



P U T U S A N

Nomor 594 PK/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. INAQ CUPLAK;
2. CUPLAK alias AMAQ ANDRA;
3. SUMADI alias AMAQ HENDRO;
4. MARZUKI;
5. KOLIDI, kelimanya bertempat tinggal di Gerupuk, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Gusti Bagus Made Harnaya, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tenun Nomor 4, Cakranegara, dahulu Kelurahan Cakranegara Timur, sekarang Kelurahan Mayura, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2012;

Para Pemohon Peninjauan Kembali I/Para Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding;

m e l a w a n

AMAQ CUPLAK, bertempat tinggal di Gerupuk Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;

Termohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I;

d a n

SAHDI AMIN, bertempat tinggal di Dusun Gambir, Desa Darek, Kecamatan Praya Barat Daya, Kabupaten Lombok Tengah;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali I/Para Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor

Hal. 1 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Peninjauan Kembali II/Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I, dan Turut Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II dengan posita perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Inaq Cuplak adalah istri sah dari Amaq Cuplak (Tergugat 1) dan Cuplak, Sumadi, Marzuki dan Kolidi adalah anak – anak Amaq Cuplak (Tergugat 1);

2. Bahwa dalam perkawinan antara Inaq Cuplak dengan Amaq Cuplak ada memiliki sebidang tanah yang terletak di Dusun Gerupuk, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1359 tanggal 26 Mei 2007 dengan luas 6.350 m² sebagaimana Surat Ukur tanggal 14 Mei 2007 Nomor 401/SKL/2007 dengan batas - batas:

Sebelah Utara : Kebun Ngawan dan Ladang Mulut;

Sebelah Timur : Ladang Mulut dan Kebun Amaq Kaha

Sebelah Selatan : H.L.Sapri;

Sebelah Barat : Kebun Ngawan;

Selanjutnya disebut : Objek Sengketa;

3. Bahwa sekitar bulan September 2008, Tergugat 1/Amaq Cuplak, telah melakukan kesepakatan untuk transaksi jual - beli objek sengketa dengan Tergugat 2/Sahdi Amin, dengan harga jual Rp5.500.000,00 per are, jumlah harga jual beli Rp349.250.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dimana pada saat kesepakatan tersebut dicapjempol/ditandatangani di depan Notaris Azis Saleman, S.H., di Praya, Amaq Cuplak telah diberikan uang panjar sebesar Rp34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah) dengan syarat apabila dalam waktu 60 hari sejak penerimaan uang panjar tersebut, atas sisa harga jual tanah Objek Sengketa sebesar Rp349.250.000,00 - Rp34.000.000,00 = Rp315.250.000,00 (tiga ratus lima belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tidak dibayar lunas, maka uang panjar yang dimaksud sebesar Rp34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah), dinyatakan sebagai pembayaran kerugian terhadap Amaq Cuplak atas tidak jadi dilangsungkan pembayaran tunai tersebut pada bulan Desember 2008, dengan kata lain hangus, dan kenyataannya Tergugat 2 tidak melunasi sisa uang tanah tersebut di atas meskipun sudah berkali - kali diminta untuk dibayar lunas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat 2, maka uang panjar sebesar Rp34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah), menjadi hangus;

4. Bahwa sekitar bulan April/Mei 2009 tanah objek sengketa diminta untuk dibayar/dibeli oleh orang lain selain Tergugat 2 dengan harga jual Rp10.000.000,00 per Are, akan tetapi setelah didengar oleh Tergugat 2 Sahdi Amin, ia Tergugat 2 berupaya untuk mengajak, membawa, membujuk Tergugat 1 di Kantor Notaris Azis Saleman, S.H., agar bersedia melangsungkan transaksi jual beli baru antara Tergugat 1 dan Tergugat 2, dimana pada saat itu juga Tergugat 1 diminta untuk menandatangani/mencap jempol suatu surat (mungkin akta jual beli) dan dengan memberikan pembayaran tanah objek sengketa dengan uang berjumlah Rp345.000.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) tersebut oleh Tergugat 2 bersama-sama Tergugat 1, telah dilangsungkan penyimpanannya di BRI cabang Praya dan sisa sebesar ± Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) diberikan secara langsung dan tunai;
5. Bahwa perbuatan Tergugat 1 dan bersama-sama Tergugat 2 yang melangsungkan jual beli Tanah Objek Sengketa tanpa persetujuan, tanpa izin dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum karenanya setiap pengalihan hak atas tanah yang merupakan hak milik bersama dalam hal ini antara Tergugat 2 dan Tergugat 1 harus mendapat persetujuan dari istri dan/atau anak-anaknya dalam hal ini adalah Para Penggugat. Bahwa oleh karena ijin dan persetujuan Para Penggugat untuk memperjual belikan tanah objek sengketa kepada Tergugat 1, yang akan dapat dibuktikan dengan ikut serta menyetujui dan bertanda tangan di atas surat akta jual beli tanah objek sengketa ternyata tidak ada, maka berarti perbuatan Tergugat 1 bersama-sama dengan Tergugat 2 yang telah melangsungkan suatu kesepakatan jual beli atas tanah objek sengketa dengan menandatangani/mencapjempol suatu surat Akta Jual Beli di Kantor Notaris Azis Saleman, S.H., tanpa persetujuan Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;
6. Bahwa ternyata Tergugat 2 bersama-sama dengan Tergugat 1, telah melangsungkan perbuatan melawan hukum, yakni telah melangsungkan jual beli tanah objek sengketa tanpa persetujuan dan tanpa ijin Para Penggugat, maka oleh hukum dinilai/dikatakan bahwa perbuatan pencapjempolan/penandatanganan akta jual beli atas objek sengketa ini, adalah batal demi hukum. Oleh karenanya Para Penggugat pada bulan Juni 2009 telah bersurat kepada Notaris Azis Saleman, S.H., di Praya dan Sahdi

Hal. 3 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Amin (Tergugat 2) di Darek, Lombok Tengah, dengan maksud membatalkan perbuatan melawan hukum yang telah mereka Tergugat 1 dan Tergugat 2 lakukan akan tetapi tidak ditanggapi sehingga terpaksa Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri di Praya;

7. Bahwa sekitar tanggal 3 Juli 2009 dikoran "Suara NTB", Tergugat 2 dengan lancangnya telah membuat pernyataan yang sangat menyinggung perasaan Para Penggugat dimana Tergugat 2, mengatakan bahwa Tergugat 1 telah melakukan perbuatan penipuan dan melaporkan dugaan penipuan tersebut kepada pihak Kepolisian, perbuatan Tergugat 2 yang menyebarluaskan berita yang tidak benar, yang dituduhkan kepada Tergugat 1, sebagai penipu, adalah juga berakibat tidak baik/memalukan terhadap Para Penggugat, sebagai istri dan anak - anak Tergugat 1, berdampak/*berimage* sebagai istri penipu dan anak - anak penipu dan dimana ternyata Tergugat 1 adalah bukan sebagai penipu, maka perbuatan Tergugat 2 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 melakukan jual beli tanpa izin/persetujuan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat 2, yang menuduh Tergugat 1 sebagai penipu yang mengakibatkan Para Penggugat sangat dipermalukan di masyarakat khususnya keluarga besar Para Penggugat, perbuatan Tergugat 1 dan perbuatan Tergugat 2 telah berakibat menimbulkan kerugian moril maupun materiil, maka sangat beralasan hukum terhadap Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat;
9. Bahwa kerugian Para Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 didalam menjual tanah objek sengketa dan perbuatan Tergugat 2 sendiri, yang telah mencemarkan nama baik, menyinggung perasaan, membuat malu Para Penggugat, yang berdampak sebagai istri penipu dan anak - anak penipu, karena kata - kata Tergugat 2 yang menuduh Tergugat 1 sebagai penipu, Para Penggugat menderita kerugian adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian Moril:

Meskipun kerugian moril tidak dapat dihitung/dinilai dengan uang akan tetapi setidaknya - tidaknya demi pemulihan nama baik Para Penggugat kiranya amat wajar kerugian Para Penggugat dihitung sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian Materiil:



Sebagai akibat membuat rasa malu pada diri Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II, Para Penggugat setidaknya melaksanakan pemulihan nama baik dengan memberitahukan kepada keluarga besar Para Penggugat dan masyarakat untuk itu diperlukan biaya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Total kerugian Para Penggugat adalah sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Inaq Cuplak, dan kawan-kawan seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum sah tanah objek sengketa yang terletak di Dusun Gerupuk, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan Sertipikat Hak milik Nomor 1359 tanggal 26 Mei 2007 dengan luas 6.350 m² sebagaimana Surat Ukur tanggal 14 Mei 2007 Nomor 401/SKL/2007 dengan batas - batas:
 - Sebelah Utara : Kebun Ngawan dan Ladang Mulut;
 - Sebelah Timur : Ladang Mulut dan Kebun Amaq Kahar;
 - Sebelah Selatan : H.L.Sapri;
 - Sebelah Barat : Kebun Ngawan;Adalah hak milik Para Penggugat dan Tergugat 1;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dengan Tergugat 2 melakukan pencap jempolan/penandatanganan suatu surat akta jual beli di Kantor Notaris Azis Saleman, S.H., adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum perbuatan melawan hukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 menimbulkan kerugian moril dan materiil bagi Para Penggugat yang berjumlah sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat 1, secara lisan dan langsung meminta maaf kepada Para Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang sudah dilakukannya;
6. Menghukum Tergugat 2 untuk meminta maaf dengan pernyataan permintaan maaf ditujukan kepada Para Penggugat, dengan menyebutkan nama serta alamat lengkap Para Penggugat, dengan besar 0,5 Halaman dimuat di Koran Suara NTB, selama tiga hari berturut - turut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat 2/Sahdi Amin membayar ganti rugi uang sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Ganti rugi moril sebesar Rp500.000.000,00
 - b. Ganti rugi Kerugian Materiil Rp 25.000.000,00Total seluruh kerugian Rp525.000.000,00
(lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2, membayar biaya perkara;
9. Dan/atau memberikan putusan lain yang adil sesuai hukum;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat 2 mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:
 1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan atau menjadi dalil dalam jawaban pokok gugatan di atas secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil gugatan rekonvensi;
 2. Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini untuk selanjutnya Tergugat 2 Konvensi sebagai (Penggugat Rekonvensi), Para Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi), Tergugat 1 Konvensi sebagai (Turut Tergugat Rekonvensi);
 3. Bahwa sebagaimana telah dipaparkan di muka, Penggugat Rekonvensi (Sahdi Amin) bersama Amaq Cuplak yang dalam hal ini telah pula mendapatkan persetujuan dari istrinya bernama Inaq Cuplak pada tanggal 18 Juni 2008 di hadapan Notaris A. Aziz Saleman, S.H., telah melakukan hubungan hukum/transaksi jual beli tanah objek sengketa dengan harga yang disepakati Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), akan tetapi pada saat itu baru dilakukan panjar senilai Rp34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah), dimana akta notariil berlaku juga sebagai tanda terima uang (kwitansi);
 4. Bahwa sesuai Akta Notariil Nomor 21 tanggal 18 Juni 2008 yang dibuat dan ditandatangani/dicap jempol dihadapan Notaris A. Aziz Saleman, S.H., telah disepakati pembayaran lunas objek sengketa sampai tanggal 17 Agustus 2008, bilamana sampai dengan tanggal tersebut objek sengketa belum dilunasi maka pihak pertama (Amaq Cuplak) berhak menjual objek sengketa kepada pihak lain dan terhadap uang panjar senilai Rp34.000.000,00 dikembalikan kepada pihak kedua (Sahdi Amin), dengan demikian tidak ada klausul uang panjar hangus seperti didalilkan Para Penggugat Konvensi;

Hal. 6 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi menyadari sampai batas waktu yang diperjanjikan Penggugat Rekonvensi belum memiliki uang untuk melunasi pembayaran objek sengketa, selanjutnya Penggugat Rekonvensi mendatangi Amaq Cuplak meminta agar menjual sendiri objek sengketa kepada orang lain dan terhadap panjar tanah yang telah diberikan senilai Rp34.000.000,00 dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi, akan tetapi pada saat itu mereka memelas/menyampaikan secara lisan agar objek sengketa dibayar lunas kapan saja Penggugat Rekonvensi memiliki uang karena sesungguhnya hanya Penggugat Rekonvensi (Sahdi Amin) yang berani membeli tanah dengan harga tinggi disekitar kawasan Dusun Gerupuk ketika itu;
6. Bahwa dengan adanya kesepakatan lisan antara Penggugat Rekonvensi dengan Amaq Cuplak dan Inaq Cuplak tersebut, maka Akta Notariil Nomor 21 tanggal 18 Juni 2008 dinyatakan tidak berlaku dan yang berlaku mengikat adalah kesepakatan lisan untuk membayar objek sengketa kapan saja Penggugat Rekonvensi memiliki uang cash dan saat itu telah pula diperjanjikan secara lisan pada saat pelunasan objek sengketa akan dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT A. Aziz Saleman, S.H.;
7. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2009 Penggugat memiliki uang *cash* untuk melunasi objek sengketa dan sesuai kwitansi yang dicap jempol di atas meterai tertanggal 19 Mei 2009 dihadapan saksi Sabarudin dan Supriyadi, S.H., Amaq Cuplak dengan senang hati menerima pembayaran pelunasan tanah objek sengketa SHM Nomor 1359 dari Penggugat Rekonvensi senilai Rp349.250.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Bahwa sesuai perjanjian Penggugat Rekonvensi mengajak Amaq Cuplak bersama Inaq Cuplak menghadap PPAT A. Azis Saleman, S.H., untuk menandatangani akta jual beli, ternyata Amaq Cuplak berkenan menandatangani/mencapjempol akta sedangkan istrinya Inaq Cuplak menolak menandatangani/membubuhkan cap jempol dengan dalih dilarang oleh anak-anaknya (Tergugat 2 sampai dengan 5 Rekonvensi), alasan Inaq Cuplak tersebut jelas tidak masuk akal karena uang panjar sekaligus uang pelunasan tanah senilai Rp349.250.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) telah diterima dinikmati bersama, lagi pula anak-anaknya (Tergugat 2 sampai dengan 5 Rekonvensi) tidak berhak/tidak berwenang untuk melarang orang tuanya melakukan transaksi

Hal. 7 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



jual beli tanah kecuali orang tuanya berada di bawah pengampunan atau *curatele*;

