



**P U T U S A N**

**Nomor 2894 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA  
ESA**

**M A H K A M A H A G U N G**

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

**HAJJAH HUSNUL RATIBAH**, memilih domisili hukum di kantor kuasa hukumnya, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Hafiz, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Mahoni Gang Kopi II Nomor 3 Karang Kelok Baru, Kelurahan Monjok Barat, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2013;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

- 1 **PIMPINAN dan/atau KETUA PERKUMPULAN TOEN HONG KONG SIE**, berkedudukan di Jalan A. Yani, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Mataram;
- 2 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM**, berkedudukan di Jalan Pariwisata Nomor 61, Mataram;
- 3 **YAYASAN PENDIDIKAN SANGKAREANG MATARAM**, semula berkedudukan di Mataram, saat ini tidak diketahui alamatnya dengan pasti di seluruh Indonesia;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/

Hal.1 dari 18 hal. Put. No.2894 K/Pdt/2013



Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Mataram pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 2.845 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1.319/Kelurahan Selagalas, dahulu Kecamatan Cakranegara sekarang Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, yang Penggugat dapat dari pemberian orang tua Penggugat pada tahun 1996;
- 2 Bahwa sekitar tahun 1999 Penggugat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat tanah tersebut kepada Tergugat II dengan meminta bantuan kepada orang yang bernama Putut Haryanto saat itu sebagai Pegawai Badan Pertanahan Kota Mataram;
- 3 Bahwa pada tahun 2000 terbitlah Sertifikat Hak Milik atas nama Hajjah Husnul Ratibah/Penggugat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1.319/Kelurahan Selagalas, dahulu Kecamatan Cakranegara sekarang Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, diterbitkan pada tanggal 19 Juni 2000 dengan Surat Ukur tanggal 15 Maret 2000, Nomor 374/SAL/2000 dengan luas 2.845 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sesuai sertifikat:
  - Sebelah Utara : Saluran Air;
  - Sebelah Barat : Saluran Air;
  - Sebelah Selatan: Rencana Gang/Jalan;
  - Sebelah Timur : Saluran Air;Disebut objek sengketa;
- 4 Bahwa batas-batas objek sengketa saat ini:
  - Sebelah Utara : dahulu saluran air sekarang tanah Pemda Kota;
  - Sebelah Barat : dahulu saluran air sekarang tanah Pemda Kota dan/atau Halaman Perkumpulan Toen Hong Kong Sie;
  - Sebelah Selatan: dahulu rencana Gang/Jalan Sekarang Gang dan tanah sawah H. Abdul Hanan;
  - Sebelah Timur : dahulu saluran air sekarang Gang/Jalan;
- 5 Bahwa sejak tahun 1966 orang tua Penggugat memberikan tanah dimaksud kepada Penggugat dan saat itu juga Penggugat menguasai dan/atau memiliki serta menggarap tanah dimaksud dengan menanam tanaman padi dan tanaman lainnya di atas tanah tersebut;

