



PUTUSAN

Nomor 3531 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

LIE KIE TJWAN, DJIEN NJOO, bertempat tinggal di Jalan Komplek Vila Citra II Blok C1-17 Bandar Lampung, dalam perkara ini memberi kuasa kepada: Ngadimin, S.H.M.H. dan kawan-kawan para Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Ngadimin, S.H.M.H. & Rekan, beralamat Kantor Pusat di Jalan Gatot Subroto-Unglen Nomor 11, Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Juli 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

1. **Reza Hamim**, bertempat tinggal di Jalan Perwates Nomor 99 Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kedamaian), Kecamatan Kedamaian (dahulu Tanjungkarang Timur), Kota Bandar Lampung;
2. **Ny.Rebeka**, bertempat tinggal di Jalan HR.M.Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk), Kelurahan Kali Balau Kencana, RT.005 Lingkungan I, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung (dahulu beralamat di Jalan M.Yamin Nomor 35 Rawa Laut, Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Drs. Rufinus Sirait, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor Advocats & Legal Consultants "Drs. Rufinus Sirait, S.H. & Partners", beralamat di Jalan Ridwan rais, Perumahan Griya Madu Permata, Blok Emerald Nomor 12 Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2015;
3. **Zaenuri**, bertempat tinggal di Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk), Kelurahan Kali Balau Kencana, RT.005 Lingkungan I, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Zaenuri (Tergugat III);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Perwates;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Ahli Waris Almarhum M. Zahri Herland dan Reza Hamim (Tergugat I) dan milik Ny. Rebeka serta milik Ketut;

terletak di Propinsi Lampung, Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), Kecamatan Kedamaian (dahulu Kecamatan Kedaton) Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), sekarang dikenal Jalan H. R. M. Mangoen Diprodjo (dahulu bernama Jalan Hayam Wuruk), dan Jalan Perwates;

- Selanjutnya cukup disebut "bidang tanah";

2. Bahwa bidang tanah yang telah bersertifikat Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang RI. Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bagian III mengatur Hak Milik dan Pasal 20 ayat (1) menyebutkan: "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6";

3. Bahwa pada tahun 1991, karena bidang tanah tersebut milik Penggugat dan Penggugat sangat membutuhkan dana, maka oleh Penggugat bidang tanah tersebut dijaminkan di PT. Bank Danamon Indonesia berkedudukan di Jakarta, Kantor Cabang Teluk Betung, untuk menjamin pinjaman hingga Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah), dan telah diikat dengan Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 50 tanggal 14 Januari 1991 dan telah diikat dengan Akta Hipotik Nomor 128/27/KPT/1992 tanggal 12 Nopember 1992, dibuat di hadapan Djoni, S.H. Notaris di Bandar Lampung, dan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan/ diikat Sertifikat Hipotik Nomor 759/1992 tertanggal 19 Nopember 1992;

4. Bahwa bidang tanah tersebut milik Penggugat, akan tetapi pada pertengahan tahun 2002 sampai diajukan gugatan ini, tanpa izin dari Penggugat dan tanpa alas hak yang sah, Para Tergugat menguasai dan menghaki bidang tanah tersebut dengan cara melawan hukum. Tergugat I menguasai dan menghaki bidang tanah tersebut dengan mendirikan bangunan rumah untuk usaha, kemudian dibangun pagar tinggi, dan sekarang ini ditawarkan untuk dijual. Selanjutnya Tergugat II menguasai dan menghaki bidang tanah tersebut sekarang ini didirikan bangunan untuk usaha dagang kelontongan, dan Tergugat III menguasai dan menghaki bidang tanah tersebut dengan mendirikan bangunan tempat usaha dagang meubeler;
5. Bahwa berbagai upaya telah dilakukan oleh Penggugat agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menyerahkan bidang tanah dan mengosongkan bangunan di lokasi bidang tanah milik Penggugat, namun Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan bidang tanah tersebut;
6. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang menguasai dan menghaki bidang tanah dan mendirikan bangunan di atas bidang tanah milik Penggugat tersebut, dengan demikian telah jelas Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai dan menghaki bidang tanah milik Penggugat tanpa alas hak yang sah, maka dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, disamping telah melakukan perbuatan melawan hukum, juga telah merugikan Penggugat, baik secara materiil maupun Immateriil, dan wajar pula bilamana Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng, atas:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta), dengan rincian sebagai sewa tanah masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 pertahun, dengan kalkulasi $Rp10.000.000,00 \times 3$ (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) $\times 12$ (dua belas tahun waktunya) = $Rp10.000.000,00 \times 3 \times 12 = Rp360.000.000,00$;