9. Bahwa ternyata setelah ditelusuri lebih jauh tindakan Inaq Cuplak atas suruhan Tergugat 2 sampai dengan 5 Rekonvensi yang menolak menandatangani Akta Jual Beli Tanah Obyek Sengketa di hadapan PPAT A. Aziz Saleman, S.H., adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan bentuk persekongkolan jahat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya adalah wajar Penggugat Rekonvensi melaporkan tindakan penipuan (penggelapan tersebut di Kepolisian Resort Lombok Tengah, adapun tindakan Penyidik Kepolisian yang kemudian melakukan penahanan terhadap pihak-pihak yang merugikan Penggugat Rekonvensi tersebut adalah wajar dan sangat dibenarkan oleh hukum;
10. Bahwa oleh karena Inaq Cuplak bersama dengan suaminya telah menerima/menikmati pembayaran tanah objek sengketa dari Penggugat Rekonvensi, namun menolak menanda tangani/mencap jempol Akta Jual Beli dihadapan PPAT A. Aziz Saleman, S.H., maka yang bersangkutan patut dihukum menghadap PPAT guna menandatangani/mencap jempol akta jual beli, bilamana setelah *aanmaning* terlampaui yang bersangkutan menolak menghadap/menandatangani/mencap jempol akta jual beli maka putusan pengadilan dalam perkara ini menjadi alas hak untuk melakukan mutasi sertipikat ke atas nama Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah melunasi pembayaran tanah yang berarti objek sengketa sah menjadi milik Penggugat, maka Para Tergugat Rekonvensi dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya atau yang menguasai objek sengketa untuk segera keluar/mengosongkan objek sengketa, selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan;
12. Bahwa dari rangkaian perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik moril maupun materiil bagi Penggugat Rekonvensi dengan rincian kerugian yang diderita sebagai berikut:
Kerugian Mareriil:
 - Seharusnya setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli dan mutasi sertipikat. Penggugat Rekonvensi bermaksud melakukan investasi membangun hotel berbintang di atas objek sengketa, dengan terhambatnya Penggugat Rekonvensi melakukan investasi akibat ulah Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian senilai Rp5 miliar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Moril;

- Ganti rugi moril patut dan layak diberikan kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5 miliar;

Dengan demikian total ganti rugi moril - materiil sebesar Rp10 miliar yang harus dibayar Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Praya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan hukum benar Penggugat telah membeli/membayar lunas tanah objek sengketa dari Amaq Cuplak dan Inaq Cuplak;
- Menyatakan hukum tindakan Inaq Cuplak dan atau Amaq Cuplak atas Pengaruh anak-anaknya (Cuplak, Sumadi, Marzuki, Kolidi) menolak untuk menandatangani akta jual beli terhadap tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Memerintahkan kepada Inaq Cuplak dan atau Amaq Cuplak untuk menghadap PPAT A. Aziz Saleman, S.H., guna menandatangani/mencap jempol akta jual beli bersama Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa bilamana Inaq Cuplak dan atau Amaq Cuplak setelah amnaning terlampaui tidak bersedia menghadap PPAT A. Azis Saleman, S.H., guna menandatangani akta jual beli terhadap tanah objek sengketa, maka putusan pengadilan yang telah *inkracht* (berkekuatan hukum pasti) dalam perkara ini dapat dijadikan alas hak untuk melakukan mutasi SHM Nomor 1359 ke atas nama Penggugat Rekonvensi (Sahdi Amin);
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Turut Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi moril dan materiil kepada Penggugat Rekonvensi senilai Rp10 miliar;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau Turut Tergugat Rekonvensi dan atau siapa saja yang menguasai objek sengketa atau memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar/mengosongkan objek sengketa selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan setempat;
- Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat dalam rekonvensi;

Hal. 9 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i. *Ex aequo et bono*;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 37/PDT.G/2009/PN.PRA., tanggal 19 Januari 2010 adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Inaq Cuplak, dan kawan-kawan untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum sah tanah objek sengketa yang terletak di Dusun Gerupuk, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan Sertipikat Hak milik Nomor 1359 tanggal 26 Mei 2007 dengan luas 6.350 m², sebagaimana Surat Ukur tanggal 14 Mei 2007, Nomor 401/SKL/2007 dengan batas batas:
 - Sebelah Utara : Kebun Ngawan dan Ladang Mulut;
 - Sebelah Timur : Ladang Mulut dan Kebun Amaq Kahar;
 - Sebelah Selatan : H.L. Sapri;
 - Sebelah Barat : Kebun Ngawan;

Adalah hak milik Para Penggugat dan Tergugat 1;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 melakukan pencampuran/penandatanganan suatu akta jual beli di Kantor Notaris A. Azis saleman, S.H., adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum;
4. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat 2 Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat 1 Konvensi /Turut Tergugat Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Praya tanggal 19 Januari 2010, Nomor 37/PDT.G/2009/PN.PRA., yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 10 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



DENGAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Memerintahkan Inaq Cuplak/Tergugat 1 untuk menyerahkan surat-surat tanah dan melaksanakan jual beli tanah di hadapan PPAT sebagaimana ditentukan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan apabila Inaq Cuplak Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Amaq Cuplak Tergugat 1 tidak bersedia menghadap PPAT guna menanda tangani akta jual beli terhadap tanah objek sengketa, maka putusan yang telah berkekuatan pasti dalam perkara ini dapat dijadikan alas hak untuk melakukan mutasi SHM Nomor 1359 ke atas nama Penggugat Rekonvensi (Sahdi Amin);
- Menyatakan hukum benar Sahdi Amin/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membeli/membayar lunas tanah objek sengketa dari Amaq Cuplak dan Inaq Cuplak;
- Menolak gugatan rekonvensi selebihnya;
- Menetapkan biaya perkara nihil;

Dalam Konvensi & Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011 tanggal 4 Oktober 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi Inaq Cuplak, Cuplak alias Amaq Andra, Sumadi alias Amaq Hendro, Marzuki dan Kolidi tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 138 K/Pdt/2011 tanggal 4 Oktober 2011 diberitahukan kepada:

1. Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 16 April 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 17 April 2012;

Kemudian terhadapnya oleh:

1. Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding;
2. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I;

Diajukan permohonan peninjauan kembali di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya masing-masing pada tanggal 30 April 2012 dan 22 Mei 2012, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 30 April 2012 dan 22 Mei 2012;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 3 Mei 2012;
2. Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 22 Mei 2012;
3. Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 22 Mei 2012;

Namun semuanya tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima;

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

❖ Memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I:

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (PK), telah menerima pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, melalui Pengadilan Negeri Mataram, pada tanggal 16 April 2012, dengan Relas Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor 37/Pdt.G/2009/PN.Pra., dengan amar Putusan Mahkamah Agung yang berbunyi:
 - "Menolak Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi Inaq Cuplak, Cuplak alias Amaq Andra, Sumadi alias Amaq Hendro, Marzuki dan Kolidi tersebut";
 - "Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)";

Hal. 12 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, tersebut di atas Pemohon PK sangat berkeberatan karena putusan dimaksud tidak mencerminkan penegakan hukum dan peraturan perundangan, Kaidah Hukum dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I., sendiri, serta Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di tingkat Kasasi telah tidak cermat, tidak hati-hati dan lalai di dalam menerapkan hukum jual beli atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, berikut segala peraturan pelaksanaannya, yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dimana menurut Pemohon PK ternyata putusan dimaksud didasarkan kepada suatu kebohongan atau tipu muslihat dari pihak Termohon-2 PK, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, memandang bahwa suatu perjanjian seperti ikatan jual beli bukti tanda T.2.1 adalah sama dengan akta jual beli, dan kwitansi bukti tanda T.2.2 juga adalah sama dengan akta jual beli, yang mengakibatkan Hakim yang memeriksa perkara ini melalaikan hak hak keperdataan Pemohon PK sebagai istri dan anak-anak dari Termohon-1 PK yaitu Amaq Cuplak, sehingga Pemohon memandang dan sangat berkeberatan terhadap Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, karena Pemohon Kasasi sangat yakin telah terjadi suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata, di dalam Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang salah di dalam menerapkan hukum, yang berakibat Pemohon PK sangat dirugikan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 67 sampai dengan Pasal 72, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, Pemohon PK mengajukan pemeriksaan ulangan terhadap Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011;
2. Bahwa permohonan peninjauan kembali ini Pemohon ajukan dengan Surat Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, diajukan masih dalam tenggang waktu 180 hari sebagaimana ketentuan Pasal 69

Hal. 13 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hurup a, b dan c, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, *jo.* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;

3. Bahwa Pemohon PK, semula sebagai Para Penggugat didalam perkara perdata Pengadilan Negeri Praya dengan Putusan Nomor 37/PDT.G/2009/PN.PRA., tanggal 19 Januari 2010, dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Inaq Cuplak Dkk untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum sah tanah objek sengketa yang terletak di Dusun Gerupuk, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan Sertipikat Hak milik Nomor 1359 tanggal 26 Mei 2007 dengan luas 6.350 m², sebagaimana Surat Ukur tanggal 14 Mei 2007, Nomor 401/SKL/2007 dengan batas batas:

Sebelah Utara : Kebun Ngawan dan Ladang Mulut;

Sebelah Timur : Ladang Mulut dan Kebun Amaq Kahar;

Sebelah Selatan : H.L.Sapri;

Sebelah Barat : Kebun Ngawan;

Adalah hak milik Para Penggugat dan Tergugat 1;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 melakukan pencapjempolan/penandatanganan suatu akta jual beli di Kantor Notaris A. Azis Saleman, S.H., adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum;

4. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat 2 dalam konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat 1 Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Praya *a quo*, Para Penggugat selaku Pembanding telah mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Mataram, demikian pula dengan Tergugat 2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengajukan banding dan telah memperoleh Putusan

Hal. 14 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dengan amar berbunyi sebagai berikut:

- “ - Menerima permohonan banding dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Praya tanggal 19 Januari 2010, Nomor 37/PDT.G/2009/PN.PRA., yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Memerintahkan Inaq Cuplak/Tergugat 1 untuk menyerahkan surat-surat tanah dan melaksanakan jual beli tanah di hadapan PPAT sebagaimana ditentukan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan apabila Inaq Cuplak Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Amaq Cuplak Tergugat 1 tidak bersedia menghadap PPAT guna menandatangani akta jual beli terhadap tanah objek sengketa, maka putusan yang telah berkekuatan pasti dalam perkara ini dapat dijadikan alas hak untuk melakukan mutasi SHM Nomor 1359 ke atas nama Penggugat Rekonvensi (Sahdi Amin);
- Menyatakan hukum benar Sahdi Amin/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membeli/membayar lunas tanah objek sengketa dari Amaq Cuplak dan Inaq Cuplak;
- Menolak gugatan rekonvensi selebihnya;
- Menetapkan biaya perkara nihil;

Dalam Konvensi & Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, Para Penggugat/Pembanding, sangat berkeberatan dan tidak menerima Putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo*, kemudian Para Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi kepada Mahkamah Agung R.I., dan telah memperoleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

“Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Inaq Cuplek, Cuplek alias Amaq Andra, Sumadi alias Amaq Hendro, Marzuki dan Kolidi tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)“;

Bahwa menurut pendapat Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon PK) keputusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang mana pertimbangan hukumnya telah diambil alih oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, adalah putusan didasarkan pada adanya suatu kebohongan atau tipu muslihat Termohon 2 PK, dan pula adanya surat bukti baru adanya Surat Ketetapan No. POL: S.Tap/130.a/VIII/2010/RESKRIM, tentang Penghentian Penyidikan, bertanggal 2 Agustus 2010, yang diperoleh Pemohon PK, tidak dapat diajukan sebagai bukti pada saat perkara sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Praya maupun di tingkat banding di Pengadilan Tinggi Mataram, sehingga Surat Ketetapan NO. POL: S.Tap/130.a/VIII/2010/RESKRIM, tentang Penghentian Penyidikan, bertanggal 2 Agustus 2010, merupakan novum dalam permohonan peninjauan kembali ini, serta dengan sendirinya menjadi bukti terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sehingga permohonan Peninjauan Kembali Pemohon PK adalah sangat beralasan hukum untuk diperiksa dan dipertimbangkan untuk dikabulkan seluruhnya;

4. Bahwa memperhatikan kronologis dari duduk perkara/permasalahan timbulnya perkara ini adalah sebagai berikut:

4.1. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2008, Amaq Cuplek mendapat persetujuan dari Inaq Cuplek (istri Amaq Cuplek) bersama sama melangsungkan satu perikatan/ persetujuan jual beli tanah miliknya dengan Sahdi Amin, dimana persetujuannya tersebut dituangkan di dalam satu akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, di hadapan Azis Saleman, S.H., Notaris di Praya (bukti tanda T.2.1), yang berbunyi sebagai berikut:

“I. Tuan Amaq Cuplek lahir di Grupuk, tanggal 31-12-1958, tani, bertempat tinggal di Gerupuk, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Lombok Tengah“;

Hal. 16 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



“Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu Inaq Cuplak, umur 49 tahun, tani, bertempat tinggal sama dengan Tuan Amaq Cuplak tersebut di atas, turut hadir di hadapan saya, Notaris”;

Bahwa dari kalimat di atas dapat diartikan bahwa:

1. Amaq Cuplak didalam bertindak hukum menjual tanah wajib mendapat persetujuan dari Inaq Cuplak selaku istrinya;
 2. Selain adanya persetujuan Inaq Cuplak istrinya, ternyata Inaq Cuplak juga turut hadir di hadapan Notaris, didalam pelaksanaan ikatan jual beli tersebut (bukti tanda T.2.1);
- 4.2. Bahwa di dalam perjanjian Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, di hadapan Azis Saleman, S.H., Notaris di Praya (bukti tanda T.2.1), terdapat klausula yang bertentangan satu dengan lainnya yaitu terbaca dari redaksi yang berbunyi:

“Berikut segala apa yang ada dan berdiri/dibangun dan atau tertanam di atas sebidang tanah tersebut karena sifat, tujuannya dan atau undang-undang dinamakan harta tidak bergerak/tetap; Ikatan jual beli telah terjadi dengan harga Rp34.000.000,00 jumlah uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua yang dibayar tanggal 17-06-2008 sebesar Rp34.000.000,00;

Untuk penerimaan akta ini dapat juga digunakan sebagai tanda yang sah (kwitansinya) sedangkan sisanya sebesar Rp300.000.000,00 akan dibayar selambat lambatnya tanggal 17-8-2008, dan apabila pada tanggal 17-8-2008 Pihak Kedua tidak bisa membayar tanah tersebut maka Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua“, --(selanjutnya oleh Pemohon PK, kutipan kalimat dalam bukti T2.1. di atas selanjutnya disebut = Redaksi di atas);

Bahwa Redaksi di atas ini menunjukkan bahwa:

1. Pihak Kedua (Sahdi Amin) baru membayar panjar sebesar Rp34.000.000,00;
2. Pihak Kedua (Sahdi Amin) akan membayar pelunasannya pada tanggal 17-8-2008, atas sisa sebesar Rp300.000.000,00;
3. Apabila Pihak Kedua (Sahdi Amin) tidak bisa membayar pada tanggal 17-8-2008, maka Pihak Pertama (Amaq Cuplak dan dengan persetujuan Inaq Cuplak) akan menjual tanah tersebut



dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan kepada Pihak Kedua (Sahdi Amin), ini menunjukkan batalnya perjanjian karena tidak mampu bayar, ditetapkan sejak tanggal 17-08-2008 perjanjian tersebut bukti tanda T.2.1 adalah batal;