**Disclaimer**



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

- 6 Bahwa selain Penggugat menggarap sendiri, Penggugat pernah juga menjual musiman tanah dimaksud pada tahun 1998 sampai dengan 2000 dan terakhir Penggugat jual musiman tanah dimaksud kepada orang yang bernama Amaq Barsiah pada tahun 2000 sampai dengan 2005 sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- 7 Bahwa sebelum berakhirnya masa jual musim tanah dimaksud berakhir tepatnya tahun 2003, tanah Penggugat tersebut dirampas dan dikuasai tanpa hak oleh orang-orang yang pada awalnya Penggugat tidak kenal bahkan orang-orang tersebut mengusir paksa keluarga Amaq Barsiah tempat Penggugat menjual musiman;
- 8 Bahwa oleh karena tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan lagi oleh penerima jual musiman sampai akhir masa jual musiman, maka Amaq Barsiah menuntut Penggugat untuk mengembalikan uangnya, karena Penggugat merasa bertanggung jawab akhirnya Penggugat mengembalikan uang sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut kepada Amaq Barsiah;
- 9 Bahwa oleh karena adanya kejadian tersebut Penggugat langsung mendatangi dengan tujuan mengadu kepada Lurah Selagalas saat itu yang bernama Mustafa Kamal, akan tetapi Lurah Selagalas tidak memperdulikan Penggugat bahkan mengatakan dan menuding Penggugat, Penggugat tidak pernah memiliki tanah tersebut dan memang saat itu Penggugat belum bisa memperlihatkan alas hak Penggugat memiliki tanah dimaksud, dikarenakan sertifikat tanah dimaksud diserahkan kepada Penggugat pada tahun 2011 oleh Putut Haryanto, yang mengurus sertifikat dimaksud;
- 10 Bahwa sejak tahun 1996 sampai dengan 2003 Penggugat menguasai, menggarap bahkan menjual musiman tanah tersebut tidak ada pihak manapun yang merasa keberatan terhadap Penggugat, akan tetapi tanpa sepengetahuan dan secara tanpa hak sekitar akhir tahun 2003 tanah Penggugat tersebut dirampas dan kuasai oleh orang lain;
- 11 Bahwa sekitar tahun 2004 Penggugat sangat kaget mendapat informasi bahwa tanah milik Penggugat telah dialihkan oleh Yayasan Pendidikan Sangkareang/Tergugat III kepada Perkumpulan Toen Hong Kong Sie/Tergugat I;

Hal.3 dari 18 hal. Put. No.2894 K/Pdt/2013



- 12 Bahwa setelah Penggugat mengetahui tanah milik Penggugat dikuasai oleh Perkumpulan Toen Hong Kong Sie/Tergugat I dan telah berdiri bangunan permanen di atasnya, maka pada tanggal 4 Mei 2012 Penggugat melalui keluarga Penggugat menanyakan kepada Tergugat II melalui surat tentang kejelasan penguasaan tanah, dimaksud oleh Tergugat I;
- 13 Bahwa pada tanggal 5 Juni 2012, Penggugat baru mendapat jawaban dari Tergugat II yang intinya mengatakan bahwa tanah milik Penggugat dikuasai oleh Perkumpulan Toen Kong Sie/ Tergugat I, didasarkan atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 32 Kelurahan Selagalas, tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat 2, tercatat atas nama perkumpulan Toen Hong Kong Sie dan semula berasal dari Hak Pakai Nomor 25 Kelurahan Selagalas serta Tergugat I mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah sehingga terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 Kelurahan Selagalas pada tahun 2005 yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat I;
- 14 Bahwa sejak saat itu Penggugat, meminta tolong kepada keluarga Penggugat untuk mendapatkan foto copy Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 tersebut dan akhirnya Penggugat mendapatkan foto copy Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 serta Penggugat mengamati letak tanah, blok, sama dengan letak dan blok Sertifikat Hak Milik Nomor 1.319 milik Penggugat;
- 15 Bahwa dilihat dari letak, blok dan batas-batas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 dengan letak, blok tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1.319, dimana letak tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1.319 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 sama-sama terletak di Kelurahan Selagalas, Blok 9, akan tetapi beda luas, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1.319 seluas 2.845 m<sup>2</sup> sedangkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 seluas 2.917 m<sup>2</sup>;
- 16 Bahwa dilihat dari letak, blok tanah dan batas-batas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 yang luasnya 2.917 m<sup>2</sup>, dimana sebahagian luas tanahnya berada di atas tanah milik Penggugat dimaksud (Sertifikat Hak Milik Nomor 1.319/Selagalas) tersebut, dengan kata lain bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 28/Kelurahan Selagalas atas nama Perkumpulan Toen Hong Kong Sie (Tergugat I) seluas 2.917 m<sup>2</sup> telah masuk/mengambil tanah milik Penggugat seluas 2.845 m<sup>2</sup>;
- 17 Bahwa sangat jelas perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III dan/atau secara bersama-sama dengan Tergugat II yang telah

**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)



menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 Kelurahan Selagalas pada tahun 2005 atas nama Tergugat I dengan cara melanggar hukum dan merugikan kepentingan dari Penggugat, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Pasal 1365, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