Halaman 3 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), karena dengan telah dikuasainya bidang tanah milik Penggugat tersebut, nama baik Penggugat menjadi tercemar, Bank Danamon Indonesia Cabang Telukbetung dan bank-bank lain tidak lagi bersedia menerima jaminan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat);

9. Bahwa oleh karena Penggugat ada kekhawatiran, dan untuk menghindari agar bidang tanah tersebut tidak dijual dan tidak dialihkan ke pihak lain, mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang, *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini meletakkan Sita Jaminan atas bidang tanah tersebut;

10. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menguasai dan menghaki bidang tanah tersebut dengan cara melawan hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanpa didasari alas hak yang sah, maka sudah sewajarnya Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang, *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengosongkan bidang tanah tersebut dalam tempo 1 minggu setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas \pm 1050 m² (kurang lebih seribu lima puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982 dan terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sekarang dikenal Jalan H. R. M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk) dan Jalan Perwates;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 4 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas \pm 1050 m² (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sekarang dikenal Jalan H. R. M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk) dan Jalan Perwates, adalah Milik Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan dalam keadaan kosong bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas \pm 1050 M² (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sekarang dikenal Jalan HR.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk) dan Jalan Perwates kepada Penggugat tanpa syarat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat, dengan rincian:
 - a. Ganti rugi Materiil sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enampuluh juta rupiah);
 - b. Ganti Rugi Immateriil sebesar Rp1.000.0000.000,00 (satu miliar rupiah);Yang dibayar selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya banding, kasasi, maupun *verzet*;
8. Memerintahkan Kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mengosongkan bidang tanah tersebut paling lambat 1 (satu) minggu terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Karang telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2014/PN.Tjk. tanggal 10 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas $\pm 1050 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sekarang dikenal Jalan H. R. M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk) dan Jalan Perwates, adalah Milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan dalam keadaan kosong bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas $\pm 1050 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sekarang dikenal Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk) dan Jalan Perwates kepada Penggugat tanpa syarat;
5. Memerintahkan Kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mengosongkan bidang tanah tersebut paling lambat 1 (satu) Minggu terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.181.000,00 (satu juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dengan Putusan Nomor 28/PDT/2015/PT TJK. tanggal 7 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding-semula Tergugat I, II dan III;

Halaman 6 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tanggal 10 Februari 2015 Nomor 78/Pdt.G/2014/PN.Tjk. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*);
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Tjk. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 2015;

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

1. Tergugat I pada tanggal 25 Agustus 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 27 Agustus 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 25 Agustus 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang masing-masing pada tanggal 8 September 2015;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam memutus Perkara Nomor 28/PDT/2015/PT TJK. tanggal 7 Juli 2015 telah melampaui batas wewenang, dan melanggar hukum, antara lain dalam putusan Pengadilan Tinggi

Halaman 7 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjungkarang tersebut telah nyata-nyata bahwa Termohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat I, Termohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II, dan Termohon Kasasi III dahulu Pembanding III/Tergugat III dalam jawabannya memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dapat memutus perkara ini dengan putusan Menolak/menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena perkara ini telah *Ne bis In Idem*, menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dan atau apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), (sebagaimana putusan Pengadilan Tinggi halaman 9 alinea akhir, halaman 11 alinea 5 dan halaman 13 alinea 3). Sehingga dalam pembuktiannya adalah membuktikan ada dan tidak adanya *Ne bis In Idem*, dan kalau terbukti adanya *Ne bis In Idem*, maka putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, atas dasar karena *Ne bis In Idem*;

Akan tetapi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam putusan Nomor 28/PDT/2015/PT TJK. telah memutus dengan menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/ NO*), bukan berdasarkan *Ne bis In Idem*. Sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang menyatakan pihaknya kurang karena Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (sekarang Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) tidak ikut digugat, membuktikan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah sesat, melampaui batas wewenang, tidak teliti, tidak cermat dan telah membedakan orang serta telah salah menerapkan hukum, melanggar hukum, antara lain:

- melanggar Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
 - melanggar Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
 - melanggar Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
2. Bahwa *Judex Factil* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam memutus perkara ini telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum, antara lain melanggar hukum pembuktian Pasal 283 RBg. mengatur: "Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu

Halaman 8 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;

Bahwa dalam perkara ini, Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat di muka Persidangan telah dapat membuktikan mempunyai hak dan sah menurut hukum yaitu:

sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Zaenuri (Termohon Kasasi III dahulu Pembanding III/Tergugat III);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Perwates;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Ahli Waris Almarhum M. Zahri Herland dan Reza Hamim (Termohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat I) dan tanah milik Ny. Rebeka (Termohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II) serta tanah milik Ketut;

Terletak di Propinsi Lampung, Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), Kecamatan Kedamaian (dahulu Kecamatan Kedaton) Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), sekarang dikenal Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu bernama Jalan Hayam Wuruk), dan Jalan Perwates;

Bahwa dalam perkara ini, Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Tergugat dalam jawaban terhadap gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah *Ne Bis In Idem*, dan tidak ada bantahan lainnya. Sehingga berdasarkan Pasal 283 RBg. tersebut Para Tergugat berkewajiban membuktikan adanya *Ne bis In Idem*. Akan tetapi dalam pembuktiannya Para Tergugat justru mengajukan bukti kepemilikan hak dari para Tergugat, bukan mengajukan bukti yang memperkuat adanya *Ne bis In Idem*. Bahkan bukti kepemilikan dari Para Tergugat kalau dicermati saling bertentangan. Atas dasar uraian tersebut, telah membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah sesat, telah melampaui wewenang, salah menerapkan hukum atau melanggar hukum melanggar Pasal 283 RBg.



3. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam memutus perkara ini telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum, karena Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tidak mencermati fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan:

Bahwa dalam Pasal 1865 KUH Perdata telah mengatur:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau gua meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUH Perdata, Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dalam perkara ini telah dapat membuktikan sebagai Pemilik atas:

sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Zaenuri (Termohon Kasasi III dahulu Pemanding III/Tergugat III);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Perwates;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Ahli Waris Almarhum M. Zahri Herland dan Reza Hamim (Termohon Kasasi I dahulu Pemanding I/Tergugat I) dan tanah milik Ny.Rebeka (Termohon Kasasi II dahulu Pemanding II/Tergugat II) serta tanah milik Ketut;

terletak di Propinsi Lampung, Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), Kecamatan Kedamaian (dahulu Kecamatan Kedaton) Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), sekarang dikenal Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu bernama Jalan Hayam Wuruk), dan Jalan Perwates;

Bahwa sebaliknya Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemanding/Para Tergugat tidak bisa membuktikan adanya *Nebis In Idem* (tidak bisa membuktikan bantahannya atau sangkalannya sebagaimana dalil-dalil dalam surat jawaban tertanggal 16 September 2014), surat-surat bukti yang diajukan ke muka persidangan setelah diteliti Bukti T.I, T.II, dan T.III -1 sampai dengan Bukti T.I, T.II, dan T.III -5 ternyata tidak bisa membuktikan adanya *Nebis In Idem*. Bagitu juga Petitum dari Para Pemanding/Para



Tergugat adalah memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dapat memutus perkara ini dengan putusan menolak/menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena perkara ini telah *Ne bis In Idem*, menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dan atau apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Akan tetapi Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 28/PDT/2015/PT TJK tanggal 7 Juli 2015 intinya: Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/ NO*), dan sebagai alasan karena Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tidak ikut digugat. Dengan demikian Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah sesat dan melampaui batas wewenang, dan telah nyata-nyata tidak menerapkan hukum dan melanggar hukum, melanggar hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata tersebut;

4. Bahwa *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perimbangannya telah menyimpulkan adanya peristiwa dan menjadi fakta hukum, dalam putusan halaman 17 angka 2 menyebutkan:

“Bahwa Pembanding semula Tergugat I pernah tercatat sebagai pemilik atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK (bukti T.I-13) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan pada tanggal 5 Juni 1982 yang lokasinya dahulu terletak di Desa Kedamaian Kecamatan Kedaton Kabupaten Lampung Selatan seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi), lokasi tanah tersebut sekarang masuk menjadi wilayah kota Bandar Lampung yang sekarang tanah tersebut tercatat atas nama Ny. Kurniawati Syah, S.E. dan menjadi agunan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk”;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut telah menunjukkan ketidakadilan terhadap Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/ Penggugat, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), juga masih dibebani Hipotik untuk Bank Danamon dan masih diikat dengan Akta Hipotik Nomor 128/27/KPT/1992 tanggal 12 Nopember 1992, dan telah dikeluarkan/diikat Sertifikat Hipotik Nomor 759/1992 tertanggal 19 Nopember 1992, akan tetapi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tidak memasukkan dalam pertimbangan hukum dan kesimpulan serta peristiwa hukum tersebut, sehingga pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang tidak memasukkan



penjaminan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat di Bank Danamon sebagai pertimbangan yang berat sebelah dan tidak adil, dengan demikian Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah berat sebelah, telah membedakan orang atau golongan, telah menunjukkan ketidakadilan, dan telah membuktikan melanggar undang-undang, antara lain melanggar Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

5. Bahwa *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perimbangannya telah menyimpulkan adanya peristiwa dan menjadi fakta hukum, putusan halaman 17 angka 3 menyebutkan:

“Bahwa Pembanding semula Tergugat II mengaku sebagai pemilik atas tanah yang lokasinya terletak di Kota Bandar Lampung seluas \pm 346 m² (kurang lebih tiga ratus empat puluh enam meter persegi) dengan batas batas sebagai berikut:

- di sebelah Barat - tanah Rofai;
- di sebelah Timur - Jalan Hayam Wuruk;
- di sebelah Utara - Gang Kavling;
- di sebelah Barat - tanah Herland Zahri;

Berdasarkan Surat Perjanjian kesepakatan Jual Beli antara Yunita Damayanti, S. Sos. sebagai penjual dengan Ny. Robeka (Pembanding-semula Tergugat II) sebagai Pembeli (bukti T.II-12”;

Bahwa kesimpulan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut juga menunjukkan berat sebelah dan membuktikan ketidakadilan Hakim. Dalam kesimpulan yang menjadi peristiwa hukum dan fakta hukum angka 1 halaman 17 menguraikan letak tanah milik Terbanding semula Penggugat di Desa Kedamaian, dan angka 2 halaman 17 menguraikan letak tanah milik Pembanding I semula Tergugat I di Desa Kedamaian, akan tetapi untuk letak tanah Pembanding II semula Tergugat II menguraikan letak tanah langsung di Kota Bandar Lampung, tidak menyebutkan letak Desa/Kelurahan, hal itu jelas untuk menutupi rekayasa Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, karena letak tanah Pembanding II/Tergugat II berdasarkan:

- Bukti-T.II.9, berupa Akta Jual Beli Nomor 129/Akta/1988, obyek tanah adat;
- Bukti-T.II.10, berupa Surat Keterangan Tanah Nomor AG.230.198. Tjb.XII.1998, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tanjung Baru, dan sesuai bukti tersebut letak tanah Termohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II di Kelurahan Tanjung Baru, akan tetapi objek tanah



sengketa itu berada di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian) dan tidak pernah masuk di Wilayah Kelurahan Tanjung Baru; Dengan demikian telah membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah sesat, melampaui batas wewenang, telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum, melanggar Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 283 RBg, melanggar Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, juga melanggar Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perimbangannya telah menyimpulkan adanya peristiwa dan menjadi fakta hukum, putusan halaman 18 angka 5 menyebutkan:

“Bahwa dari hasil sidang pemeriksaan setempat sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 12 Desember 2014 yang dihadiri oleh para pihak dengan disaksikan Ketua RT, pihak Keamanan dari Kepolisian dan saksi-saksi, ternyata bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD atas nama Terbanding-semula Penggugat tersebut mencakup pula tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK atas nama Ny. Kurniawati Syah, S.E. (dahulu atas nama Pemanding semula Tergugat I), mencakup tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13586/Kdm atas nama Pemanding semula Tergugat III dan mencakup Tanah yang diakui/dikuasai oleh Pemanding semula Tergugat II”;

Atas kesimpulan yang dijadikan fakta hukum tersebut Pemohon Kasasi keberatan, menyanggah dan menolak pertimbangan tentang adanya peristiwa dan fakta hukum tersebut, karena:

- Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Desember 2014, dilaksanakan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak dilaksanakan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga Hakim tingkat pertama yang lebih mengetahui letak tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Desember 2014, adalah untuk membuktikan adanya tanah milik Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Zaenuri (Tergugat III);



- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan HR.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Perwates;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Ahli Waris Almarhum M. Zahri Herland dan Reza Hamim (Tergugat I) dan milik Ny.Rebeka serta milik Ketut;

terletak di Propinsi Lampung, Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), Kecamatan Kedamaian (dahulu Kecamatan Kedaton) Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), sekarang dikenal Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu bernama Jalan Hayam Wuruk), dan Jalan Perwates;

Dan dalam Pemeriksaan Setempat tersebut Para Tergugat tidak ada yang menyangkal atau membantah atas letak tanah milik Penggugat tersebut;

- Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Desember 2014, juga untuk membuktikan ada atau tidak adanya *Nebis In Idem* sebagai sangkalan Para Tergugat/Para Terbanding, sekarang Para Termohon Kasasi;
- Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang hanya menyimpulkan Berita Acara Sidang Setempat, tidak melihat lokasi tanah dan tidak melihat bahwa Bidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK, luas tanah 300 m² (tiga ratus meter persegi) atas nama Ny. Kurniawati Syah, S.E., (Bukti T.I-13) itu berada di Sebelah Barat tanah milik Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, untuk jelasnya dapat dilihat dalam Surat Ukur atas Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK tersebut, dalam Surat Ukur tersebut terlihat Sebelah Timur tertulis Tanah milik, SUS (singkatan dari Surat Ukur Sementara) Nomor 1738/82, dan SUS Nomor 1738/82 tersebut merupakan Surat Ukur tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD (Bukti P.1) atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat), dan Sertifikat Nomor 13586/Kdm. atas nama Pembanding semula Tergugat III berada di sebelah utara tanah milik Penggugat, sehingga dari bukti itu telah menunjukkan tidak terjadi cakup mencakup maupun tumpang tindih;
- Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang nyata-nyata telah berat sebelah atau tidak adil, hal tersebut dapat dilihat pertimbangan hukum tersebut di atas yang menyebutkan: "dan mencakup Tanah yang diakui/ dikuasai oleh Pembanding semula Tergugat II";



Tanah milik Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD diterbitkan tanggal 5 Juni 1982, sementara tanah milik Tergugat II/Pembanding II sekarang Termohon Kasasi II, yaitu:

- o Bukti-T.II.9, berupa Akta Jual Beli Nomor 129/Akta/1988, objek tanah adat;
- o Bukti-T.II.10, berupa Surat Keterangan Tanah Nomor AG.230.198.Tjb.XII.1998, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tanjung Baru;
- o Bukti T.II.11 berupa Sejarah Asal Usul kepemilikan Tanah;
- o Bukti T.II.12 berupa Perjanjian Kesepakatan Jual Beli tanggal 21 April 2006;

Alat bukti tersebut telah membuktikan:

1. Bahwa alat bukti tersebut diterbitkan lebih muda dari terbitnya Sertifikat milik Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi;
2. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 129/Akta/1988, dan Surat Keterangan Tanah diterbitkan di Desa/Kelurahan Tanjung Baru, padahal letak tanah obyek sengketa berada di Desa/Kelurahan Kedamaian;
3. Surat Keterangan Tanah diterbitkan di atas tanah yang telah bersertifikat;

Sedangkan bukti Kepemilikan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD sampai sekarang ini merupakan alat bukti kepemilikan yang sah, tidak ada pembatalan dari Kantor Pertanahan/BPN maupun dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Seharusnya alat bukti kepemilikan tanah Tergugat II/Pembanding II sekarang Termohon Kasasi II ditolak atau dikesampingkan, akan tetapi oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dipertimbangkan dan dinyatakan bahwa tanah milik Penggugat telah mencakup tanah milik Tergugat II. Dengan demikian telah menunjukkan bahwa Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah sesat dan melampaui batas wewenang, telah salah menyimpulkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat, dan telah salah menerapkan hukum serta melanggar hukum;

7. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perimbangannya telah menyimpulkan adanya peristiwa dan menjadi fakta hukum, putusan halaman 18 angka 6 menyebutkan:

“Bahwa ketiga sertifikat tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD atas nama Terbanding semula Penggugat, Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK atas nama Ny. Kurniawati Syah, S.E. (dahulu atas nama