4. Bahwa belum terjadi jual beli antara Pihak Pertama (Amaq Cuplak dan Inaq Cuplak dengan Pihak Kedua (Sahdi Amin), yang terjadi baru sebatas pembayaran uang panjar, hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 didalam bukti tanda T.2.1, yaitu akan dibuatkan Akta Resmi dihadapan Pejabat yang berwenang, yang artinya bahwa surat akta bukti tanda T.2.1. adalah Akta yang tidak resmi dalam jual beli tanah, baru sebatas perjanjian saja;

Bahwa Redaksi di atas adalah bertentangan dengan redaksi Pasal 1 yang (bukti tanda T.2.1) yang berbunyi sebagai berikut:

“Selanjutnya Ikatan jual beli ini akan dilangsungkan dan diterima baik dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut“:

Pasal 1

“Mulai sejak hari ini, tanggal, bulan, dan tahun ditandatangani akta ini oleh para pihak, tanah hak milik yang diuraikan dalam akta ini diserahkan kepada pembeli yang mengakui telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat serta segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak milik tersebut di atas menjadi tanggungan pembeli“;

Bahwa maksud dari isi/kalimat Pasal 1, di atas menunjukkan bahwa:

1. Seolah-olah tanah yang menjadi objek dalam ikatan jual beli ini sudah diserahkan kepada Pihak Kedua/Pembeli (Sahdi Amin) padahal kenyataannya tidak pernah diserahkan;
2. Seolah-olah telah terjadi jual beli terus, padahal senyatanya masih dalam perjanjian ikatan jual beli (belum terjadi jual beli), karena masih tergantung pada kewajiban Pihak Kedua (Sahdi Amin) untuk melakukan pembayaran sisa sebesar Rp300.000.000,00 dan tergantung pada klausula batalnya perjanjian dimaksud apabila Pihak Kedua (Sahdi Amin) tidak bisa dibayar tepat pada waktunya yaitu pada tanggal 17-08- 2008 sebagaimana bunyi Redaksi di atas;

Bahwa dengan demikian berarti bahwa ketentuan perjanjian Redaksi di atas, dihubungkan dengan ketentuan yang dinyatakan di dalam Pasal-1 (bukti tanda T.2.1) adalah bahwa benar dan ternyata



bertentangan satu dengan lainnya, yang mana pertentangannya adalah:

- Pada Redaksi di atas, menyatakan pembayaran masih berupa pembayaran uang muka/panjar, dan ada sisa pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 yang masih harus dilakukan pada tanggal 17 – 08 – 2008, sedangkan isi/kalimat pada Pasal 1 menyatakan seolah-olah telah dilangsungkan jual beli terus, dengan kalimat bahwa tanah telah diserahkan kepada Pembeli yang mengaku telah menerima penyerahan itu;
- Bahwa ketentuan Pasal 1 (bukti tanda T.2.1), bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 (bukti tanda T.2.1), telah mengatur tentang ketentuan jual beli terus yaitu dengan kalimat yang berbunyi:

.....”akan membuat dan menanda tangani akta resmi dihadapan pejabat yang berwenang”;

Dengan demikian dapat diartikan bahwa Pasal-1 dan Pasal 4 (bukti tanda T.2.1) adalah bertentangan satu dengan lainnya dan juga bertentangan dengan Redaksi di atas, yaitu:

- Pada Redaksi di atas dinyatakan apabila pada tanggal 17-08-2008 Pihak Kedua (Sahdi Amin) tidak bisa membayar tanah tersebut maka tanah dijual oleh Pihak Pertama (Amaq Cuplak atas persetujuan Inaq Cuplak); jadi tidak seharusnya/tidak benar dilakukan penyerahan tanah sebagaimana ketentuan Pasal-1 di atas (penyerahan tanah tidak pernah terjadi);
 - Sehingga akibat dari adanya pertentangan klausula di atas maka Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, dihadapan Azis Saleman, S.H., Notaris di Praya, sepatutnya adalah batal demi hukum;
 - Jual beli tidak pernah terjadi sebagai akibat tidak pernah dilakukan pembayaran yang mendapat persetujuan dari Pemohon Peninjauan Kembali (mohon diperhatikan ketentuan Pasal 4 bukti T.2.1);
- 4.3. Bahwa kemudian pada tanggal 17-08-2008, Pihak Kedua (Sahdi Amin) ternyata tidak mampu membayar sisa harga jual beli tanah sebesar Rp300.000.000,00 sebagaimana dinyatakan di dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, di hadapan Azis Saleman, S.H., Notaris di Praya, maka telah disepakati oleh kedua belah pihak,



bahwa perjanjian dimaksud batal dan tidak mengikat para pihak, dan Pihak Pertama (Amaq Cuplak dan atas persetujuan Inaq Cuplak) akan mengembalikan keuangan Rp34.000.000,00 setelah tanah Pihak Pertama laku terjual (sesuai bunyi ikatan jual beli di atas);

Bahwa fakta hukum di atas menunjukkan bahwa ketentuan Pasal 3, adalah juga bertentangan dengan ketentuan Redaksi di atas yaitu kalimat yang berbunyi:

“Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua”; kalimat redaksi di atas mengandung pengertian bahwa Pihak Pertama (Amaq Cuplak dan atas persetujuan Inaq Cuplak) tidak mempunyai ikatan apapun juga terhadap Pihak Kedua, karena Pihak Pertama berhak menjual sendiri tanahnya dan yang wajib akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah uang sebesar Rp34.000.000,00 atau dengan kata lain, perjanjian tersebut Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008 bukti T.2.1, menjadi batal terhitung sejak tanggal 17 – 08 – 2008, karena Pihak Kedua (Sahdi Amin) tidak mampu membayar sisa harga jual beli sebesar Rp300.000.000,00 dan wajib Pihak Pertama akan mengembalikan uang sebesar Rp34.000.000,00 kepada Pihak Kedua; Dengan demikian pertentangannya dengan Pasal 3, terlihat bahwa di dalam ketentuan Pasal-3 yang berbunyi:

“Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka ikatan jual beli ini tidak akan berakhir, batal, atau dapat dibatalkan atas permintaan dari salah satu pihak, dan juga akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak yang bersangkutan dalam akta ini, akan tetapi berlaku juga terhadap para ahli waris masing-masing”;

Jadi di dalam Pasal-3 menyatakan tidak bisa batal dan dibatalkan sedangkan Redaksi di atas sangat jelas menunjukkan kebatalan perjanjian ikatan jual beli dimaksud, inilah pertentangan di dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, yaitu terhitung sejak tanggal 17-8-2008;

Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas adanya suatu kebohongan dan atau tipu muslihat di dalam pembuatan Akta Ikatan Jual Beli sebagaimana bukti tanda T.2.1. tersebut;

- 4.4. Bahwa pernyataan batal sebagaimana ketentuan di dalam Redaksi di atas, dikuatkan dan diakui pula dengan pernyataan di dalam jawaban



atas gugatan Penggugat yang dikemukakan oleh Tergugat-2 Sahdi Amin pada persidangan perkara ini Register Perkara Nomor 37/PDT.G/2009/PN.PRA., di Pengadilan Negeri Praya, dimana pada angka 6 di dalam surat jawaban Tergugat-2 adalah berbunyi sebagai berikut:

“6. Bahwa benar sampai dengan batas waktu yang diperjanjikan Tergugat-2 belum memiliki uang untuk melunasi pembayaran objek sengketa, selanjutnya Tergugat 2 mendatangi Tergugat 1 (Amaq Cuplak) dan Penggugat 1 (Inaq Cuplak) meminta agar menjual sendiri objek sengketa kepada orang lain dan terhadap panjar tanah yang telah diberikan senilai Rp34.000.000,00 dikembalikan kepada Tergugat 2, akan tetapi pada saat itu mereka memelas/menyampaikan secara lisan agar objek sengketa dibayar lunas kapan saja Tergugat-2 memiliki uang karena sesungguhnya hanya Tergugat 2 (Sahdi Amin) yang berani membeli tanah dengan harga tinggi disekitar kawasan Dusun Gerupuk ketika itu“;

Bahwa terlihat sangat jelas redaksi jawaban angka 6 di atas yang merupakan rangkaian kebohongan dan tipu muslihat dari Tergugat 2/ Termohon 2 PK, yaitu terlihat dari kalimat yang berbunyi:

.....“ akan tetapi pada saat itu mereka memelas/menyampaikan secara lisan agar objek sengketa dibayar lunas kapan saja Tergugat 2 memiliki uang karena sesungguhnya hanya Tergugat 2 (Sahdi Amin) yang berani membeli tanah dengan harga tinggi di sekitar kawasan Dusun Gerupuk ketika itu“;

Adalah kalimat membuktikan adanya suatu kebohongan dan tipu muslihat belaka dalam perkara ini (tidak dapat dibuktikan kebenarannya oleh Termohon 2 PK, di persidangan di Pengadilan Negeri Praya, pada pemeriksaan perkara ini);

Bahwa demikian pula terbaca pada angka 7 jawaban Tergugat 2, yang berbunyi sebagai berikut:

“ 7. Bahwa dengan adanya kesepakatan lisan antara Tergugat 2 dengan Tergugat 1 dan Penggugat 1 tersebut, maka Akta Notariil Nomor 21 tanggal 18 Juni 2008 tidak berlaku dan yang berlaku mengikat adalah kesepakatan lisan untuk membayar objek sengketa kapan saja Tergugat 2 memiliki uang *cash*, pada saat itu kedua belah pihak bersepakat ketika pelunasan akan dibuatkan Akta PPAT di hadapan PPAT A. Azis Saleman, S.H.“ (foto copy jawaban



selengkapnya terlampir), adalah suatu kebohongan dan tipu muslihat belaka dari Tergugat 2/Termohon 2 PK, karena:

1. Menurut hukum jual beli atas tanah bahwa kesepakatan lisan adalah tidak berlaku di dalam jual beli atas tanah;
2. Tergugat 2/Termohon 2 PK tidak mampu membuktikan kebenaran dalilnya tersebut saat pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Praya di Praya);

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara dan 1926 KUHPerdara, maka Pengakuan di dalam jawaban Tergugat-2/Termohon-2 PK di depan sidang yang terbuka untuk umum/di depan Hakim, adalah merupakan bukti sempurna atas suatu kejadian yang merupakan fakta hukum dan sangat patut dipertimbangkan;

- 4.5. Bahwa setahun kemudian pada tanggal 19 Mei 2009, Pihak Pertama dengan akal licik dan tipu muslihat serta tanpa adanya pengetahuan dan persetujuan dari Inaq Cuplak telah diajak dan dibujuk untuk menerima keuangan sebesar Rp349.000.000,00, dimana keuangan tersebut langsung ditandatangani di atas kwitansi dan disetorkan ke Bank BRI Cabang Praya dalam bentuk Buku Tabungan BRITAMA Nomor 3190159 Nomor Rekening 029555-50-8 atas nama Amaq Cuplak, dimana senyatanya Amaq Cuplak tidak pernah tahu dan tidak pernah berurusan dengan perbankan karena buta huruf, jadi perlakuan Termohon 2 PK yang mencapjempolkan kwitansi uang berjumlah Rp349.000.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana bukti tanda T.2.2, tanpa adanya penyaksian siapapun juga, adalah merupakan fakta hukum dimana telah terjadi pemerkosaan terhadap kehendak bebas dari Termohon 1 PK Amaq Cuplak yang buta huruf dan tidak pernah tahu urusan perbankan, didalam menerima keuangan tersebut yang sepatutnya diketahui dan disetujui oleh Pemohon PK Inaq Cuplak terjadi pelanggaran ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Bahwa harga tanah pada tanggal 18 Juni 2008, adalah Rp5.259.840,00 untuk setiap 100 m² (per-arenya) sedangkan harga tanah menurut pasar pada tanggal 19 Mei 2009, sudah mencapai Rp10.000.000,00 untuk setiap m² (per-arenya), sedangkan dimana oleh Termohon 2 PK, membayar Pemohon PK dengan harga Rp349.000.000,00 artinya dengan harga Rp5.496.062 untuk setiap m², dengan Termohon 2 PK, dalam hal ini tampak dan terbukti



bahwa Termohon 2 PK memaksakan kehendaknya untuk membayar tanah Pemohon PK dan Termohon 1 PK, tidak dengan harga pasar/ umum, yang berarti bahwa Termohon PK, terbukti tidak mengekang kebebasan kehendak dari Pemohon PK dan Termohon 1 PK, untuk menjual tanah miliknya dengan harga pasar/harga umum, dengan demikian maka telah benar dan terbukti adanya kebohongan dan tipu muslihat yang telah dilakukan oleh Termohon 2 PK di dalam perkara ini;

4.6. Bahwa kemudian Termohon 2 PK/Sahdi Amin melakukan laporan Polisi tanggal 14 Juli 2009, menuduh Amaq Cuplak melakukan penipuan dan penggelapan yang berakibat Amaq Cuplak, kemudian ditangkap dan ditahan pada tanggal 4 September 2009, dan dilakukan penyitaan pada tanggal 28 September 2009, atas Buku Tabungan Britama Nomor 3190159 Nomor Rekening 029555-50-8 atas nama Amaq Cuplak, serta uangnya berjumlah Rp345.000.000,00 yang ada pada bank tersebut ditarik dipergunakan sebagai bukti sesuai keterangan saksi dari Kepolisian Resort Praya bernama Erananta Agus Putra, S.H., Pangkat/NRP: Briпка/75010345, jabatan Penyidik Pembantu terbaca pada halaman 32 Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 37/Pdt.G/2009/PN.PRA., tanggal 19 Januari 2010 yang antara lain menerangkan bahwa Amaq Cuplak mencapjempol, karena tidak bisa baca-tulis penarikan uang dikawal oleh saksi Erananta Agus Putra, S.H., anggota Kepolisian Resort Praya;

4.7. Bahwa memperhatikan peristiwa penangkapan dan penahanan yang dilakukan oleh pihak Kepolisian Resort Praya, dan tindakan penyitaan uang dengan meminta kepada Amaq Cuplak untuk mencapjempol pencairan uang di BRI Cabang Praya, maka jelas tampak bahwa yang melakukan tindakan/perbuatan melawan hukum adalah Termohon-2 PK, bukan Pemohon PK dan Termohon-1 PK, oleh karena itu ternyata dan terbukti bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, adalah putusan yang didasarkan pada suatu kebohongan dan tipu muslihat dari Termohon - 2 PK/Sahdi Amin;

4.8. Bahwa perkara perdata Nomor 37/Pdt.G/2009/PN.PRA., masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi, yaitu tepatnya pada tanggal 2 Agustus 2010, telah diterbitkan Surat Ketetapan Nomor POL: S. Tap/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

