirnya atau hapusnya Hak Guna Bangunan Nomor 308/Maloku, tanggal 4 Februari 1971 atas nama Thoeng Tiong Giok pada tanggal 24 September 1980 sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Jangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat dan Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) menentukan sebagai berikut:

Ayat 1: Setiap Orang dan Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah Konversi Hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1 (satu), masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan;

Ayat 2: Permohonan yang dimaksud dalam ayat 1 (satu) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980;

Jadi semua perbuatan hukum terkait dengan objek sengketa setelah tanggal 24 September 1980 termasuk yang dilakukan oleh ahli waris Thoeng Tiong Giok dengan membuat surat hibah atas tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat adalah tidak memiliki landasan hukum lagi karena tanah dan



bangunan tersebut menjadi milik negara dalam hal ini Pemerintah Kota Makassar;

2. Bahwa Sertifikat Hak milik Nomor 875/Maloku, tanggal 11 Mei 1993, Surat Ukur Nomor 38 tanggal 3 Februari 1971 atas nama Tresye Ticoalu, S.E., tidak dapat dikatakan bahwa mulanya dari tanah sesuai Hak Guna Bangunan Nomor 308/Maloku, tanggal 4 Februari 1971 atas nama Thoeng Tiong Giok, kemudian dengan Akta Hibah Rumah Nomor 133, tanggal 31 Juli 1991 yang diberikan oleh Ahli Waris Thoeng Tiong Giok. Sebab pada tanggal 24 September 1980 HGB Nomor 308/Maloku telah hapus karena hukum karena pemegang hak tidak melakukan permohonan baru, dimana permohonan ini wajib dilakukan jika masih memerlukan tanah yang di atasnya ada HGB, yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Bahwa selanjutnya objek dari Hibah yang dibuat oleh ahli waris Thoeng Tiong Giok yang ditujukan kepada Penggugat/ Pemandang/Termohon Kasasi hanyalah Hibah Rumah (*vide* bukti P.3) setelah objek dari HGB tersebut sudah bukan merupakan miliknya karena telah menjadi Milik Negara atau Pemerintah Kota Makassar. Demikian halnya mengenai SHM Nomor 875/Maloku atas nama Tersye Ticoalu, S.E. penerbitannya tanpa alas hak yang jelas, Penggugat tidak pernah menguasai objek sengketa dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Tergugat II. Sehingga tidak salah kalau kemudian Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan memblokir SHM Nomor 875/Maloku karena terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya;
3. Bahwa benar Tergugat II telah mengajukan gugatan Pada Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku atas nama Tresye Ticoalu, S.E., yang putusannya mengatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan hanya mendasarkan putusannya pada eksepsi Tergugat mengenai batas waktu untuk mengajukan gugatan dan belum memeriksa pokok perkara mengenai SHM Nomor 875/Maloku milik Penggugat;
4. Bahwa kalau menurut Pengadilan Tinggi mengatakan belum ada pemblokiran terhadap SHM Nomor 875/Maloku. Lalu apa maksudnya Surat Jawaban Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan atas Surat Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar yang memohon penjelasan atas pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku, yang mana menjelaskan bahwa tanah objek sengketa Terdaftar Dalam Daftar Inventarisasi Tanah Milik Negara Kolom Ke Satu Nomor Urut: 313 dan tanah-tanah yang masuk dalam daftar ini dapat diproses untuk pendaftaran haknya



dari pihak yang memperoleh Surat Izin Penghunian (SIP) dari Pemerintah Kota Makassar dengan memperhatikan ketentuan Undang Undang Nomor 3 Prp. Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (*vide* bukti T II/TT I sampai dengan VI-15). Demikian pula dalam Surat Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan Nomor 1216/600-73/V/2013, dengan perihal: Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku atas nama Tresye Ticoalu, S.E. tanggal 30 Mei 2013 (*vide* bukti T II/TT I sampai dengan VI-12). Bahwa dari penjelasan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan di atas secara tidak langsung mengatakan bahwa SHM Nomor 875/Maloku tidak berlaku lagi, karena pihak yang memperoleh Surat Izin Penghunian (SIP) dapat diproses untuk pendaftaran haknya;