Pembanding- semula Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13586/Kdm atas nama Pembanding –semula Tergugat III semuanya masih berlaku sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang sah, oleh karenanya untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK masih dalam keadaan dibebani hak jaminan pada Bank Mandiri (Persero) Tbk”;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat) juga masih dibebani Hipotik untuk Bank Danamon dan masih diikat dengan Akta Hipotik Nomor 128/27/KPT/1992 tgl. 12 Nopember 1992, dibuat di hadapan Djoni, S.H. Notaris di Bandar Lampung, dan telah dikeluarkan/diikat Sertifikat Hipotik Nomor 759/1992 tertanggal 19 Nopember 1992, akan tetapi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tidak memasukkan dalam pertimbangan hukum dan kesimpulan serta peristiwa hukum tersebut, sehingga pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang tidak memasukkan adanya pembebanan hipotik tersebut telah menunjukkan rasa tidak adil, berat sebelah dan diskriminasi, selain itu juga telah jelas Pembanding dahulu Para Tergugat dalam jawaban gugatannya maupun dalam memori banding tidak pernah mendalilkan tentang keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD maupun tentang adanya tumpang tindih Sertifikat, tetapi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dipertimbangkan sebagai Sertifikat tumpang tindih. Dengan demikian Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah berat sebelah dalam mengadili, telah membedakan orang atau golongan, telah menunjukkan ketidakadilan, telah salah membaca dan menilai barang bukti, dan telah membuktikan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;

8. Bahwa *Judex Factil* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perimbangannya telah menyimpulkan adanya peristiwa dan menjadi fakta hukum, putusan halaman 18 angka 7 menyebutkan:

“Bahwa Terbanding semula Penggugat sebelum mengajukan Gugatan perkara *a quo* pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang menuntut penyerahan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13586/Kdm serta tanah yang ada dalam penguasaan Pembanding semula Penggugat, dan telah diputus sampai dengan tingkat kasasi yang amar putusannya yang menyatakan gugatan tidak dapat di terima”;

Bahwa perimbangan dan kesimpulan serta peristiwa hukum yang dijadikan fakta hukum oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut telah sesat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melampaui batas wewenang, salah dan menyalahi hukum, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Dalam gugatan sebelumnya telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 77/PDT.G/2008/PN.TK. menuntut:

I. Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa tanah seluas \pm 1050 M² (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sesuai dengan Sertifikat Nomor 8006/KD, Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982 dan terdaftar pada daftar isian 302 Nomor 4521/2006 BPN Kota Bandar Lampung, setempat terkenal dengan sebutan persimpangan antara Jalan Hayam Wuruk dengan Gang Perwates Bandar Lampung;
3. Menyatakan tanah seluas \pm 1050 m² (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sesuai dengan Sertifikat Nomor 8006/KD, Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982 dan terdaftar pada daftar isian 302 Nomor 4521/2006 Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung setempat terkenal dengan sebutan persimpangan antara Jalan Hayam Wuruk dengan Gang Perwates Bandar Lampung adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Memerintahkan Kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk megosongkan bidang tanah tersebut paling lambat 1 minggu Terhitung;

II. Subsidair:

1. Biaya menurut hukum;

Halaman 17 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



Bahwa dalam gugatan sebelumnya tersebut di atas, telah jelas tidak ada menuntut penyerahan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13586/Kdm, karena letak tanah atas sertifikat tersebut tidak terletak di atas tanah milik Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi), tanah tersebut berbeda lokasi dan bersebelahan, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK berada di sebelah Barat tanah Sertifikat Nomor 8006/KD, dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13586/Kdm berada di sebelah Utara tanah Sertifikat Nomor 8006/KD, dan untuk jelasnya dapat dilihat dalam Surat Ukur atas Sertifikat Nomor 228/KBK maupun Sertifikat Nomor 8006/KD;

2. Bahwa tanah yang dituntut Penggugat/Terbanding (sekarang Pemohon Kasasi) adalah tanah milik Penggugat Sertifikat Nomor 8006/KD yang dikuasai oleh Para Tergugat, bukan tanah Sertifikat Nomor 228/KBK dan Sertifikat 13586/KBK yang dikuasai oleh Para Tergugat;

Dengan demikian pertimbangan dan kesimpulan serta peristiwa hukum yang dijadikan fakta hukum oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut telah salah, sesat dan menyalahi hukum/melanggar hukum, antara lain:

- melanggar Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
- melanggar Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- melanggar Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

9. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perimbangan hukum halaman 19 alinea kedua menyebutkan :

“Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut di atas seolah-olah telah terjadi tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah dan masing-masing pemilik dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat”;