Pasal 1366, yang berbunyi: “Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya”;

Dan sesuai perkembangan baik dalam doktrin hukum maupun Yurisprudensi, pengertian tentang “perbuatan melawan hukum” sudah diperluas dan juga dianut dalam sistem peradilan kita yaitu sebagaimana dalam putusan *Arest Hooge Raad* tahun 1919, dimana pengertian “perbuatan melawan hukum” telah tercakup di dalamnya yaitu:

“Suatu tindakan atau kelalaian hak orang lain atau bertentangan dengan kewajibannya sendiri menurut hukum dari orang yang melakukan tindakan itu atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau kecermatan yang diharuskan dalam pergaulan”;

18 Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat 2 di atas dan bila dihubungkan dengan unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPperdata tersebut jelas telah terpenuhi, sehingga oleh karenanya Penggugat berpendapat penerapan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPperdata dalam perkara ini dapat diterapkan;

19 Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur dalam Pasal 1365 maupun Pasal 1366 KUHPperdata, dimana Penggugat telah dirugikan akibat dari perbuatan Para Tergugat, sehingga sangat beralasan hukum Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil;

20 Bahwa besarnya kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang dialami Penggugat yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara sendiri-

Hal.5 dari 18 hal. Put. No.2894 K/Pdt/2013



sendiri dan/atau secara tanggung renteng, dapat dirincikan sebagai berikut:

A Kerugian Materiil:

- 1 Penggantian uang sisa masa sewa yang Penggugat kembalikan kepada penerima sewa sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- 2 Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan menikmati hasil dari tanah tersebut, yang disebabkan oleh perbuatan Tergugat I sejak tahun 2003 sampai sekarang tahun 2012 (selama 9 tahun) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat tersebut, dimana tanah tersebut Penggugat sewa jual pertahunnya sebesar  $\text{Rp}5.000.000,00 \times 9 = \text{Rp}45.000.000,00$  (empat puluh lima juta rupiah);
- 3 Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan menikmati hasil dari tanah tersebut, yang Penggugat hitung dengan harga sewa musim saat ini tahun 2012 pertahunnya sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sampai isi putusan ini dijalankan oleh Tergugat I;
- 4 Apabila tanah milik Penggugat tersebut Penggugat jual, maka Penggugat akan menikmati hasil penjualan tanah tersebut sebesar Rp5.690.000.000,00 (lima miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan harga pasaran saat ini per are sebesar  $\text{Rp}200.000.000,00 \times 28.45$  are;

A Kerugian immateriil:

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut selama ini Penggugat mendapat cemoohan dari tetangga sekitar kediaman Penggugat dan Penggugat sangat malu sekali, dimana Penggugat selama ini dihormati di lingkungan kediaman Penggugat, dikarenakan Penggugat dianggap mengakui dan mengambil tanah milik orang lain yang merupakan kerugian moril dan/atau kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat, dimana kerugian immateriil tersebut tidak dapat dinilai besarnya akan tetapi sangat beralasan hukum Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat atas kerugian immateriil yang diderita Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- 21 Bahwa untuk menjamin terlaksananya tuntutan ganti rugi tersebut dan/atau Para Tergugat melaksanakan tuntutan Penggugat tersebut, maka



dalam perkara ini kami mohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap bangunan permanen yang dibangun dan/atau dimanfaatkan oleh Tergugat I dan berdiri di atas tanah milik Penggugat tersebut, yang terletak di Jalan A Yani Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Mataram, dalam perkara ini agar diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

22 Bahwa untuk menjamin kepatuhan Para Tergugat menjalankan putusan perkara ini, maka sudah sepatutnya Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih seketika manakala Para Tergugat lalai untuk memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