5. Bahwa pada dasarnya setelah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan melakukan "Pemblokiran secara permanent SHM Nomor 875/Maloku" dan "bukan Pemblokiran sementara maka tindakan selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan adalah melakukan pembatalan SHM Nomor 875/Maloku bilamana Penggugat tidak mengajukan gugatan *a quo* pada Pengadilan Negeri Makassar sehubungan dengan objek dari SHM Nomor 875/Maloku, oleh karena pemblokiran yang dilakukan adalah pemblokiran yang bersifat tetap, sehingga tidak dapat lagi dikatakan SHM Nomor 875/Maloku atas nama Tresye Ticolau, S.E., adalah SHM yang masih sah;
6. Bahwa Surat Penyerahan (*vide* bukti T II/TT I sampai dengan VI-2) dari Tergugat I dan Surat Izin Penghunian Nomor 181.2/05/SI/PESAT, tanggal 3 Februari 2003 (*vide* bukti T II/TT I sampai dengan VI-) yang dikeluarkan Tergugat III serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 1999 dan Tahun 2013 (*vide* bukti T II/TT I sampai dengan VI 5 dan bukti T II/TT I sampai dengan VI-6) adalah bukti-bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat II menempati dan menguasai objek sengketa tersebut bukan melakukan perbuatan melawan hukum;

Keberatan Kelima;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Banding yang menyatakan bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 875 Maloku tanggal 11 Mei 1993, Surat Ukur Nomor 38 tanggal 3 Februari 1971 atas nama Tresye Ticoalu, S.E., tetap dinyatakan sah;

Pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas adalah salah menerapkan atau

melanggar hukum dan atau lalai dalam memberi pertimbangan -pertimbangan hukumnya;

Alasannya:

1. Bahwa setelah hapusnya secara hukum Hak Guna Bangunan Nomor 308/Maloku atas nama Thoeng Tiong Giok pada tanggal 24 September 1980 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dg. Tompo Nomor 25/27 Makassar, maka yang menguasai dan memiliki tanah dan bangunan tersebut adalah Negara (Pemerintah Kota Makassar) bukan Penggugat/ Pembanding/Termohon Kasasi. Jadi mulai tanggal 25 September 1980 Penggugat atau pihak lain tidak memiliki hak atau wewenang lagi untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan tanah dan bangunan yang menjadi objek dari bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308/Maloku termasuk melakukan Hibah seperti yang dilakukan oleh ahli waris Thoeng Tiong Giok dan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik sebagaimana yang telah dilakukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi setelah menerima hibah rumah dari ahli waris Thoeng Tiong Giok. Pihak yang memiliki hak dan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah Negara (*in casu* Pemerintah Kota Makassar);
2. Bahwa dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Maloku atas nama Tresye Ticoalu, S.E. tidak memiliki alas hak yang sah dalam penerbitannya karena Surat Hibah Rumah Nomor 133 tanggal 31 Juni 1991 yang dibuat ahli waris Thoeng Tiong Giok yang ditujukan kepada Penggugat sudah bukan milik ahli waris Thoeng Tiong Giok;
3. Bahwa SHM Nomor 875/Maloku atas nama Tersye Ticoalu, S.E., telah diblokir secara permanent oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan, sehingga tidak dapat lagi dikatakan bahwa SHM Nomor 875/Maloku atas nama Tresye Ticoalu, S.E. masih sah;

Keberatan Keenam;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Makassar yang menyatakan bahwa oleh karena dari awal Tergugat I hakekatnya bukan merupakan pihak dalam perkara ini karena sudah meninggal dunia, maka terhadapnya tidak dapat lagi dibebani tanggung jawab hukum... dan seterusnya;