130.a/VII/2010/RESKRIM, tentang Penghentian Penyidikan, yang mana didalamnya menerangkan bahwa:

MEMUTUSKAN

1. Menghentikan penyidikan atas nama tersangka:

Nama : Medal alias Amaq Cuplak;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Tempat/ tanggal lahir : Gerupuk, 61 tahun;
Pekerjaan : Tani;
Tempat tinggal : Dusun Gerupuk, Desa Sengkol,
Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok
Tengah;
Terhitung mulai tanggal : 2 Agustus 2010;
Karena : tidak cukup bukti;

2. Memberitahukan penghentian penyidikan ini kepada Kepala Kejaksaan Negeri Praya, serta pihak pihak terkait;

3. Surat ketetapan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan;

Foto copy Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130.a/VII/2010/RESKRIM, tanggal 2 Agustus 2010 dilampirkan sebagai bukti baru (Novum);

4.9. Bahwa memperhatikan kronologis di atas dapat disimpulkan bahwa Inaq Cuplak dan anak-anaknya, termasuk juga Amaq Cuplak Termohon 1 PK, sebagai rakyat kecil yang buta huruf dan buta hukum telah dikalahkan didalam perkara pemeriksaan tingkat banding dan pemeriksaan di tingkat Mahkamah Agung Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, dimana ternyata terdapat kebohongan atau tipu muslihat, sebagaimana uraian di atas maka sepatutnya demi tegaknya hukum dan hak keperdataan Pemohon PK, maka wajib putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011 dinyatakan dibatalkan, karena didasarkan kepada adanya kebohongan dan tipu muslihat dari Termohon-2 PK/Sahdi Amin;

Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan kronologis peristiwa kebohongan dan tipu muslihat Termohon 2 PK terhadap Pemohon PK dan Termohon 1 PK adalah:

a. Pada tanggal 18 Juni 2008, dilakukan perjanjian dengan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 18 Juni 2008 (bukti tanda T.2.1.) dengan pembayaran uang muka sebesar Rp34.000.000,00;

Hal. 24 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pada tanggal 17 – 8 – 2008, Tergugat 2/Termohon 2 PK, menyatakan tidak sanggup membayar karena tidak punya uang, dan menyatakan batal perjanjian Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 18 – 6 – 2008 , diterima dan disetujui oleh Tergugat 1/Termohon 1 PK Amaq Cuplak dan Pemohon PK;
- c. Pada tanggal 19 Mei 2009, Termohon 2 PK mengajak Termohon 1 PK tanpa sepengetahuan dan ijin serta kehadiran Pemohon PK, telah melakukan pencapjempolan kwitansi (bukti tanda T.2.2.) serta menyetorkan keuangan tersebut kepada Bank BRI Cabang Praya dengan buku tabungan Britama Nomor 3190159, Nomor Rekening 029555-50-8;
- d. Pada tanggal 14 Juli 2009, atas laporan polisi oleh Termohon 2 PK, telah dilakukan penangkapan dan penahanan atas diri Termohon 1 PK dengan tuduhan melakukan Penggelapan dan Penipuan, kemudian selanjutnya dilakukan penyitaan uang Rp345.000.000,00 di Bank BRI Cabang Praya;
- e. Pada tanggal 10 Agustus 2009, Pemohon PK mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Praya;
- f. Pada tanggal 19 Januari 2010, Pemohon PK memperoleh putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 37/PDT.G/2009/PN.PRA.;
- g. Pada tanggal 25 Januari 2010, Para Penggugat/Pemohon PK mengajukan banding dan memperoleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010;
- h. Pada tanggal 2 Agustus 2010, Para Penggugat/Pemohon PK, memperoleh tindakan Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130.a/VII/2010/RESKRIM, tentang Penghentian Penyidikan karena tidak cukup bukti, bertanggal 2 Agustus 2010 (tiga hari sebelum putus pemeriksaan banding tanggal 5 Agustus 2010 sehingga tidak dapat diajukan sebagai bukti dalam pemeriksaan tingkat banding);

Bahwa memperhatikan kronologis di atas, maka tampak sangat jelas dan terbukti bahwa perbuatan Termohon 2 PK adalah penuh dengan kebohongan dan tipu muslihat didalam memenangkan perkara ini di tingkat bading dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang salah didalam menerapkan hukum;

5. Bahwa memperhatikan kronologis kejadian/duduknya perkara ini pada angka 4.1 sampai dengan angka 4.9 di atas, dan kesimpulan atas kronologis diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan

Hal. 25 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, jelas terdapat adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dimana pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 6, yang antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang bahwa didalam bukti T.2.1 tersebut ikatan jual beli tersebut apabila pihak pembeli tidak dapat melunasinya dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka ikatan jual beli batal, dan uang muka akan dikembalikan kepada Pihak Pembeli”;

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, adalah terdapat kekhilafan Hakim, karena redaksi didalam bukti T.2.1 berbunyi sebagai berikut:

.....” Apabila pada tanggal 17-8-2008, Pihak Kedua tidak bisa membayar tanah tersebut maka Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua”;

Didalam kalimat di atas sangat jelas memberikan arti bahwa Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua, artinya bahwa pengembalian uang sebesar Rp34.000.000,00 kepada Pihak Kedua/Termohon 2 PK, akan dilakukan setelah uang hasil penjualan tanahnya diperoleh oleh Pihak Pertama/Pemohon PK dan Termohon 1 PK, barulah uang muka sebesar Rp34.000.000,00 dikembalikan kepada Pihak Kedua, hal ini berbeda pengertian dengan kalimat pertimbangan hukum diatas yaitu:

“Ikatan jual beli batal, dan uang muka akan dikembalikan kepada pihak pembeli”;

Mempunyai pengertian bahwa satu sisi jual beli batal dan sekaligus yaitu saat jual beli batal saat itu pula uang muka akan dikembalikan, berbeda halnya dengan bunyi perjanjian yaitu hak menjual kembali kepada Pihak Pertama dan kapan tanah tersebut laku terjual maka uang muka akan dikembalikan atau sebahagian dari uang hasil jual tanahnya sebesar Rp34.000.000,00 menjadi milik Pihak Kedua dan akan dikembalikan kepada Pihak Kedua;

Bahwa dengan demikian terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim didalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dimana pertimbangan hukum yang terdapat kesalahan tersebut, telah diambil alih dan/atau dikuatkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, konsekuensi yuridisnya karena terdapat adanya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata maka adalah patut dan beralasan hukum Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011 dinyatakan dibatalkan;

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 6, yang antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dengan demikian dilihat dari bukti T.2.1 diantaranya ada klausula kebatalan yakni pelunasan pelunasan mengalami keterlambatan dan uang muka kembali kepada si pembeli”;

“Menimbang, bahwa telah ternyata terbukti bahwa pihak pembeli (Tergugat 2) telah membayar harga pelunasan harga tanah dimaksud meski mengalami keterlambatan”;

“Menimbang, bahwa ternyata meskipun mengalami keterlambatan akan tetapi tetap diterima oleh Tergugat 1 dalam kapasitasnya sebagai pihak penjual uang mana diterima dalam bentuk tabungan dan uang tunai yang dituangkan dalam wujud kwitansi”;

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, tersebut di atas, yang dikuatkan dan/atau diambil alih oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, adalah pertimbangan hukum yang terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, karena dilihat dari:

1. Batalnya ikatan jual beli, bukti T2.1. adalah pada tanggal 17 - 8 - 2008;
2. Pembayaran harga pelunasan, bukti T.2.2, adalah pada tanggal 19 Mei 2009, yaitu satu tahun kemudian setelah adanya kebatalan terhitung sejak tanggal 17 - 8 - 2008;
3. Bahwa ternyata harga tanah pada tanggal 18 Juni 2008, adalah Rp5.259.840,00 untuk setiap 100 m² (per - arenya) sedangkan harga tanah menurut pasar pada tanggal 19 Mei 2009, mencapai Rp10.000.000,00 untuk setiap m² (per-arenya) dimana oleh Termohon 2 PK, dibayar dengan sejumlah Rp349.000.000,00 artinya dengan harga Rp5.496.062 untuk setiap m², Termohon 2 PK, tidak sesuai dengan harga pasar/harga umum;
4. Pembayaran pelunasan adalah dengan cara-cara yang melawan hukum, yaitu mengajak Tergugat 1 ke kantor Notaris, tanpa adanya

Hal. 27 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



persetujuan dan tanpa hadirnya Pemohon PK Inaq Cuplak, sebagaimana dinyatakan dan disyaratkan didalam bukti tanda T.2.1. wajib dan seharusnya Inaq Cuplak menyetujui dan hadir di kantor A. Azis Saleman, S.H., Notaris pada saat penerimaan uang dan pencapjempolan kwitansi bukti tanda T.2.2 tersebut;

5. Keuangan disetorkan pada Bank BRI Cabang Praya dengan buku Tabungan Britama, padahal Tergugat 1/Termohon-1 PK adalah buta huruf dan tidak pernah tahu tata cara perbankan; artinya ada upaya memaksakan kehendak oleh Tergugat-2/Termohon-2 PK, kepada Termohon-1 PK untuk diterimanya pembayaran pelunasan tanah tersebut tanpa adanya persetujuan dan ijin dari dan kehadiran Pemohon PK/ Inaq Cuplak;

Jadi ada niat dan iktikad buruk dari Termohon-2 PK untuk meluluskan kehendaknya yang telah batal melakukan melanjutkan ikatan jual beli sebagaimana bukti T.2.1, dan yang dinyatakan batal terhitung sejak tanggal 17-8-2008;

Bahwa dengan demikian maka telah terbukti bahwa terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata di dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang dikuatkan dan/atau diambil alih oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, maka oleh karena itu sangat beralasan hukum Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, dinyatakan dibatalkan;

6. Bahwa memperhatikan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 7, dan yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa di dalam klausula (bukti T.2.1) telah ditetapkan bahwa apabila perjanjian ikatan jual beli batal, maka uang muka kembali kepada pembeli“;

“Menimbang, bahwa telah ternyata terbukti uang pelunasan telah diterima sedangkan uang muka tidak dikembalikan kepada pembeli maka persyaratan klausula kebatalan dimaksud tidaklah dapat terwujud artinya perjanjian tetap berjalan sebagaimana yang telah disepakati“;



Bahwa pertimbangan hukum di atas ini, adalah pertimbangan hukum yang terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, karena bila dihubungkan dengan pertimbangan hukum pada halaman 6 menyatakan kebatalan terjadi karena adanya keterlambatan pembayaran pelunasan, sedangkan pertimbangan hukum di atas terbaca pada halaman 7 menyatakan klausula kebatalan tidaklah terwujud, adalah suatu pertimbangan hukum yang bertentangan sebagai akibat dari adanya suatu kekhilafan Hakim dan adanya suatu kekeliruan yang nyata didalam pertimbangan hukumnya dimana Hakim telah memutar balikan fakta hukum yaitu bahwa didalam bukti T.2.1 berbunyi sebagai berikut:

....."Apabila pada tanggal 17-8-2008, Pihak Kedua tidak bisa membayar tanah tersebut maka Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua“;

sepatutnya dan seharusnya klausula perjanjian di atas ini tidak boleh dipecah-pecah atau diambil sepotong-sepotong oleh Hakim, akan tetapi dipandang dan dicerna utuh sebagaimana adanya, sehingga didapat pengertian sebagaimana adanya tersebut, yakni bahwa; ...”uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua“, bukan berarti bahwa “uang muka tidak dikembalikan“; bahwa pengertian “uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan” adalah berkaitan dengan kalimat“maka Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut“;

Hal ini adalah wajib diartikan bahwa setelah Pihak Pertama berhasil dan laku menjual tanahnya maka uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan kepada Pihak Pembeli di dalam hal ini kepada Tergugat 2/ Termohon 2 PK, bukan berarti sebaliknya bahwa uang sebesar Rp34.000.000,00 bahwa uang muka tidak dikembalikan kepada Tergugat-2/Termohon-2 PK;

Bahwa dengan demikian maka sudah sangat jelas dan terbukti bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 7, dan yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, adalah pertimbangan hukum yang terbukti terdapat adanya suatu kekhilafan Hakim atau adanya suatu kekeliruan yang nyata maka sangat patut dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011 dinyatakan dibatalkan;

7. Bahwa memperhatikan perbuatan Termohon-2 PK, yang telah menuduh Termohon 1 PK Amaq Cuplak sebagai orang yang melakukan tindakan penggelapan dan penipuan, yang kemudian atas tuduhan itu Termohon 1 PK/Amaq Cuplak telah ditangkap dan ditahan, dan kemudian telah dilakukan penyitaan terhadap keuangan yang ada di Bank BRI Cabang Praya yang disetorkan oleh Amaq Cuplak atas kemauan dari Termohon 2 PK/Sahdi Amin, dimana kemudian ternyata atas laporan dugaan tindak pidana penggelapan dan penipuan tersebut, ternyata tidak cukup bukti sehingga terhadap laporan Pidana yang diajukan oleh Termohon 2 PK/Sahdi Amin telah diterbitkan Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130a/VIII/2010/RESKRIM tentang Penghentian Penyidikan, bertanggal 2 Agustus 2010;

Bahwa memperhatikan perbuatan dari Termohon 2 PK tersebut, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 7, dan yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa penerimaan pelunasan kepada Pihak Tergugat 1 (penjual) tidak terbukti adanya paksaan, kehilafan maupun tipu muslihat“;

“Menimbang, bahwa dengan demikian secara hukum tidak ada kebatalan“;

Adalah pertimbangan hukum yang salah, karena ada terdapat suatu kekhilafan Hakim atau terdapat suatu kekeliruan yang nyata, bahwa sangat jelas adanya kekhilafan atau tipu muslihat terlihat yaitu dilihat dari adanya peristiwa dimana Tergugat 2/Termohon-2 PK telah mengajak Tergugat 1/Termohon-1 PK ke Kantor Notaris, untuk melakukan pembayaran pelunasan sebagaimana kwitansi bukti T.2.2 pada tanggal 19 Mei 2009, tanpa adanya persetujuan dan ijin dan tanpa kehadiran Pemohon PK/Inaq Cuplak, adalah merupakan kekhilafan atau tipu muslihat, dan kemudian dilanjutkan dengan perbuatan mengajak dan membuat dan/atau memasukkan uang sebesar Rp345.000.000,00 dalam tabungan Britama BRI Cabang Praya, dimana Tergugat-1/Termohon-1 PK, sama sekali tidak pernah berhubungan