Maka dalam hal ini Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat menolak dan sangat keberatan, pertimbangan yang menyebutkan seolah-olah telah terjadi tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut, telah



salah dan menunjukkan ketidak pastian hukum, padahal berdasarkan keterangan ahli dari Kantor Badan Pertanahan Nasional telah menerangkan:

- Bahwa benar Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 8006/KD atas nama Lie Kie Tjwan ada dalam Peta Induk di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa dalam peta Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD tidak terjadi tumpang tindih;
- Untuk tanah yang sudah bersertifikat tidak bisa di keluarkan Sertifikat lagi;
- Untuk tanah yang sudah punya surat keterangan tanah tidak bisa di keluarkan surat keterangan tanah lagi;
- Terhadap tanah yang sudah ada sertifikatnya tidak dapat di keluarkan surat Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk tanah tersebut, jadi tidak bisa dikeluarkan Akta Jual Beli atas tanah adat;
- Bahwa benar Lokasi Tanah milik Penggugat sesuai peta yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional yaitu terletak antara Jalah Hayam Wuruk dan Jalan Perwates;

Telah jelas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD tidak terjadi tumpang tindih, dan apabila dilihat dalam sertifikat tersebut terlihat bersebelahan, akan tetapi Majelis hakim menyimpulkan tumpang tindih, oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut yang menyimpulkan adanya tumpang tindih adalah sesat, keliru dan harus ditolak karena telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum.

10. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam pertimbangan hukum halaman 19 alinea ketiga menyebutkan:

“Menimbang, bahwa menurut hukum apabila ada satu bidang tanah yang di kuasai oleh lebih dari satu orang dengan beberapa bukti kepemilikan yang berbeda-beda, maka yang harus dilindungi adalah pemegang sertifikat yang terlebih dulu dan perolehan sertifikat bukti kepemilikan tersebut sesuai dengan data-data yang di Kantor Badan Pertanahan Nasional Setempat”;
Maka dalam hal ini Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat menolak dan sangat keberatan atas pertimbangan tersebut karena:

- Pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut salah dan tidak ada dasar bukti dan dasar hukumnya, sertifikat bersebelahan dipertimbangkan sebagai penguasaan atas satu bidang tanah dengan tiga sertifikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berdasarkan keterangan ahli dari Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bandar Lampung bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD milik Penggugat/Terbanding (sekarang Pemohon Kasasi) tidak tumpang tindih;
- tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK berada di sebelah Barat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD;
- tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13586/KBK berada di sebelah Utara tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD;
- Berdasarkan bukti Gambar Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD tidak terjadi tumpang tindih, dalam Gambar tersebut terlihat Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK dahulu Nomor 7987/KD berada di sebelah Barat Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD;

Dengan demikian pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut telah sesat dan melampaui batas wewenang, telah salah menerapkan hukum dan menunjukkan ketidak pastian hukum, serta melanggar hukum;

11. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam pertimbangan hukum halaman 19 alinea keempat menyebutkan :

"Menimbang, bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD atas nama Terbanding – semula Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK atas nama Ny. Kurniawati Syah, S.E. (dahulu atas nama Pembanding-semula Tergugat I) masing-masing di terbitkan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 5 Juni 1982”;

Bahwa benar Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD atas nama Terbanding semula Penggugat, sekarang Pemohon Kasasi (Lie Kie Tjwan, Djien Njoo), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK atas nama Ny. Kurniawati Syah, S.E. (dahulu atas nama Pembanding-semula Tergugat I) masing-masing di terbitkan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 5 Juni 1982, akan tetapi tidak benar jika tanah atas kedua Sertifikat tersebut terjadi tumpang tindih, yang benar kedua bidang tanah tersebut bersebelahan, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo berada di sebelah Timur tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK atas nama Ny. Kurniawati Syah, S.E, dan sebelah Timur tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD adalah Jalan Hayam Wuruk sekarang dikenal Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo. Adapun yang menjadi dasar gugatan dalam perkara ini, karena Tergugat I/Pembanding I sekarang Termohon Kasasi I menghaki dan menguasai bidang tanah milik Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon kasasi sampai di Jalan Hayam Wuruk padahal tanah yang berada di Jalan

Halaman 20 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



Hayam Wuruk telah jelas-jelas milik Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon kasasi, karena itu jelas bukan tumpang tindih, tetapi karena adanya penyerobotan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sekarang Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon III. Sehingga dengan demikian pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut telah sesat, telah melampaui batas wewenang, dan melanggar hukum;