Bapak ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Majelis Hakim Mahkamah Agung Yang Mulia;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Makassar di atas adalah melampaui wewenang atau salah menerapkan atau melanggar hukum pembuktian dan atau lalai dalam memberi pertimbangan-pertimbangan hukumnya;



Alasannya:

1. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, secara konkrit telah menarik St. Hadjerah Dg. Djia sebagai Tergugat I, walaupun Dia telah meninggal dunia sejak tanggal 15 November 1995. Hal ini berarti bahwa Tergugat I (St. Hadjerah Dg. Djia) benar-benar sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena Penggugat telah salah menarik orang yang sudah meninggal sebagai pihak dalam gugatannya maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil atau kabur karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa walaupun Tergugat I sudah meninggal dunia sebelum gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan, namun Tergugat I tidak dapat dipisahkan dengan objek sengketa begitu saja karenanya Penggugat seyogyanya menarik ahli waris dari Tergugat I dan bukan Tergugat I;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Terbanding IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:



1. Alasan Keberatan Pertama;
Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang tertuang pada halaman 8 menyatakan, bahwa sikap Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima hanya berdasarkan pada hal-hal yang sifatnya bukan pada hal yang substansi dan prinsip menurut Pengadilan Tinggi dan seterusnya adalah tidak benar dan tidak beralasan, karena sudah sangat jelas dalil gugatan Penggugat yang menempatkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar selaku Tergugat IV, padahal dalam struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak terdapat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar karena yang benar adalah Kepala Kantor Pertanahan kota Makassar, sehingga hal ini sudah sangat membuktikan bahwa gugatan Penggugat sekarang Termohon Kasasi adalah kabur, hal mana sudah sangat jelas dalam pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa perkara *in litis*;
2. Alasan Keberatan Kedua;
Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 12 alinea 2 yang menyatakan... bahwa menurut hukum yang berhak membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah hanyalah Peradilan Administrasi Negara dan Mendagri/Kepala BPN yang dapat dilimpahkan kepada Kakanwil BPN Propinsi sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 dan

seterusnya adalah suatu pertimbangan yang sangat prematur dan dangkal dalam mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku hal ini disebabkan oleh karena antara lain:

1. Bahwa Hakim Tinggi *in litis* tidak memahami aturan pendaftaran tanah yang dalam kasus ini maka yang menjadi acuan pembatalan yang benar adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan dan penanganan kasus Pertanahan bukan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999, jadi mana mungkin peraturan yang tidak berlaku lagi dapat dijadikan acuan oleh Hakim *in litis* dalam membuat pertimbangan hukum? di dalam ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 sangat jelas hal-hal yang dapat dijadikan dasar untuk membatalkan suatu surat keputusan dalam hal ini sertifikat hak atas tanah sehingga terhadap pertimbangan *Judex Facti* haruslah ditolak;
2. Bahwa berdasarkan Bukti yang diajukan oleh Para Tergugat antara lain tertanda T-II/TT-I sampai dengan VI-2, T-II/TT-I sampai dengan VI-3, T-II/TT-I sampai dengan VI-4, T-II/TT-I sampai dengan VI-5 dan T-II/TT-I sampai dengan VI-6 menunjukkan bahwa tanah yang terserap kedalam sertifikat *in litis* adalah berasal dari tanah bekas hak asing yang telah dikuasai langsung oleh negara dan selanjutnya penguasaannya dialihkan kepada Tergugat II dkk, hal ini dapat dilihat penguasaannya berdasarkan SIP atau Surat Ijin Penghunian yang dibuat oleh pemerintah yang berwenang, demikian pula bukti penguasaannya berupa pembayaran PBB juga secara rutin dibayar oleh Tergugat II dkk, hal ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah dan bangunan *in litis* oleh Tergugat II adalah sangat berdasar hukum, hal ini malah tidak dipertimbangkan oleh Hakim Tinggi *in litis* sehingga menunjukkan bahwa pertimbangan hakim *in litis* sangat tidak objektif dan bertentangan dengan hukum;
3. Bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Para Tergugat antara lain Bukti yang tertanda bukti T-II/TT-I sampai dengan VI-7, TT-II/TT-I sampai dengan VI-8, TT-II/TT-I sampai dengan VI-9, TT-II/TT-I sampai dengan VI-10, TT-II/TT-I sampai dengan VI-12, TT-II/TT-I sampai dengan VI-13, TT-II/TT-I sampai dengan VI-14 dan TT-II/TT-I sampai dengan VI-15, hal ini menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat *in litis* telah salah dalam prosedurnya oleh karena mestinya sertifikat *in litis* di proses berdasarkan pemberian hak atas tanah karena P3MB/PRK 5 oleh karena tanah yang ditempati oleh bangunan asing yang telah habis jangka waktunya dan