Hal. 30 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



dengan kantor perbankkan, dimana keadaan dirinya yang buta huruf, tidak bisa baca tulis, perbuatan itu dilakukan oleh Termohon-2 PK untuk membenarkan adanya pembayaran pelunasan pada tanggal 19 Mei 2009, yang pembayaran pelunasan pembelian tanah sengketa seharusnya dilakukan pada tanggal 17-8-2008, terhadap sisa harga jual beli tanah sebagaimana bukti T.2.1. yang sudah batal terhitung sejak pada tanggal 17 - 8 - 2008 tersebut, maka telah ternyata dan terbukti bahwa terjadi perbuatan kekhilafan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat 2/Termohon-2 PK terhadap Termohon-1 PK sehingga dengan demikian maka Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, yang mengambil alih pertimbangan hukum dan/atau menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, adalah putusan yang didalamnya terdapat suatu kekhilafan atau tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat-2/ Termohon 2 PK, kekhilafan hakim atau terdapat suatu kekeliruan yang nyata maka sangat patut dan beralasan hukum dinyatakan dibatalkan;

8. Bahwa memperhatikan ketentuan hukum tentang jual beli tanah sebagaimana kaidah hukum didalam Yurisprudensi Indonesia, bahwa sifat dari suatu jual beli adalah riil dan kontan, sedangkan perikatan jual beli yang terjadi antara Termohon 1 PK yang disetujui oleh Pemohon PK Inaq Cuplak sebagaimana bukti tanda T.2.1, adalah sebatas pembayaran dan/atau penerimaan uang panjar sebesar Rp34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah), dan kewajiban Termohon 2 PK akan melunasi sisa pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 17 - 8 - 2008, akan tetapi setelah jatuh tempo Termohon 2 PK, tidak dapat melunasinya dan sepakat menyatakan surat bukti tanda T.2.1 adalah tidak berlaku lagi;

Bahwa di dalam surat bukti T.2.1. sebagaimana bunyi Pasal 4 dinyatakan bahwa masing-masing pihak mempunyai kewajiban lebih lanjut sebelum dibuatkan akta jual beli dihadapan Pejabat yang berwenang;

Bahwa Pasal 4 surat bukti tanda T.2.1. yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 4“

“Ikatan jual beli dari apa yang diuraikan di dalam akta ini akan dilakukan dengan membuat dan menandatangani akta resmi di hadapan Pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang untuk itu, antara lain jual beli atas sebidang tanah dimaksud akan dilakukan dengan memakai syarat-syarat yang lazim dipergunakan dalam bentuk akta jual beli yang akan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat“;

Bahwa memperhatikan klausula Pasal 4 di atas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, adalah terdapat suatu kekhilafan Hakim dan suatu kekeliruan yang nyata, di dalam menerapkan hukum karena bertentangan dan tidak sesuai sebagaimana doktrin hukum di dalam hukum jual beli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, adalah bersifat riil dan kontan, artinya bahwa harga pembayaran telah lunas (tidak dengan uang muka/panjar) dan tanah diterima langsung saat itu juga, sedangkan ketentuan di dalam ikatan jual beli sesuai bukti tanda T.2.1. dinyatakan bahwa pembayaran lunasnya masih tergantung/menanti pelaksanaannya pada tanggal 17-8-2008, dan diakui oleh Termohon 2 PK bahwa pada tanggal 17-8-2008, Termohon 2 PK tidak punya uang dan tidak mampu dibayar lunas, berarti bahwa Surat Ikatan Jual Beli bukti tanda T.2.1. adalah batal dan tidak berlaku lagi, hal ini diakui oleh Termohon 2 PK sendiri di dalam jawabannya (terlampir), sedangkan bukti tanda T.2.2 yang merupakan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp349.000.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta rupiah) tidak berkaitan dengan bukti tanda T.2.1., meskipun redaksinya dibuat sedemikian rupa, tetapi juga tidak dimengerti dan tidak dipahami oleh Termohon 1 PK, Amaq Cuplak, di samping itu dilihat dari harga tanah menurut pasar pada tanggal 19 Mei 2009, telah mencapai Rp10.000.000,00 untuk setiap m² (per-arenya) dimana oleh Termohon 2 PK, dibayar dengan sejumlah Rp349.000.000,00 sebagaimana bukti tanda T.2.2, artinya dengan harga Rp5.496.062 untuk setiap m², Termohon 2 PK, memaksakan kehendaknya dan menghalangi kehendak bebas dari Termohon 1 PK dan Pemohon PK, untuk menjual tanahnya sesuai dengan harga pasar/harga umum yaitu Rp10.000.000,00 per m² (untuk setiap arenya);

Bahwa menurut hukum jual beli, bahwa suatu kwitansi adalah tidak menjadi bukti adanya peristiwa jual beli tanah, dan pula Majelis Hakim Tinggi Mataram yang memeriksa perkara ini dengan Putusan

Hal. 32 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, adalah bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka karenanya putusannya tidak berkekuatan untuk dipergunakan sebagai alas hak yang sejenis dengan akta jual beli tanah, di dalam perubahan/mutasi Sertipikat Hak Milik atas tanah Pemohon PK Nomor 1359 ke atas nama Penggugat Rekonvensi/Termohon 2 PK Sahdi Amin; oleh karenanya telah ternyata dan terbukti bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, amar putusan yang berbunyi:

“Memerintahkan Inaq Cuplak/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensidan Amaq Cuplak/Tergugat 1 untuk menyerahkan surat-surat tanah dan melaksanakan jual beli tanah dihadapan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dan apabila Inaq Cuplak Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Amaq Cuplak Tergugat 1 tidak bersedia menghadap PPAT guna menandatangani akta jual beli terhadap tanah objek sengketa, maka putusan yang telah berkekuatan pasti dalam perkara ini dapat dijadikan alas hak untuk melakukan mutasi SHM Nomor 1359 ke atas nama Penggugat Rekonvensi Sahdi Amin;

Adalah amar putusan yang terbukti terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh karenanya maka sangat beralasan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, maka Putusan Mahkamah Agung Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, dan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010 sangat patut dan beralasan dinyatakan dibatalkan;

Bahwa memperhatikan uraian memori peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Bahwa ternyata dan terbukti Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, adalah didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan dalam hal ini Termohon 2 PK;
2. Bahwa diitemukan surat bukti berupa Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130a/VIII/2010/RESKRIM tentang Penghentian Penyidikan,



bertanggal 2 Agustus 2010, yang bersifat sangat menentukan yang pada saat perkara ini diperiksa di Pengadilan Negeri Praya dan di Pengadilan Tinggi Mataram, tidak dapat ditemukan;

3. Ternyata dan terbukti adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata yaitu didalam menerapkan hukum jual beli berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dihubungkan dengan bukti T.2.1. dan bukti T.2.2 yang keduanya bukan merupakan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, dan salah menerapkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya pelanggaran terhadap kebebasan kehendak berkontrak dari Pemohon Peninjauan Kembali bersama Termohon 1 Peninjauan Kembali untuk menjual tanah miliknya dengan harga umum/harga pasar, yang mengancam batalnya perikatan jual beli tersebut dalam bentuk kwitansi bukti tanda T.2.2 serta kekeliruan amar putusan yang majelis Hakim bertindak mempunyai kewenangan yang sama dengan PPAT, yang menyatakan bahwa putusannya sama nilainya dengan suatu alas hak jual beli tanah yang dapat dipergunakan melakukan mutasi Sertipikat Hak Milik atas Tanah Pemohon PK;

Bahwa dengan demikian maka sangat beralasan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, dinyatakan dibatalkan;

❖ Memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali II:

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (PK), telah menerima pemberitahuan putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, melalui Pengadilan Negeri Mataram, pada tanggal 16 April 2012, dengan Relas Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor 37/Pdt.G/2009/PN.Pra., dengan amar Putusan Mahkamah Agung yang berbunyi:

“Menolak Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Inaq Cuplak, Cuplak alias Amaq Andra, Sumadi alias Amaq Hendro, Marzuki dan Kolidi tersebut”;

“Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)”;

Bahwa terhadap putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, tersebut di atas Pemohon PK sangat berkeberatan karena putusan dimaksud tidak mencerminkan penegakan terhadap hukum dan penegakan terhadap peraturan perundangan, tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaidah Hukum dan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I., sendiri, serta Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di tingkat kasasi telah tidak cermat, tidak hati-hati dan lalai dalam menerapkan hukum tentang jual beli atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pemohon PK sangat berkeberatan terhadap putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, karena Pemohon PK sangat yakin telah terjadi suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata, didalam putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang salah didalam menerapkan hukum tentang jual beli dan tentang hukum pembuktian, yang berakibat Pemohon PK sangat dirugikan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 67 sampai dengan Pasal 72, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung, jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Mahkamah Agung, Pemohon PK dapat mengajukan pemeriksaan ulangan terhadap putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011;

2. Bahwa berdasarkan Surat Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, Permohonan Peninjauan Kembali diajukan oleh Pemohon masih dalam tenggang waktu 180 hari sebagaimana ketentuan Pasal 69 huruf a, b dan f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung, jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Mahkamah Agung, sehingga permohonan Pemohon masih telah memenuhi ketentuan yang berlaku;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung R.I., jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Mahkamah Agung R.I., yang berbunyi sebagai berikut:

Hal. 35 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



“Pasal 67“:

“Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan - alasan sebagai berikut:

- a. Apabila keputusan didasarkan kepada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan atas bukti - bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
- b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat - surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. Apabila telah dikabulkan sesuatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut;
- d. Apabila mengenai suatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab sebabnya;
- e. Apabila antara pihak - pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama atas dasar yang sama oleh pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilapan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata“;

Memperhatikan ketentuan Pasal 67 di atas, dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 37/PDT.G/2009/PN.Praya, tanggal 19 Januari 2010, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Mataram dengan Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dan Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, maka Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan peninjauan kembali ini berdasarkan alasan sebagaimana ketentuan Pasal 67 huruf a, huruf b dan huruf f, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung R.I., *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, *jo.* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Mahkamah Agung R.I., dengan uraian alasan sebagai berikut:

- 3.1. Tentang terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata didalam Putusan Pengadilan Tinggi Mataram dengan Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dan yang dikuatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011 adalah sebagai berikut;

a. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, jelas terdapat adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dimana pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010 terbaca pada halaman 6, yang antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa didalam bukti T.2.1 tersebut, ikatan jual beli tersebut apabila pihak pembeli tidak dapat melunasinya dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka ikatan jual beli batal, dan uang muka akan dikembalikan kepada Pihak Pembeli“;

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, adalah terdapat kekhilafan Hakim, karena redaksi didalam bukti T.2.1 sebelum ketentuan pasal demi pasal antara lain berbunyi sebagai berikut:

.....” Apabila pada tanggal 17-8-2008, Pihak Kedua tidak bisa membayar tanah tersebut maka Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua“;

Didalam kalimat di atas sangat jelas memberikan arti bahwa Pihak Pertama (mempunyai hak lagi) akan menjual tanah tersebut dan sedangkan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua, artinya bahwa pengembalian uang sebesar Rp34.000.000,00 kepada Pihak Kedua/Termohon - 1 PK, akan dilakukan setelah uang hasil penjualan tanahnya diperoleh oleh Pihak Pertama/Termohon -2 PK dan Termohon -1 PK, barulah uang muka sebesar Rp34.000.000,00 dikembalikan kepada Pihak Kedua; Bahwa kesalahan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram di dalam Putusannya Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dengan kalimat pertimbangan hukum yang berbunyi:

“Ikatan jual beli batal, dan uang muka akan dikembalikan kepada pihak pembeli“;

Hal. 37 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Kalimat pertimbangan hukum di atas mempunyai pengertian bahwa di satu sisi jual beli batal dan sekaligus yaitu saat jual beli batal saat itu pula uang muka akan dikembalikan, berbeda halnya dengan bunyi perjanjian yaitu hak menjual kembali kepada Pihak Pertama dan kapan tanah tersebut laku terjual, maka uang muka akan dikembalikan atau sebahagian dari uang hasil jual tanahnya sebesar Rp34.000.000,00 menjadi milik Pihak Kedua dan akan dikembalikan kepada Pihak Kedua;

Bahwa dengan demikian ternyata dan terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim didalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dimana pertimbangan hukum yang terdapat kesalahan tersebut, telah diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, konsekwensi yuridisnya adalah karena terdapat adanya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, maka adalah patut dan beralasan hukum Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011 dinyatakan dibatalkan;

Bahwa memperhatikan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 6, yang antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dengan demikian dilihat dari bukti T.2.1 diantaranya ada klausula kebatalan yakni pelunasan pelunasan mengalami keterlambatan dan uang muka kembali kepada si pembeli”;

“Menimbang, bahwa telah ternyata terbukti bahwa pihak pembeli (Tergugat 2) telah membayar harga pelunasan harga tanah dimaksud meski mengalami keterlambatan”;

“Menimbang, bahwa ternyata meskipun mengalami keterlambatan akan tetapi tetap diterima oleh Tergugat 1 dalam kapasitasnya sebagai pihak penjual uang mana diterima dalam bentuk tabungan dan uang tunai yang dituangkan dalam wujud kwitansi”;

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, tersebut di atas, yang dikuatkan dan/atau diambil alih oleh Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, adalah pertimbangan hukum yang terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, karena dilihat dari:

1. Batalnya ikatan jual beli, bukti T2.1. pada tanggal 17 - 8 - 2008;
2. Pembayaran harga pelunasan, bukti T.2.2, adalah setahun kemudian yaitu pada tanggal 19 Mei 2009, setelah adanya kebatalan terhitung sejak tanggal 17 -8 -2008;
3. Bahwa ternyata harga tanah pada tanggal 18 Juni 2008, adalah Rp5.259.840,00 untuk setiap 100 m² (per - arenya) sedangkan harga tanah menurut pasar pada tanggal 19 Mei 2009, mencapai Rp10.000.000,00 untuk setiap 100 m²(per-arenya) dimana oleh Termohon-1 PK, dibayar dengan sejumlah Rp349.000.000,00 artinya dengan harga Rp5.496.062 untuk setiap 100 m², oleh Termohon-1 PK, harga dimaksud adalah tidak sesuai dengan harga pasar/harga umum;
4. Pembayaran pelunasan adalah dengan cara-cara yang melawan hukum, yaitu mengajak Tergugat 1/Pemohon PK, ke kantor Notaris, tanpa adanya persetujuan dan tanpa hadirnya Termohon-2 PK Inaq Cuplak, sebagaimana dinyatakan dan disyaratkan di dalam bukti tanda T.2.1. wajib dan seharusnya Inaq Cuplak menyetujui dan hadir di kantor A. Azis Saleman, S.H., Notaris pada saat penerimaan uang dan pencapjiempolan kwitansi bukti tanda T.2.2 tersebut;
5. Keuangan disetorkan pada Bank BRI Cabang Praya dengan buku Tabungan BRITAMA, padahal Pemohon PK adalah buta huruf dan tidak pernah tahu tata cara perbankan, artinya ada upaya memaksakan kehendak oleh Tergugat-2/Termohon-1 PK, kepada Termohon-2 PK untuk diterimanya pembayaran pelunasan tanah tersebut tanpa adanya persetujuan dan ijin dari dan kehadiran Termohon-2 PK, artinya Pemohon PK, tidak menikmati keuangan tersebut karena sama sekali tidak tahu urusan perbankan;
Jadi ada niat dan iktikad buruk dari Termohon-1 PK untuk meluluskan kehendaknya yang telah batal melakukan melanjutkan ikatan jual beli, sebagaimana bukti T.2.1, dan yang dinyatakan batal terhitung sejak tanggal 17-8-2008;