23 Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik dan sesuai dengan Pasal 191 R.Bg sehingga cukup berdasar hukum putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Mataram agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan sebagai hukum sah dan berharga Sita Jaminan/ (*Conservatoir Beslag*) tersebut;
- 3 Menyatakan secara hukum tanah seluas 2.845 m<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1.319/Kelurahan Selagalas, dahulu Kecamatan Cakranegara sekarang Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, tertulis atas nama Hajjah Husnul Ratibah, diterbitkan pada tanggal 19 Juni 2000 dengan Surat Ukur tanggal 15 Maret 2000, Nomor 374/SAL/2000 dengan luas 2.845 m<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat;
- 4 Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 25 Kelurahan Selagalas, tercatat atas nama Yayasan Pendidikan Sangkareang, yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 28 Mei 2005 cacat yuridis, karena sebagian tanah seluas 2.845 m<sup>2</sup> yang ada dalam sertifikat hak pakai tersebut adalah sah milik Penggugat;
- 5 Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 Kelurahan Selagalas, seluas 2.917 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Perkumpulan Toen Hong Kong Sie, berasal dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 25

Hal.7 dari 18 hal. Put. No.2894 K/Pdt/2013



Kelurahan Selagalas, yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 28 Mei 2005 cacat yuridis, karena sebagian tanah seluas 2.845 m<sup>2</sup> yang ada dalam sertifikat hak pakai tersebut adalah sah milik Penggugat;

- 6 Menghukum Tergugat I dan/atau siapapun yang menguasai tanah seluas 2.845 m<sup>2</sup>, untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun seketika setelah putusan perkara ini dibacakan dan bila perlu dengan bantuan pihak kepolisian RI.;
- 7 Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara;
- 8 Menyatakan hukum bahwa Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan kerugian immateriil yang disebabkan oleh perbuatan Para Tergugat;
- 9 Menyatakan hukum, bahwa Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp6.795.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
- 10 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp6.795.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah) secara tunai kepada Penggugat, sejak putusan perkara ini dibacakan dengan perincian sebagai berikut:

A Kerugian materiil, yakni:

- a.1. Penggantian uang sisa masa sewa yang Penggugat kembalikan kepada penerima sewa sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- a.2. Penggugat tidak dapat memanfaati dan menikmati hasil dari tanah tersebut, yang disebabkan oleh perbuatan Tergugat I sejak tahun 2003 sampai sekarang tahun 2012 (selama 9 tahun) menempati dan menguasai tanah milik Penggugat tersebut, dimana tanah tersebut Penggugat sewa jual pertahunnya sebesar Rp5.000.000,00 x 9 = Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- a.3. Penggugat tidak dapat memanfaati dan menikmati hasil dari tanah tersebut, yang Penggugat hitung dengan harga sewa musim saat ini tahun 2012 pertahunnya sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sampai isi putusan ini dijalankan oleh Tergugat I;



a.4. Apabila tanah milik Penggugat tersebut Penggugat jual, maka Penggugat akan menikmati hasil penjualan tanah tersebut sebesar Rp5.690.000.000,00 (lima miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan harga pasaran saat ini per are sebesar Rp200.000.000,- x 28.45 are;

Total kerugian materiil sebesar Rp5.795.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah);

B. Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00;

11 Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, manakala Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini sejak putusan ini dibacakan dan wajib dibayarkan seketika dan/atau sekaligus;

12 Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III;

13 Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini di semua tingkatan;

14 Menjatuhkan putusan lain yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku;

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

Eksepsi Tergugat I:

1 Bahwa objek gugatan Penggugat melekat *ne bis in idem*, karena objek sengketa yang digugat oleh Penggugat sama dengan objek sengketa dalam perkara perdata sesuai Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 70/PDT.G/1996/PN.MTR jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 149/PDT/1997/PT.MTR jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1928 K/PDT/1998;

Para pihak pada Perkara Nomor 70/PDT.G/1996/PN.MTR. adalah sebagai berikut:

Penggugat: Ny. Jero Taman dan kawan-kawan;

Tergugat I: Pemda Lobar;

Tergugat II: Haji Lalu Lukman;

Tergugat III: Hajjah Husnul Ratibah;



Objek sengketa: 1. Tanah sawah pipil Nomor 82, persil Nomor 15, luas 4.100 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Selagalas;

2. Tanah sawah pipil Nomor 82, persil Nomor 15, luas 2.400 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Selagalas;