menjadi langsung dikuasai oleh negara tetapi penerbitan sertifikat *in litis* justru diproses berdasarkan ketentuan KEPRES 32/1979, sehingga penerbitannya keliru;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 20 Maret 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 8 April 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Para Penggugat tidak kurang pihaknya karena Tergugat I meskipun sudah meninggal dunia bukan merupakan pihak yang utama/penting, karena justeru Tergugat II-lah yang sangat berkepentingan dan yang bersangkutan selalu hadir dan aktif dalam persidangan, lagi pula dari bukti sertifikat hak milik objek sengketa sah adalah milik Penggugat;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: H. BACHTIAR dan Kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung



sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. H. BACHTIAR, 2. FARIDA TASWIN, 3. WINDI TASWIN, 4. WILDAN TASWIN, 5. FAUZAN TASWIN, 6. Ir. TASWIN B, 7. Dra. BUDI T, dan Pemohon Kasasi II: PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA *cq.* MENTERI AGRARIA *cq.* KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL *cq.* KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL SULAWESI SELATAN *cq.* KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi I/Tergugat II, Turut Tergugat I sampai dengan VI/Terbanding II, Turut Terbanding I sampai dengan VI dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Terbanding IV untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 29 Maret 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Ttd/Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah.....	Rp500.000,00

Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan

Mahkamah Agung Republik Indonesia

an. Panitera

Panitera Muda Perdata



DIPLOPAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 03 1003

Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Makassar
Putusan Perkara Kasasi No. 3549 K/PDT/2015
Putus pada tanggal 29 Maret 2016

Dalam pembacaan putusan tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya .

Pemberitahuan putusan kepada :

- MUHAMMAD TAHIR, SH., DKK (Kuasa dari H. BACHTIAR, DKK/Para Pemohon Kasasi I) pada tanggal 20-11-2019; •
- KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MAKASSAR (Pemohon Kasasi II) pada tanggal 20-11-2019; •
- ARFAN, SH (Kuasa dari NY. TRESJE TICOALU, SE /Termohon Kasasi) pada tanggal 25-04-2018; •
- ROSIHAN P. (Turut Termohon Kasasi) pada tanggal 20-11-2019; •
- MIRNA (Turut Termohon Kasasi) pada tanggal 20-11-2019; •
- ELYA (Turut Termohon Kasasi) pada tanggal 20-11-2019; •
- ST. HADJERAH DG. DJIA (Turut Termohon Kasasi) pada tanggal 20-11-2019; •
- PEMERINTAH KOTA MAKASSAR Cq. KEPALA BAGIAN TATA PEMERINTAHAN (Turut Termohon Kasasi) pada tanggal 20-11-2019;

Fotocopy Salinan Putusan ini sesuai dengan Salinan aslinya diberikan kepada MUHAMMAD TAHIR, SH., DKK (Kuasa dari H. BACHTIAR, DKK/Para Pemohon Kasasi I) atas permintaannya untuk pertama .

Makassar, 2 Desember 2019
PENGADILAN NEGERI MAKASSAR
PANITERA



Drs. JUNAEDI, SH.,MH
NIP. 196111111982031003,-

Register No. 1610/SACK/PT/2019

Salinan Putusan/Penetapan Perkara

No. 3549 K/PDT / 2015