Hal. 39 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Bahwa dengan demikian maka telah ternyata dan terbukti bahwa terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata di dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang dikuatkan dan/atau diambil alih oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, maka oleh karena itu sangat beralasan hukum Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, dan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dinyatakan dibatalkan;

- b. Bahwa memperhatikan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 7, dan yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa di dalam klausula (bukti T.2.1) telah ditetapkan bahwa apabila perjanjian ikatan jual beli batal, maka uang muka kembali kepada pembeli”;

“Menimbang, bahwa telah ternyata terbukti uang pelunasan telah diterima sedangkan uang muka tidak dikembalikan kepada pembeli maka persyaratan klausula kebatalan dimaksud tidaklah dapat terwujud artinya perjanjian tetap berjalan sebagaimana yang telah disepakati”;

Bahwa pertimbangan hukum di atas ini, adalah pertimbangan hukum yang terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, karena bila dihubungkan dengan pertimbangan hukum pada halaman 6 menyatakan kebatalan terjadi karena adanya keterlambatan pembayaran pelunasan, sedangkan pertimbangan hukum di atas terbaca pada halaman 7 menyatakan klausula kebatalan tidaklah terwujud, adalah suatu pertimbangan hukum yang bertentangan sebagai akibat dari adanya suatu kekhilafan Hakim dan adanya suatu kekeliruan yang nyata di dalam pertimbangan hukumnya dimana Hakim telah memutar balikan fakta hukum yaitu bahwa didalam bukti T.2.1 berbunyi sebagai berikut:



“.....Apabila pada tanggal 17-8-2008, Pihak Kedua tidak bisa membayar tanah tersebut maka Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua“;

Sepatutnya dan seharusnya klausula perjanjian di atas ini secara utuh dipertimbangkan sebagaimana adanya oleh Hakim, sehingga didapat pengertian sebagaimana adanya tersebut, yakni bahwa:

“...uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua“, bukan berarti bahwa “uang muka tidak dikembalikan“; bahwa pengertian “uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan” adalah berkaitan dengan kalimat“ maka Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut“;

Hal ini adalah patut diartikan bahwa setelah Pihak Pertama berhasil dan laku menjual tanahnya maka uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan kepada Pihak Pembeli didalam hal ini kepada Tergugat 2/Termohon-1 PK, bukan berarti sebaliknya bahwa uang sebesar Rp34.000.000,00 bahwa uang muka tidak dikembalikan kepada Tergugat-2/Termohon-1 PK;

Bahwa dengan demikian maka sudah sangat jelas dan terbukti bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 7, yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa telah ternyata terbukti uang pelunasan telah diterima sedangkan uang muka tidak dikembalikan kepada pembeli maka persyaratan klausula kebatalan dimaksud tidaklah dapat terwujud artinya perjanjian tetap berjalan sebagaimana yang telah disepakati“;

Dan yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, adalah pertimbangan hukum yang terbukti terdapat adanya suatu kekhilafan Hakim atau adanya suatu kekeliruan yang nyata yaitu: Bahwa di dalam mempertimbangkan tentang uang pelunasan (bukti T.2.2.) tidak ternyata dan tidak terbukti telah diterima oleh Pemohon PK, melainkan oleh Termohon-1 PK, dititipkan dan/atau dimasukkan ke Bank BRI Praya, atas nama Pemohon PK, dimana Pemohon PK sama sekali tidak mengetahui prosedur perbankan,



jadi tidak bisa menikmati dan/atau memanfaatkan keuangan tersebut;

Bahwa pencapjempolan keuangan sebagaimana bukti T2.2. tidak disertai saksi-saksi, dan tidak diketahui serta tidak disetujui oleh Termohon-2 PK;

- Bahwa beberapa bulan kemudian berdasarkan laporan polisi yang dilakukan oleh Termohon-1 PK, keuangan yang ada disimpan di BRI Cabang Praya atas nama Pemohon PK disita dan keuangannya dicairkan oleh Penyidik Pembantu, sebagaimana kesaksiannya Penyidik Pembantu yang bersangkutan;

- Bahwa kemudian atas laporan polisi Termohon-1 PK tersebut Pemohon PK ditahan dengan tuduhan melakukan Penipuan dan Penggelapan, dengan demikian Pemohon PK tidak pernah menikmati dan memanfaatkan keuangan tersebut bukti T.2.2, melainkan mendapat tindakan yang zolim dari Termohon-1 PK;

- Bahwa dengan demikian sangat jelas tampak suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, telah dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram di dalam Putusannya Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dan yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, maka adalah sangat beralasan hukum kedua putusan dimaksud untuk dibatalkan;

c. Bahwa memperhatikan perbuatan Termohon-1 PK, yang telah menuduh Pemohon PK Amaq Cuplak sebagai orang yang melakukan tindakan penggelapan dan penipuan, yang kemudian atas tuduhan itu Pemohon PK/Amaq Cuplak telah ditangkap dan ditahan, dan kemudian telah dilakukan penyitaan terhadap keuangan yang ada di Bank BRI Cabang Praya yang disetorkan dengan mempergunakan nama/atas nama Pemohon PK/Amaq Cuplak, atas kemauan dari Termohon-1 PK/Sahdi Amin, dimana kemudian ternyata atas laporan dugaan tindak pidana penggelapan dan penipuan tersebut, ternyata tidak cukup bukti sehingga terhadap laporan pidana yang diajukan oleh Termohon-1 PK/Sahdi Amin telah diterbitkan Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130a/VIII/2010/RESKRIM, tentang Penghentian Penyidikan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggal 2 Agustus 2010, Surat Ketetapan ini diajukan sebagai novum;

Bahwa memperhatikan perbuatan dari Termohon-1 PK/Sahdi Amin tersebut, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, terbaca pada halaman 7, dan yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa penerimaan pelunasan kepada Pihak Tergugat 1 (penjual) tidak terbukti adanya paksaan, kehilafan maupun tipu muslihat“;

“Menimbang, bahwa dengan demikian secara hukum tidak ada kebatalan“;

Adalah pertimbangan hukum yang salah, karena ada terdapat suatu kekhilafan Hakim atau terdapat suatu kekeliruan yang nyata, bahwa sangat jelas adanya kekhilafan atau tipu muslihat terlihat yaitu dilihat dari adanya peristiwa dimana Tergugat 2/Termohon-1 PK telah mengajak Pemohon PK ke Kantor Notaris, untuk melakukan pembayaran pelunasan sebagaimana kwitansi bukti T.2.2 pada tanggal 19 Mei 2009, tanpa adanya persetujuan dan ijin dan tanpa kehadiran Termohon-2 PK/Inaq Cuplak, adalah merupakan kekhilafan atau tipu muslihat, dan kemudian dilanjutkan dengan perbuatan mengajak dan membuatkan dan/atau memasukkan uang sebesar Rp345.000.000,00 dalam tabungan BRITAMA BRI Cabang Praya, dimana Pemohon PK, sama sekali tidak pernah berhubungan dengan kantor perbankan, dimana keadaan dirinya yang buta huruf, tidak bisa baca tulis, perbuatan itu dilakukan oleh Termohon-1 PK/Sahdi Amin untuk membenarkan adanya pembayaran pelunasan pada tanggal 19 Mei 2009, yang pembayaran pelunasan pembelian tanah sengketa seharusnya dilakukan pada tanggal 17-8-2008, terhadap sisa harga jual beli tanah sebagaimana bukti T.2.1. yang sudah batal terhitung sejak pada tanggal 17 - 8 - 2008 tersebut, maka telah ternyata dan terbukti bahwa terjadi perbuatan kekhilafan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat 2/Termohon-1 PK terhadap Pemohon PK, dengan demikian maka putusan

Hal. 43 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, yang mengambil alih pertimbangan hukum dan/atau menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/ PDT/ 2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, adalah putusan yang didalamnya terdapat suatu kekhilafan atau tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat -2/Termohon-2 PK, yang dipercaya dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram dalam memeriksa perkara ini, maka telah ternyata dan terbukti bahwa terdapat suatu kekhilafan hakim atau terdapat suatu kekeliruan yang nyata didalam putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, yang mengambil alih pertimbangan hukum dan/atau menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, maka sangat patut dan beralasan hukum kedua putusan dimaksud, dinyatakan dibatalkan;

- d. Bahwa memperhatikan ketentuan hukum tentang jual beli tanah sebagaimana kaidah hukum didalam yurisprudensi Indonesia, bahwa sifat dari suatu jual beli adalah riil dan kontan, sedangkan yang dimaksudkan dengan Akta Perikatan Jual Beli yang terjadi antara Pemohon PK/Amaq Cuplak yang disetujui oleh Termohon-2 PK/Inaq Cuplak sebagaimana bukti tanda T.2.1, adalah sebatas pembayaran dan/atau penerimaan uang panjar sebesar Rp34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah), dan kewajiban Termohon-1 PK akan melunasi sisa pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 17-8-2008, akan tetapi setelah jatuh tempo Termohon-2 PK, tidak dapat melunasinya dan sepakat menyatakan surat bukti tanda T.2.1 adalah tidak berlaku lagi;

Bahwa didalam surat bukti T.2.1. sebagaimana bunyi Pasal 4 dinyatakan bahwa masing-masing pihak mempunyai kewajiban lebih lanjut sebelum dibuatkan akta jual beli dihadapan Pejabat yang berwenang;

Bahwa Pasal 4 surat bukti tanda T.2.1. yang berbunyi sebagai berikut:

“ Pasal 4 “

“Ikatan jual beli dari apa yang diuraikan didalam akta ini akan dilakukan dengan membuat dan menandatangani akta resmi



dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, antara lain jual beli atas sebidang tanah dimaksud akan dilakukan dengan memakai syarat-syarat yang lazim dipergunakan dalam bentuk Akta Jual Beli yang akan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat“;

Bahwa memperhatikan klausula Pasal 4 di atas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang diambil alih dan/atau dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, adalah terdapat suatu kekhilafan Hakim dan suatu kekeliruan yang nyata, didalam menerapkan hukum karena bertentangan dan tidak sesuai sebagaimana doktrin hukum didalam hukum jual beli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, adalah bersifat riil dan kontan, artinya bahwa harga pembayaran telah lunas (tidak dengan uang muka/panjar) dan tanah diterimakan langsung saat itu juga, sedangkan ketentuan didalam Ikatan Jual Beli sesuai bukti tanda T.2.1. dinyatakan bahwa pembayaran lunasnya masih tergantung/menanti pelaksanaannya pada tanggal 17-8-2008, dan diakui oleh Termohon-1 PK bahwa pada tanggal 17-8-2008, Termohon-1 PK tidak punya uang dan tidak mampu dibayar lunas, berarti bahwa surat Ikatan Jual Beli bukti tanda T.2.1. adalah batal dan tidak berlaku lagi, hal ini diakui oleh Termohon-1 PK sendiri didalam jawabannya (terlampir), sedangkan bukti tanda T.2.2 yang merupakan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp349.000.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta rupiah) tidak berkaitan dengan bukti tanda T.2.1., meskipun redaksinya dibuat sedemikian rupa, tetapi juga tidak dimengerti dan tidak dipahami oleh Pemohon PK/Amaq Cuplak, disamping itu dilihat dari harga tanah menurut pasar pada tanggal 19 Mei 2009, telah mencapai Rp10.000.000,00 untuk setiap 100 m² (per-arenya) dimana oleh Termohon-1 PK/Sahdi Amin, dibayar dengan sejumlah Rp349.000.000,00 sebagaimana bukti tanda T.2.2, artinya dengan harga Rp5.496.062, untuk setiap 100 m², Termohon-1 PK, memaksakan kehendaknya dan menghalangi kehendak bebas (melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPdata) dari Pemohon PK dan Termohon-2 PK, untuk menjual tanahnya sesuai dengan

Hal. 45 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



harga pasar/harga umum yaitu Rp10.000.000,00 per 100 m² (untuk setiap arenya);

Bahwa menurut hukum jual beli, bahwa suatu kwitansi adalah tidak menjadi bukti adanya peristiwa jual beli tanah, dan pula Majelis Hakim Tinggi Mataram yang memeriksa perkara ini dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, adalah bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka karenanya putusannya tidak berkekuatan untuk dipergunakan sebagai alas hak yang sejenis dengan akta jual beli tanah, didalam perubahan/mutasi sertipikat hak milik atas tanah Pemohon PK Nomor 1359 ke atas nama Penggugat Rekonvensi/ Termohon-1 PK Sahdi Amin; oleh karenanya telah ternyata dan terbukti bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, amar putusan yang berbunyi:

“- Memerintahkan Inaq Cuplak/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Amaq Cuplak/ Tergugat 1 untuk menyerahkan surat surat tanah dan melaksanakan jual beli tanah dihadapan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dan apabila Inaq Cuplak Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Amaq Cuplak Tergugat 1 tidak bersedia menghadap PPAT guna menandatangani akta jual beli terhadap tanah objek sengketa, maka putusan yang telah berkekuatan pasti dalam perkara ini dapat dijadikan alas hak untuk melakukan mutasi SHM Nomor 1359 ke atas nama Penggugat Rekonvensi Sahdi Amin;

Adalah amar putusan yang terbukti terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh karenanya maka sangat beralasan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang diambil alih dan/ atau dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, maka Putusan Mahkamah Agung Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, dan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010 sangat patut dan beralasan dinyatakan dibatalkan;

3.2. Tentang Putusan Pengadilan Tinggi Mataram dengan Nomor 64/ PDT/ 2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, dan Putusan Mahkamah



Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011 didasarkan kepada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak Termohon-1 Peninjauan Kembali/Sahdi Amin:

a. Bahwa memperhatikan kronologis dari duduk perkara/permasalahan timbulnya perkara ini adalah sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 18 Juni 2008, Amaq Cuplak mendapat persetujuan dari Inaq Cuplak (istri Amaq Cuplak) bersama sama melangsungkan satu perikatan/persetujuan jual beli tanah miliknya dengan Sahdi Amin, dimana persetujuannya tersebut dituangkan didalam satu Akta Ikatan Jual beli, Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, dihadapan Azis Saleman, S.H., Notaris di Praya (bukti tanda T.2.1), yang berbunyi sebagai berikut:

"I. Tuan Amaq Cuplak, lahir di Grupuk, tanggal 31-12-1958, tani, bertempat tinggal di Gerupuk, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Lombok Tengah";

"Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu Inaq Cuplak, umur 49 tahun, tani, bertempat tinggal sama dengan Tuan Amaq Cuplak tersebut di atas, turut hadir dihadapan saya, Notaris";

Bahwa dari kalimat di atas dapat diartikan bahwa:

1. Amaq Cuplak didalam bertindak hukum menjual tanah wajib mendapat persetujuan dari Inaq Cuplak selaku istrinya;
2. Selain adanya persetujuan Inaq Cuplak istrinya, ternyata Inaq Cuplak juga turut hadir dihadapan Notaris, didalam pelangsungan ikatan jual beli tersebut (bukti tanda T.2.1);

Bahwa didalam perjanjian Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, dihadapan A.Azis Saleman, S.H., Notaris di Praya (bukti tanda T.2.1), terdapat klausula yang bertentangan satu dengan lainnya yaitu terbaca dari redaksi yang berbunyi:

"Berikut segala apa yang ada dan berdiri/dibangun dan atau tertanam di atas sebidang tanah tersebut karena sifat, tujuannya dan atau undang-undang dinamakan harta tidak bergerak/tetap, ikatan jual beli telah terjadi dengan harga Rp34.000.000,00 jumlah uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua yang dibayar tanggal 17-06-2008



sebesar Rp34.000.000,00 untuk penerimaan akta ini dapat juga digunakan sebagai tanda yang sah (kwitansinya) sedangkan sisanya sebesar Rp300.000.000,00 akan dibayar selambat lambatnya tanggal 17-8-2008, dan apabila pada tanggal 17-8-2008 Pihak Kedua tidak bisa membayar tanah tersebut maka Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua“;

Bahwa kalimat di atas ini menunjukkan bahwa:

1. Pihak Kedua (Sahdi Amin) baru membayar panjar sebesar Rp34.000.000,00;
2. Pihak Kedua (Sahdi Amin) akan membayar pelunasannya pada tanggal 17-8-2008, atas sisa sebesar Rp300.000.000,00;
3. Apabila Pihak Kedua (Sahdi Amin) tidak bisa membayar pada tanggal 17-8-2008, maka Pihak Pertama (Amaq Cuplak dan dengan persetujuan Inaq Cuplak) akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000,00 akan dikembalikan kepada Pihak Kedua (Sahdi Amin), ini menunjukkan batalnya perjanjian karena tidak mampu bayar, ditetapkan sejak tanggal 17-08-2008 perjanjian tersebut bukti tanda T.2.1 adalah batal;
4. Bahwa belum terjadi jual beli antara Pihak Pertama (Amaq Cuplak dan Inaq Cuplak dengan Pihak Kedua (Sahdi Amin), yang terjadi baru sebatas pembayaran uang panjar, hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 didalam bukti tanda T.2.1, yaitu akan dibuatkan akta resmi dihadapan Pejabat yang berwenang, yang artinya bahwa surat akta bukti tanda T.2.1. adalah Akta yang tidak resmi dalam jual beli tanah, baru sebatas perjanjian saja;

Bahwa Kalimat di atas adalah bertentangan dengan isi Pasal 1 (bukti tanda T.2.1) yang berbunyi sebagai berikut:

“Selanjutnya ikatan jual beli ini akan dilangsungkan dan diterima baik dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut“:

Pasal 1



“Mulai sejak hari ini, tanggal, bulan, dan tahun ditandatangani akta ini oleh para pihak, tanah hak milik yang diuraikan dalam akta ini diserahkan kepada pembeli yang mengakui telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat serta segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak milik tersebut di atas menjadi tanggungan pembeli”;
Bahwa maksud dari isi kalimat Pasal 1, di atas menunjukkan bahwa:

1. Seolah-olah tanah yang menjadi objek dalam ikatan jual beli ini sudah diserahkan kepada Pihak Kedua/Pembeli (Sahdi Amin) padahal kenyataannya tidak pernah diserahkan;
2. Seolah-olah telah terjadi jual beli terus, padahal senyatanya masih dalam perjanjian ikatan jual beli (belum terjadi jual beli), karena masih tergantung pada kewajiban Pihak Kedua (Sahdi Amin) untuk melakukan pembayaran sisa sebesar Rp300.000.000,00 dan tergantung pada klausula batalnya perjanjian dimaksud apabila Pihak Kedua (Sahdi Amin) tidak bisa dibayar tepat pada waktunya yaitu pada tanggal 17-08-2008 sebagaimana bunyi kalimat di atas;

Bahwa dengan demikian berarti bahwa ketentuan perjanjian Kalimat di atas, dihubungkan dengan ketentuan yang dinyatakan didalam Pasal-1 (bukti tanda T.2.1) adalah bahwa benar dan ternyata bertentangan satu dengan lainnya, yang mana pertentangannya adalah:

- Pada Kalimat di atas, menyatakan pembayaran masih berupa pembayaran uang muka/panjar, dan ada sisa pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 yang masih harus dilakukan pada tanggal 17 – 08 – 2008, sedangkan isi pada Pasal 1 menyatakan seolah-olah telah dilangsungkan jual beli terus, dengan kalimat bahwa tanah telah diserahkan kepada Pembeli yang mengaku telah menerima penyerahan itu;
- Bahwa ketentuan Pasal 1 (bukti tanda T.2.1), bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 (bukti tanda



T.2.1), telah mengatur tentang ketentuan jual beli terus yaitu dengan kalimat yang berbunyi:

“.....akan membuat dan menanda tangani akta resmi dihadapan pejabat yang berwenang”;

Dengan demikian dapat diartikan bahwa Pasal -1 dan Pasal 4 (bukti tanda T.2.1) adalah bertentangan satu dengan lainnya dan juga bertentangan dengan kalimat di atas, yaitu:

- Pada kalimat di atas dinyatakan apabila pada tanggal 17 - 08 – 2008 Pihak Kedua (Sahdi Amin) tidak bisa membayar tanah tersebut maka tanah dijual oleh Pihak Pertama (Amaq Cuplak atas persetujuan Inaq Cuplak), jadi tidak seharusnya/tidak benar dilakukan penyerahan tanah sebagaimana ketentuan Pasal-1 di atas (penyerahan tanah tidak pernah terjadi);
- Sehingga akibat dari adanya pertentangan klausula di atas maka Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, di hadapan Azis Saleman, S.H., Notaris di Praya, sepatutnya adalah batal demi hukum;
- Jual beli tidak pernah terjadi sebagai akibat tidak pernah dilakukan pembayaran yang mendapat persetujuan dari Termohon-2 Peninjauan Kembali (mohon diperhatikan ketentuan Pasal 4 bukti T.2.1);

b. Bahwa kemudian pada tanggal 17-08-2008, Pihak Kedua (Sahdi Amin) ternyata tidak mampu membayar sisa harga jual beli tanah sebesar Rp300.000.000,00 sebagaimana dinyatakan di dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, di hadapan Azis Saleman, S.H., Notaris di Praya, maka telah disepakati oleh kedua belah pihak, bahwa perjanjian dimaksud batal dan tidak mengikat para pihak, dan Pihak Pertama (Amaq Cuplak dan atas persetujuan Inaq Cuplak) akan mengembalikan keuangan Rp34.000.000,00, setelah tanah Pihak Pertama laku terjual (sesuai bunyi ikatan jual beli di atas);

Bahwa fakta hukum diatas menunjukkan bahwa ketentuan Pasal 3, adalah juga bertentangan dengan ketentuan kalimat di atas yaitu kalimat yang berbunyi:



“Pihak Pertama akan menjual tanah tersebut dan uang sebesar Rp34.000.000, akan dikembalikan atau menjadi milik Pihak Kedua”;

kalimat redaksi di atas mengandung pengertian bahwa Pihak Pertama (Amaq Cuplak dan atas persetujuan Inaq Cuplak) tidak mempunyai ikatan apapun juga terhadap Pihak Kedua, karena Pihak Pertama berhak menjual sendiri tanahnya dan yang wajib akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah uang sebesar Rp34.000.000,00 atau dengan kata lain, perjanjian tersebut Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008 bukti T.2.1, menjadi batal terhitung sejak tanggal 17 – 08 – 2008, karena Pihak Kedua (Sahdi Amin) tidak mampu membayar sisa harga jual beli sebesar Rp300.000.000,00 dan wajib Pihak Pertama akan mengembalikan uang sebesar Rp34.000.000,00 kepada Pihak Kedua;

Dengan demikian pertentangannya dengan Pasal 3, terlihat bahwa didalam ketentuan Pasal-3 yang berbunyi:

“Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka ikatan jual beli ini tidak akan berakhir, batal, atau dapat dibatalkan atas permintaan dari salah satu pihak, dan juga akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak yang bersangkutan dalam akta ini, akan tetapi berlaku juga terhadap para ahli waris masing masing”;

Jadi didalam Pasal-3 menyatakan tidak bisa batal dan dibatalkan sedangkan kalimat di atas sangat jelas menunjukkan kebatalan perjanjian ikatan jual beli bukti T.2.1. dimaksud, inilah pertentangan didalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21, bertanggal 18 Juni 2008, yaitu terhitung sejak tanggal 17-8-2008;

Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas adanya suatu kebohongan dan atau tipu muslihat didalam pembuatan akta ikatan jual beli sebagaimana bukti tanda T.2.1. tersebut;

Bahwa pernyataan batal sebagaimana ketentuan didalam kalimat di atas, dikuatkan dan diakui pula dengan pernyataan didalam jawaban dalam konvensi atas gugatan Penggugat yang dikemukakan oleh Tergugat-2 Sahdi Amin pada persidangan perkara ini Register Perkara Nomor 37/PDT.G/2009/PN.PRA., di Pengadilan Negeri Praya, dimana pada angka 6 di dalam surat jawaban Tergugat-2 adalah berbunyi sebagai berikut:



"6. Bahwa benar sampai dengan batas waktu yang diperjanjikan Tergugat-2 belum memiliki uang untuk melunasi pembayaran objek sengketa, selanjutnya Tergugat 2 mendatangi Tergugat 1 (Amaq Cuplak) dan Penggugat 1 (Inaq Cuplak) meminta agar menjual sendiri objek sengketa kepada orang lain dan terhadap panjar tanah yang telah diberikan senilai Rp34.000.000,00 dikembalikan kepada Tergugat 2, akan tetapi pada saat itu mereka memelas/menyampaikan secara lisan agar objek sengketa dibayar lunas kapan saja Tergugat-2 memiliki uang karena sesungguhnya hanya Tergugat 2 (Sahdi Amin) yang berani membeli tanah dengan harga tinggi di sekitar kawasan Dusun Gerupuk ketika itu";

Bahwa terlihat sangat jelas redaksi jawaban angka 6 di atas yang merupakan rangkaian kebohongan dan tipu muslihat dari Tergugat-2/Termohon-2 PK, yaitu terlihat dari kalimat yang berbunyi:

"..... akan tetapi pada saat itu mereka memelas/menyampaikan secara lisan agar objek sengketa dibayar lunas kapan saja Tergugat 2 memiliki uang karena sesungguhnya hanya Tergugat 2 (Sahdi Amin) yang berani membeli tanah dengan harga tinggi di sekitar kawasan Dusun Gerupuk ketika itu";

Adalah kalimat membuktikan adanya suatu kebohongan dan tipu muslihat belaka dalam perkara ini (tidak dapat dibuktikan kebenarannya oleh Termohon-1 PK, di persidangan di Pengadilan Negeri Praya, pada pemeriksaan perkara ini);

Bahwa demikian pula terbaca pada angka 7 jawaban Tergugat 2, yang berbunyi sebagai berikut:

"7. Bahwa dengan adanya kesepakatan lisan antara Tergugat 2 dengan Tergugat 1 dan Penggugat 1 tersebut, maka Akta Notariil Nomor 21 tanggal 18 Juni 2008 tidak berlaku dan yang berlaku mengikat adalah kesepakatan lisan untuk membayar objek sengketa kapan saja Tergugat 2 memiliki uang *cash*, pada saat itu kedua belah pihak bersepakat ketika pelunasan akan dibuatkan Akta PPAT dihadapan PPAT A. Azis Saleman, S.H.";

(photo copy jawaban selengkapnya terlampir) adalah suatu kebohongan dan tipu muslihat belaka dari Tergugat 2/Termohon-1 PK, karena:



1. Menurut hukum jual beli atas Tanah bahwa kesepakatan lisan adalah tidak berlaku di dalam jual beli atas tanah;
2. Tergugat 2/Termohon 2 PK tidak mampu membuktikan kebenaran dalilnya tersebut saat pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Praya di Praya. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara dan 1926 KUHPerdara, maka Pengakuan di dalam jawaban Tergugat 2/Termohon-1 PK di depan sidang yang terbuka untuk umum/di depan Hakim, adalah merupakan bukti yang sempurna atas suatu kejadian yang merupakan fakta hukum dan sangat patut dipertimbangkan;

Bahwa demikian pula di dalam gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat 2 Konvensi/Termohon 1 PK, pada posita angka 5, yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa sesuai Akta Notariil Nomor 21 tanggal 18 Juni 2008 telah disepakati pembayaran lunas objek sengketa sampai dengan tanggal 17 Agustus 2008, bilamana sampai dengan batas waktu tersebut objek sengketa belum dilunasi maka Pihak Pertama (Amak Cuplak) berhak menjual objek sengketa, adapun uang panjar senilai Rp34.000.000,00 dikembalikan kepada pihak kedua (Sahdi Amin), dengan demikian tidak ada klausul uang panjar hangus seperti yang didalilkan Para Penggugat”;

Pada posita angka 7 gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat 2 Konvensi/Termohon 1 PK, yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa dengan adanya kesepakatan lisan antara Tergugat 2 dengan Tergugat 1 dan Penggugat 1 tersebut, maka Akta Notariil Nomor 21 tanggal 18 Juni 2009 tidak berlaku dan yang berlaku mengikat adalah kesepakatan lisan untuk membayar objek sengketa kapan saja Tergugat2 memiliki uang *cash*, pada saat itu kedua belah pihak juga bersepakat ketika pelunasan akan dibuatkan Akta PPAT dihadapan PPAT A. Azis Saleman, S.H.”;

Pada posita angka 8 Penggugat Rekonvensi/Tergugat-2 Konvensi/Termohon 1 PK, yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa pada tanggal 19 Mei 2009 Penggugat memiliki uang *cash* utnuk melunasi objek sengketa dan sesuai kwitansi yang dicap jempol di atas materai tertanggal 19 Mei 2009 di hadapan saksi



Sabaruddin dan Supriyadi, S.H., Tergugat 1 dengan senang hati menerima pembayaran pelunasan tanah objek sengketa SHM Nomor 1359 dari Tergugat 2 senilai Rp349.250.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Adalah merupakan rangkaian ketidak benaran/kebohongan dan tipu muslihat dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat-2 Konvensi/Termohon 1 PK, karena:

1. Klausul kalimat yang berbunyi:

“Bahwa dengan adanya kesepakatan lisan antara Tergugat 2 dengan Tergugat 1 dan Penggugat 1 tersebut, maka Akta Notariil Nomor 21 tanggal 18 Juni 2009 tidak berlaku dan yang berlaku mengikat adalah kesepakatan lisan untuk membayar objek sengketa kapan saja Tergugat 2 memiliki uang *cash*, pada saat itu kedua belah pihak juga bersepakat ketika pelunasan akan dibuatkan Akta PPAT dihadapan PPAT A. Azis Saleman, S.H.”;

Penggugat Rekonvensi/Tergugat 2 Konvensi/Termohon 1 PK, tidak mampu membuktikan baik dengan surat maupun dengan saksi-saksi;

2. Klausul kalimat yang berbunyi:

“Bahwa pada tanggal 19 Mei 2009 penggugat memiliki uang *cash* untuk melunasi objek sengketa dan sesuai kwitansi yang dicap jempol di atas materai tertanggal 19 Mei 2009 di hadapan saksi Sabaruddin dan Supriyadi, S.H., Tergugat 1 dengan senang hati menerima pembayaran pelunasan tanah objek sengketa SHM Nomor 1359 dari Tergugat 2 senilai Rp349.250.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Penggugat Rekonvensi/Tergugat 2 Konvensi/Termohon 1 PK, tidak mampu membuktikan baik dengan surat maupun dengan saksi-saksi;

- Karena pada tanggal 19 Mei 2009, setahun kemudian terhitung tanggal 17 – 8 – 2008, Pihak Pertama dengan akal licik dan tipu muslihat serta tanpa adanya pengetahuan dan persetujuan dari Inaq Cuplak telah diajak dan dibujuk untuk menerima keuangan sebesar Rp349.000.000,00 dimana keuangan tersebut langsung ditanda tangankan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kwitansi dan disetorkan ke Bank BRI Cabang Praya dalam bentuk Buku Tabungan BRITAMA Nomor 3190159 Nomor Rekening 029555-50-8 atas nama Amaq Cuplak, dimana senyatanya Amaq Cuplak tidak pernah tahu dan tidak pernah berurusan dengan perbankan karena buta huruf, jadi perlakuan Termohon-1 PK yang mencapjempolkan kwitansi uang berjumlah Rp349.000.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana bukti tanda T.2.2, tanpa adanya penyaksian siapapun juga;

- Bahwa kemudian Termohon-1 PK/Sahdi Amin melakukan laporan Polisi tanggal 14 Juli 2009, menuduh Pemohon PK/ Amaq Cuplak melakukan penipuan dan penggelapan yang berakibat Pemohon PK Amaq Cuplak, kemudian ditangkap dan ditahan pada tanggal 4 September 2009, dan dilakukan penyitaan pada tanggal 28 September 2009, atas Buku Tabungan BRITAMA Nomor 3190159 Nomor Rekening 029555-50-8 atas nama Amaq Cuplak, serta uangnya berjumlah Rp345.000.000,00 yang ada pada bank tersebut ditarik dipergunakan sebagai bukti sesuai keterangan saksi dari Kepolisian Resort Praya bernama Erananta Agus Putra,S.H., Pangkat/NRP: Briпка/75010345, jabatan Penyidik Pembantu terbaca pada halaman 32 Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 37/Pdt.G/2009/PN.PRA., tanggal 19 Januari 2010 yang antara lain menerangkan bahwa Amaq Cuplak mencapjempol, karena tidak bisa baca - tulis penarikan uang dikawal oleh saksi Erananta Agus Putra,S.H., anggota Kepolisian Resort Praya;
- c. Bahwa memperhatikan peristiwa penangkapan dan penahanan yang dilakukan oleh pihak Kepolisian Resort Praya, dan tindakan penyitaan uang dengan meminta kepada Pemohon PK/Amaq Cuplak untuk mencapjempol pencairan uang di BRI Cabang Praya, maka jelas tampak bahwa yang melakukan tindakan/perbuatan melawan hukum adalah Termohon-1 PK, bukan Pemohon PK dan Termohon-2 PK, oleh karena itu ternyata dan terbukti bahwa putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, adalah putusan yang didasarkan pada

Hal. 55 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



suatu kebohongan dan tipu muslihat dari Termohon-1 PK/Sahdi Amin;

- d. Bahwa memperhatikan kronologis di atas dapat disimpulkan bahwa, Amaq Cuplak/Pemohon PK termasuk juga Inaq Cuplak dan anak-anaknya, sebagai rakyat kecil yang buta hurup dan buta hukum telah dikalahkan didalam perkara pemeriksaan tingkat Banding dan pemeriksaan ditingkat Mahkamah Agung Nomor 138 K/PDT/2011, bertanggal 4 Oktober 2011, dimana ternyata terdapat kebohongan atau tipu muslihat, sebagaimana uraian diatas maka sepatutnya demi tegaknya hukum dan hak keperdataan Pemohon PK, maka wajib putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011 dinyatakan dibatalkan, karena didasarkan kepada adanya kebohongan dan tipu muslihat dari Termohon-2 PK/Sahdi Amin; Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan kronologis peristiwa kebohongan dan tipu muslihat Termohon-1 PK terhadap Pemohon PK dan Termohon-2 PK adalah:

- a. Pada tanggal 18 Juni 2008, dilakukan perjanjian dengan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 18 Juni 2008 (bukti tanda T.2.1.) dengan pembayaran uang muka sebesar Rp34.000.000,00;
- b. Pada tanggal 17 – 8 – 2008, Tergugat 2/Termohon-1 PK, menyatakan tidak sanggup membayar karena tidak punya uang, dan menyatakan batal perjanjian Akta Ikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 18 – 6 – 2008, diterima dan disetujui oleh Tergugat 1/Pemohon PK/Amaq Cuplak dan Termohon-2 PK;
- c. Pada tanggal 19 Mei 2009, Termohon-1 PK mengajak Pemohon PK tanpa sepengetahuan dan ijin serta kehadiran Termohon-2 PK, telah melakukan pencapjiempolan kwitansi (bukti tanda T.2.2.) serta menyetorkan keuangan tersebut kepada Bank BRI Cabang Praya dengan buku tabungan BRITAMA Nomor 3190159. Nomor Rekening 029555-50-8;
- d. Pada tanggal 14 Juli 2009, atas laporan polisi oleh Termohon-1 PK, telah dilakukan penangkapan dan penahanan atas diri Pemohon PK dengan tuduhan melakukan Penggelapan dan Penipuan, kemudian selanjutnya dilakukan penyitaan uang Rp345.000.000,00 di Bank BRI Cabang Praya;



- e. Pada tanggal 10 Agustus 2009, Pemohon PK mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Praya;
- f. Pada tanggal 19 Januari 2010, Pemohon PK memperoleh putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 37/PDT.G/2009/PN.PRA.;
- g. Pada tanggal 25 Januari 2010, Para Penggugat/Termohon-2 PK mengajukan Banding dan memperoleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010;
- h. Pada tanggal 2 Agustus 2010, Para Penggugat/Termohon-2 PK, memperoleh tindakan Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130.a/VII/2010/RESKRIM, tentang Penghentian Penyidikan karena tidak cukup bukti, bertanggal 2 Agustus 2010 (tiga hari sebelum putus pemeriksaan banding tanggal 5 Agustus 2010 sehingga tidak dapat diajukan sebagai bukti dalam pemeriksaan tingkat banding);
- i. Pada tanggal 28 April 2012, Pemohon PK, mendapat Surat Undangan Klarifikasi, dari Kepolisian Resort Lombok Tengah, dengan Nomor B/1273/IV/2012/Reskrim, bertanggal Praya, 28 April 2012, ditanda tangani oleh Yeremias Toni, IPTU NRP 84031699 atas nama Kepala Kepolisian Resort Lombok Tengah, yang pada intinya menanyakan masalah keuangan yang telah dititipkan di BRI Cabang Praya dengan buku tabungan BRITAMA Nomor 3190159 Nomor Rekening 029555-50-8, dan diperoleh kenyataan; Bahwa ternyata pemilik uang untuk membeli tanah adalah bukan Termohon 1 PK, melainkan orang lain selaku Pelapor (surat undangan ini diajukan sebagai Novum dalam permohonan PK ini sebagai bukti tanda PK-2);

Bahwa memperhatikan kronologis di atas maka tampak sangat jelas dan terbukti bahwa perbuatan Termohon-1 PK adalah penuh dengan kebohongan dan tipu muslihat di dalam memenangkan perkara ini di tingkat banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang salah di dalam menerapkan hukum;

- 3.3. Tentang ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara Pengadilan Negeri Praya dengan Putusannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 37/PDT.G/2009/PN.Praya, tanggal 19 Januari 2010, saat diperiksa tidak dapat ditemukan:

1. Bahwa Perkara perdata Nomor 37/Pdt.G/2009/PN.PRA,. masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi, yaitu tepatnya pada tanggal 2 Agustus 2010, telah diterbitkan Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130.a/VII/2010/RESKRIM, tentang Penghentian Penyidikan, yang mana didalamnya menerangkan bahwa:

MEMUTUSKAN

1. Menghentikan penyidikan atas nama tersangka:
Nama : Medal alias Amaq Cuplak;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Tempat/ tgl lahir : Gerupuk, 61 tahun;
Pekerjaan : Tani;
Tempat tinggal : Dusun Gerupuk, Desa Sengkol,
Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;
Terhitung mulai tanggal : 2 Agustus 2010;
Karena : tidak cukup bukti;
2. Memberitahukan penghentian penyidikan ini kepada kepala kejaksaan Negeri Praya, serta pihak pihak terkait;
3. Surat ketetapan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan;
Photocopy Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130.a/ VII/2010/RESKRIM, tanggal 2 Agustus 2010 dilampirkan sebagai bukti baru (Novum sebagai bukti tanda PK-1);
2. Surat Undangan Klarifikasi, dari Kepolisian Resort Lombok Tengah, dengan Nomor B/1273/IV/2012/Reskrim, bertanggal Praya, 28 April 2012, (Novum dengan bukti tanda PK-2) yang pada intinya ternyata dan dapat diketahui bahwa Termohon PK adalah bukan sebagai pemilik uang yang telah dititipkan di BRI Cabang Praya dengan buku tabungan BRITAMA Nomor 3190159. Nomor Rekening 029555-50-8;
Bahwa dengan demikian, dengan adanya bukti PK-1, yang merupakan Novum, maka permohonan Peninjauan Kembali Pemohon PK patut dinyatakan dikabulkan, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf b, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung R.I., *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang perubahan atas Undang-Undang

Hal. 58 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung, *jo.* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Mahkamah Agung R.I.;

Bahwa dengan demikian dengan adanya bukti PK-1 (Novum) maka permohonan Peninjauan Kembali Pemohon PK, patut dinyatakan dikabulkan, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf a, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung R.I., *jo.* Undang undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung, *jo.* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Mahkamah Agung R.I.;

Bahwa memperhatikan uraian memori peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Bahwa ternyata dan terbukti Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, adalah didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan dalam hal ini Termohon-2 PK;
2. Bahwa ternyata dan terbukti adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata yaitu didalam menerapkan hukum jual beli atas tanah (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berikut peraturan pelaksanaannya), dan Hukum Pembuktian, yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram didalam Putusannya Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011;
3. Bahwa ditemukan surat bukti berupa Surat Ketetapan Nomor POL: S.Tap/130a/VIII/2010/RESKRIM, tentang Penghentian Penyidikan, bertanggal 2 Agustus 2010, (bukti tanda PK – 1) dan Surat Undangan Klarifikasi, dari Kepolisian Resort Lombok Tengah, dengan Nomor B/1273/IV/2012/Reskrim, bertanggal Praya, 28 April 2012, (Novum dengan bukti tanda PK-2), yang bersifat sangat menentukan, yang pada saat perkara ini

Hal. 59 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



diperiksa di Pengadilan Negeri Praya dan di Pengadilan Tinggi Mataram, tidak dapat diajukan;

Bahwa ternyata dan terbukti adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata yaitu didalam menerapkan hukum jual beli, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dihubungkan dengan bukti T.2.1. dan bukti T.2.2. yang keduanya bukan merupakan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, dan ternyata terdapat suatu kekhilafan tentang salah menerapkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya pelanggaran terhadap kebebasan berkontrak dari Pemohon PK bersama Termohon-2 PK untuk menjual tanah miliknya dengan harga umum/harga pasar, yang mana bukti tanda T.2.1. telah nyata-nyata dinyatakan dan disepakati tentang batalnya perikatan jual beli tersebut oleh kedua pihak, pada tanggal 17-8-2008, dimana kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membenarkan suatu kwitansi tanda penerimaan uang yaitu bukti T.2.2. bukan merupakan alas hak adanya perbuatan hukum jual beli tanah, dengan demikian telah ternyata dan terbukti bahwa terdapat suatu kekhilafan dan suatu kekeliruan yang nyata didalam amar putusan yang Majelis Hakim yang bertindak seolah-olah mempunyai kewenangan yang sama dengan PPAT, yang menyatakan bahwa putusannya sama nilainya dengan suatu alas hak jual beli tanah yang dapat dipergunakan melakukan mutasi Sertipikat Hak Milik atas Tanah Pemohon PK; Bahwa dengan demikian maka sangat beralasan hukum Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 138 K/Pdt/2011, tanggal 4 Oktober 2011, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 5 Agustus 2010, kedua putusan dimaksud patut dinyatakan dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Peninjauan Kembali I tertanggal 30 April 2012 dan Memori Peninjauan Kembali II tertanggal 22 Mei 2012, dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Juris* yang menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali I: INAQ CUPLAK, dan kawan-kawan; serta Pemohon Peninjauan Kembali II: AMAQ CUPLAK, tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali I dan II ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II;

Memerhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali I: 1. INAQ CUPLAK, 2. CUPLAK alias AMAQ ANDRA, 3. SUMADI alias AMAQ HENDRO, 4. MARZUKI dan 5. KOLIDI; serta Pemohon Peninjauan Kembali II: AMAQ CUPLAK, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali I/Para Termohon Peninjauan Kembali II/Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding, dan Termohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Peninjauan Kembali II/Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 8 Januari 2015 oleh Dr. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. DJAFNI DJAMAL, S.H., M.H., dan I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh

Hal. 61 dari 62 hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FLORENSANI KENDENAN, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

H. DJAFNI DJAMAL, S.H., M.H.

Ttd./

I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H., M.H.

K e t u a,

Ttd./

Dr. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp2.489.000,00
- Jumlah Rp2.500.000,00.

Panitera Pengganti,

Ttd./

FLORENSANI KENDENAN, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

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)