Objek sengketa saat ini adalah tanah sawah pipil Nomor 82, persil Nomor 15, luas 2.400 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Selagalas yang telah menjadi objek gugatan Nomor 70/PDT.G/1996/PN.MTR. dahulu Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut dalam pertimbangan hukumnya bahwa berdasarkan bukti-bukti baik surat-surat maupun saksi-saksi dari pihak Tergugat I dan II dapat diperoleh kesimpulan bahwa tanah sengketa yang semula adalah tanah almarhum Ida Made Alit Jendra kemudian dibeli oleh Pemda Tingkat II Lombok Barat dan Bupati-Bupati se Nusa Tenggara Barat dan selanjutnya diperuntukkan untuk Yayasan Pendidikan Sangkareang dinilai oleh Majelis Hakim sebagai telah terbukti;

Dengan demikian berdasarkan Pasal 1917 KUHPdata, gugatan (tuntutan) diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungannya yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem*;

Demikian pula dalam Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 647 K/Sip/1973, yang mengatakan ada atau tidaknya asas *ne bis in idem* dalam suatu putusan tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa lebih lanjut lagi dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 70/PDT.G/1996/PN.MTR. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 149/PDT/1997/PT.MTR. jo. Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1928 K/PDT/1998, putusannya bersifat positif karena dalam pertimbangan dan diktum putusan tersebut telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan adalah tanah milik Yayasan Pendidikan Sangkareang. Penjatuhan putusan positif ini mengakibatkan apa yang disengketakan, sudah bersifat *litis finiri oppertet*, yaitu masalah yang



disengketakan dalam gugatan, telah berakhir dengan tuntas. Kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

- 1 Bahwa Tergugat II menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas;
- 2 Bahwa gugatan Penggugat adalah *ne bis in idem*, karena yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama dengan objek sengketa dalam perkara perdata sesuai Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 70/PDT.G/1996/PN.MTR. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 149/PDT/1997/PT.MTR. jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1928 K/PDT/1998;

Bahwa para pihak yang bersengketa pada perkara Nomor 70/PDT.G/1996/PN.MTR, dimaksud adalah:

Penggugat: Nyonya Jero Taman, dkk (9 orang);

Tergugat I: Bupati Kepala Daerah Tingkat II Lombok Barat;

Tergugat II: Haji Lalu Lukman;

Tergugat III: Hajjah Husnul Ratibah;

Objek sengketa:

- a Tanah pertanian berupa sawah dengan pipil Nomor 82, persil Nomor 15, luas  $\pm 4.100 \text{ m}^2$  yang terletak di Banjar Gedang, Subak Bug-Bug, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Cakranegara, Kotabadya Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran air;
- Sebelah Timur : Tanah Ida Made Alit Djendra dan H. Sahri;
- Sebelah Selatan: Saluran air;
- Sebelah Barat : Jalan Peternakan;

- b Tanah Pertanian berupa sawah dengan pipil Nomor 82, persil Nomor 15, luas  $+ 2.400 \text{ m}^2$  yang terletak di Banjar Gedang, Subak Bug-Bug, Kelurahan Selagalas, Kecamatan



Cakranegara, Kotamadya Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sawah milik H. Sahri;
- Sebelah Timur : Tanah Ida Wayan Sangsi, Cs;
- Sebelah Selatan: Saluran air;
- Sebelah Barat : Sawah milik Ida Made Alit Djendra;

Yang amarnya adalah:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat I sampai dengan IX adalah ahli waris dari almarhum Ida Made Alit Djendra;

- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sampai hari ini tercatat sebesar Rp118.000,00 (seratus delapan belas ribu rupiah);

3 Bahwa sehubungan dengan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 70/PDT.G/1996/PN.MTR. putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 149/PDT/1997/PT.MTR dan putusan Mahkamah Agung Nomor 1928 K/Pdt/1998, Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut dalam pertimbangan hukumnya, menyatakan bahwa tanah sengketa poin a dan poin b tersebut di atas, semula berasal dari Haji Sahri dan tanah milik Ida Made Alit Djendra yang dibebaskan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Lombok Barat, Bupati-Bupati se Nusa Tenggara Barat yang selanjutnya diperuntukkan Yayasan Pendidikan Sangkareang yang mengelola Sekolah Tinggi Hukum dan Pengetahuan Masyarakat kemudian tahun 1967 menjadi Fakultas Hukum Universitas Mataram;