12. Bahwa *Judex facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perimbangan hukum halaman 19 alinea akhir menyebutkan:

“Menimbang, bahwa untuk dapat memastikan benar tidaknya telah terjadi tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah atau guna menentukan pemegang sertifikat mana yang harus dilindungi diantara dua orang pemegang sertifikat yang sama-sama telah di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (Sekarang Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) tersebut, maka seyogyanya Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (sekarang Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) ikut digugat, agar dapat menunjukkan tanah yang di maksud dalam masing-masing sertifikat yang telah di terbitkannya, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (sekarang Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung bertanggung jawab atas akibat dari salah satu Sertifikat yang harus dibatalkan jika betul-betul terjadi tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut”;

Bahwa selanjutnya dalam halaman 20 alinea 2 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat pihaknya kurang karena Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (sekarang Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) tidak ikut digugat, oleh karenanya maka gugatan pihak Terbanding-semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*)”;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut telah sesat dan melampaui batas wewenang dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), karena ketiga Sertifikat tersebut di atas tidak tumpang tindih, dan telah dipertimbangkan sebagai tumpang tindih, dan pembatalan Sertifikat merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian telah jelas Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah melampaui batas wewenang, salah menerapkan hukum dan melanggar hukum, dan dapat diuraikan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- telah jelas Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (sekarang Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) tidak salah menerbitkan 3 sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD atas nama Terbanding – semula Penggugat, Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK atas nama Ny.Kurniawati Syah, S.E. (dahulu atas nama Pembanding- semula Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13586/Kdm atas nama Pembanding semula Tergugat III, dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 228/KBK berada di sebelah Barat tanah Sertifikat Nomor 8006/KD, dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13586/Kdm berada di sebelah Utara tanah Sertifikat Nomor 8006/KD;
- Majelis Hakim tidak mencermati dan mempertimbangkan keterangan ahli dari Kantor Badan Pertanahan Nasional bahwa Sertifikat 8006/KD tidak tumpang tindih;
- gugatan ini adalah gugatan penyerobotan tanah, bukan gugatan pembatalan sertifikat, dan sertifikat-sertifikat itu sendiri tidak ada tumpang tindih, sehingga gugatan ini tidak mengikut sertakan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai Tergugat;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjung Karang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 228 berada di sebelah tanah objek sengketa sehingga pertimbangan Pengadilan Tinggi bahwa di atas tanah objek sengketa terbit 2 (dua) Sertifikat Hak adalah pertimbangan yang tidak berdasar, karena itu putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang sudah selayaknya dibatalkan. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan tanah objek sengketa adalah milik sah Penggugat, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8006 adalah cacat secara hukum, karena itu putusan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Tanjung Karang layak untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Lie Kie Tjwan, Dhien Njoo dan membatalkan

Halaman 22 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 28/Pdt/2015/PT Tjk. tanggal 7 Juli 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 78/Pdt.G/2014/PN.Tjk. tanggal 10 Februari 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/ Para Pemanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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. Mengabukan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIE KIE TJWAN, DJIEN NJOO** tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 28/Pdt/2015/PT.Tjk. tanggal 7 Juli 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 78/Pdt.G/2014/PN.Tjk. tanggal 10 Februari 2015;

MENGADILI SENDIRI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas $\pm 1050 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat), terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sekarang dikenal Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk) dan Jalan Perwates, adalah Milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan dalam keadaan kosong bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8006/KD, seluas $\pm 1050 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Sementara Nomor 1738/1982 tanggal 4 Juni 1982, terdaftar atas nama Lie Kie Tjwan, Djien Njoo (Penggugat),

Halaman 23 dari 25 hal. Put. Nomor 3531 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Kali Balau Kencana (dahulu Kelurahan Kedamaian), Kecamatan Sukabumi (dahulu Kecamatan Kedaton), Kota Bandar Lampung (dahulu Kabupaten Lampung Selatan), sekarang dikenal Jalan H. R.M. Mangoen Diprodjo (dahulu Jalan Hayam Wuruk) dan Jalan Perwates kepada Penggugat tanpa syarat;

5. Memerintahkan Kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mengosongkan bidang tanah tersebut paling lambat 1 (satu) Minggu terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 29 Maret 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., PhD. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H. dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis, dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

Ttd.

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti:

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., MH.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Disclaimer

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