Berdasarkan dengan yang telah Tergugat II uraikan di atas, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan menerima



Eksepsi Tergugat II dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah memberikan Putusan Nomor 92/Pdt.G/2012/PN.Mtr. tanggal 12 April 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.285.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 86/PDT/2013/ PT.MTR. tanggal 24 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Agustus 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 92/Pdt.G/2012/PN.Mtr. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan mana dengan diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 September 2013;

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

- Tergugat I pada tanggal 12 September 2013;
- Tergugat II pada tanggal 16 September 2013;
- Tergugat III pada tanggal 17 September 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 23 September 2013;



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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

A Tentang Pembuktian:

- 1 Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 86/PDT/2013/PT.MTR. tanggal 24 Juli 2013 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 92/PDT.G/2012/PN.MTR. tanggal 12 April 2013 telah melanggar sistem hukum pembuktian, dimana *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Jo. Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut di atas melanggar sistem hukum pembuktian dan nampak jelas dalam pertimbangan hukum dalam *Judex Facti* antara lain sebagai berikut bahwa photo copy yang diserahkan oleh salah satu pihak di persidangan untuk digunakan sebagai alat bukti surat tanpa disertai dengan surat aslinya untuk disesuaikan dengan aslinya, maka menurut hukum pembuktian Acara Perdata, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di dalam persidangan. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 701 K/Sip/1974. Oleh karena itu *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Jo. Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut di atas adalah didasarkan atas alat bukti yang terdiri dari photo copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya;
- 2 Bahwa *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 86/PDT/2013/PT.MTR. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Mataram 92/PDT.G.2012.PN.MTR, dalam pertimbangan hukumnya telah dengan nyata melanggar sistem hukum pembuktian di dalam menilai alat bukti masing-masing dalam perkara di Pengadilan terutama tentang kekuatan alat bukti dan jika dicermati, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1319 atas nama Pemohon Kasasi/ Penggugat diterbitkan oleh Termohon Kasasi II pada tanggal, 19 Juni 2000 dan apabila dibandingkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 25 diterbitkan pada tahun 2005 atas nama Yayasan Sangkareang didasarkan atas syarat - syarat yang tidak sah begitu juga Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 atas nama Perkumpulan Toen Hong Kong Sie Tahun 2005 diterbitkan atas dasar Sertifikat Hak Pakai Nomor 25



yang tidak sesuai prosedur perundang-undangan karena di atas objek yang sertifikatkan tersebut oleh Termohon Kasasi I dan II telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1319 atas nama Pemohon Kasasi/Penggugat maka secara yuridis Sertifikat Hak Pakai Nomor 25 dan Nomor 28 tersebut adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

**B Majelis Hakim Telah Tidak Cermat Dalam Memeriksa Perkara:**

Bahwa dalam Pertimbangan Hukumnya, Majelis Hakim keliru dalam mengambil kesimpulan dalam pertimbangan hukumnya, antara lain:

1 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* tidak akurat yang mengakibatkan salah penafsiran, hal 59 alinea 3, yakni : “menimbang, bahwa dan seterusnya ..... mengingat bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan pihak Tergugat I bahwa Penggugat hanyalah sebagai penggarap yang meneruskan garapan ayahnya H. Husin ..... dan pemilik sebenarnya adalah Perkumpulan Toen Hong Kong Sie sesuai dengan T 2-7”, adalah pertimbangan yang salah penafsiran dan salah menilai bukti serta keterangan saksi;

2 Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* tidak akurat yang mengakibatkan salah penafsiran, halaman 60 alinea 3 dan 4, yakni : “menimbang, bahwa bukti T1-11 yang berupa tanda pendaftaran sementara tanah milik tertanggal 24 Mei 1957 atas nama Id. Md. Alit Djendra, Tohpati atas tanah sawah Pipil Nomor 28, persil Nomor 15, Desa Selagalas Nomor 32 seluas 0,410 are dan 0,240 are yang terletak di Banjar Gedang Subak Bug-bug, Selagalas PP Jangkok II” dan alinea 4, yakni : “Menimbang, bahwa bukti tersebut pada saat itu dapat dipakai dan diakui sebagai tanda bukti hak milik atas sebidang tanah dan sekaligus sebagai sarana untuk membayar pajak, sehingga berdasarkan bukti tersebut menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik Ida Made Alit Djendra ... dst”;

Adalah pertimbangan yang sangat keliru dalam menilai alat bukti T1-11 dimaksud, dimana bukti T 1-11 adalah merupakan foto copy dari foto copy sehingga tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tanggal 14 April

Hal.15 dari 18 hal. Put. No.2894 K/Pdt/2013



1976 Nomor 701 K/Sip/1974 dan apa yang tertuang dalam bukti T1-11 tersebut adalah merupakan objek sengketa yang ada dalam perkara Nomor 70/PDT/1996/PN.MTR yang tidak termasuk dalam objek sengketa perkara *a quo*;

3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim putusan perkara *a quo* halaman 60 alinea 4 adalah pertimbangan yang sangat keliru, dimana sangat jelas bukti T1-11 adalah objek sengketa seluas 0,410 are dan 0,240 are yang tidak termasuk objek sengketa perkara *a quo*;

4 Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim putusan perkara *a quo* halaman 61 dan halaman 62, adalah pertimbangan yang keliru dan tidak sama sekali mempertimbangkan bukti Penggugat khususnya bukti P-5 dan P-6 (bukti hasil pemeriksaan perkara Nomor 70/PDT/1996/PN.MTR dan putusan perkara Nomor 70/PDT/1996/PN.MTR), dimana apabila Majelis Hakim mempertimbangkan bukti P-5 dan P-6 serta tidak hanya mempertimbangkan Tergugat I berupa bukti T 1-13 dan bukti T 2-2 yang mana sangat jelas tidak membuktikan bahwa objek sengketa perkara *a quo* adalah tidak termasuk dalam putusan perkara Nomor 70/PDT/1996/PN.MTR, serta bukti T1.7 berasal dari bukti T2-2, sehingga sangat jelas bukti T2.2 terbit berdasarkan adanya bukti P-6, dimana dalam bukti P-6 diperkuat lagi dengan bukti P-5, sangat jelas pertimbangan Majelis Hakim perkara *a quo* tidak sama sekali disebutkan, dengan demikian terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 atas nama perkumpulan Toen Hong Kong Sie/bukti P-4, cacat yuridis yang disebabkan terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 25 atas nama Yayasan Sangkareang/Bukti T2-2 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 70/PDT/1996/PN.MTR Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 149/PDT/1997/PT.MTR. dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1928 K/PDT/1998, sedangkan dalam putusan dimaksud tidak ada tercantum objek sengketa perkara *a quo*, sesuai dengan bukti P-5;

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:



Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram tidak salah dalam menerapkan hukum karena telah didasarkan pada hasil pemeriksaan di persidangan dimana Penggugat sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan berupa 16 (enam belas) surat serta keterangan 3 (tiga) saksi di bawah sumpah tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang sah, sebaliknya Tergugat I dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya membeli dari Tergugat III sehingga terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 28 atas nama Tergugat I;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Hajjah Husnul Ratibah tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Hal.17 dari 18 hal. Put. No.2894 K/Pdt/2013



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

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **HAJJAH HUSNUL RATIBAH** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: Selasa, tanggal 16 September 2014, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., 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 Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

**Anggota-Anggota,**

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.  
ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

**Ketua,**

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

**Biaya-biaya:**

1 Meterai .....	Rp 6.000,00	
2 Redaksi .....	Rp 5.000,00	
3 Administrasi kasasi .....	<u>Rp489.000,00</u> +	
Jumlah	Rp500.000,00	

**Panitera Pengganti,**

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

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