



P U T U S A N
Nomor 95 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DR. (HC). Drs. H. HASAN SULUR, bertempat tinggal di Jalan H. A. Depu Nomor 19 Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Toba, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Poros Graha Nusa Nomor 27 Kelurahan Simboro, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Sulawesi Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2014; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I/ Tergugat I/Pembanding;

m e l a w a n

HAJJA KASTURIA, bertempat tinggal di Jalan Angsa Nomor 35 Kabupaten Mamuju, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rustam Timbonga, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Soekarno Hatta Nomor 85, Mamuju, Sulawesi Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2014; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding;

dan

RAYATI RANRENG, bertempat tinggal di Jalan K.S. Tubun Nomor 17 Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju; Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 954 K/Pdt/2013 tanggal 31 Juli 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/Tergugat II/Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah pekarangan seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Simbuang, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara dengan tanah pekarangan Azis Umardar;
 - Timur dengan anak sungai;
 - Selatan dengan tanah Azis Umardar;
 - Barat dengan Jalan Raya;

Dari perempuan Hajja St. Hapih pada tanggal 9 September 2009;

2. Bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut, asal usulnya semula adalah milik suami Tergugat II bernama Drs. Azis Umar Dar (almarhum) sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 415/Kelurahan Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 11298/1997 seluas 5.910 m² (lima ribu sembilan ratus meter persegi), kemudian Drs. Azis Umar Dar (almarhum) menjual seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) kepada H. Machmud Makraus (almarhum) yakni suami dari perempuan Hj. St. Hapih, jual beli mana dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 271, Kecamatan Mamuju 2002 tanggal 01 Agustus 2002, yang selanjutnya Hj. St. Hapih menjual kepada Penggugat sebagaimana point 1 (satu) di atas;
3. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari perempuan Hj. St. Hapih, Penggugat langsung melakukan penimbunan dan selanjutnya mendirikan bangunan berupa Rumah Toko (Ruko) di atas tanah tersebut serta menguasainya secara terus-menerus sampai saat sekarang ini;
4. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, ternyata antara Tergugat I dengan Tergugat II telah melakukan transaksi jual beli atas keseluruhan tanah milik Drs. Azis Umar Dar sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 415/Kelurahan Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 11298/1997 seluas 5.910 m² (lima ribu sembilan ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 418/AJB/SMB/XI/2011 tanggal 09 Nopember 2010, dimana tanah seluas 500 m² yang dibeli Penggugat dari Hj. St. Hapih tersebut yang belum dipisahkan dari sertipikat Hak Milik Nomor 415/Kelurahan Simboro, juga ikut terjual;
5. Bahwa setelah terjadinya transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas keseluruhan tanah milik Drs. Azis Umar Dar tersebut, selanjutnya Tergugat I telah melakukan proses balik nama atas sertifikat hak milik atas tanah tersebut yang didalamnya terdapat tanah seluas



500 m² yang dibeli Penggugat dari Hj. St. Hapiah (isteri H. Machmud Makraus almarhum);

6. Bahwa setelah Penggugat mengetahui kalau tanah yang telah dibeli dari Hj. St. Hapiah seluas 500 m² tersebut telah ikut dijual Tergugat II kepada Tergugat I, maka Penggugat menyatakan keberatan kepada Notaris selaku PPAT yang hasilnya oleh Notaris Andi Haeril Sumange, S.H. Mkn. telah mengeluarkan Surat Keterangan perihal Laporan Pembatalan Akta PPAT Nomor 21/KN-AHS/VII/2011 tanggal 29 Juli 2011, yang pada intinya menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 418/AJB/SMB/XI/2010 tanggal 09 November 2010 dibatalkan karena terdapat tanah milik orang lain seluas 500 m² yang harus melalui proses pemisahan dari sertifikat tersebut;
7. Bahwa ternyata keberatan Penggugat dan surat pembatalan Akta PPAT yang telah diterbitkan Notaris tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat I, dimana Tergugat I tetap bersikeras menggunakan akta jual beli dan sertipikat atas tanah tersebut untuk menghalangi proses penerbitan hak atau proses pemecahan sertifikat induk yang didalamnya terdapat tanah yang telah dibeli Penggugat seluas 500 m² tersebut;
8. Bahwa dengan memperhatikan proses dan tata cara jual beli yang telah dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah ex. milik Drs. Azis Umar Dar tersebut yang jelas-jelas didalamnya terdapat tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Hj. St. Hapiah tersebut, hal mana sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka adalah sangat berdasar dan beralasan hukum jika jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² sebagaimana letak dan batas-batasnya tersebut dalam point 1 (satu) gugatan Penggugat dinyatakan batal demi hukum dan sangat beralasan hukum pula jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk melakukan perubahan transaksi jual beli dengan mengeluarkan tanah seluas 500 m² milik Penggugat tersebut;

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

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Simbuang, Kecamatan Simboro dan Kepulauan Kabupaten Mamuju dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara dengan tanah pekarangan Azis Umardar;



- Timur dengan anak sungai;
- Selatan dengan tanah Azis Umardar;
- Barat dengan Jalan Raya;

Adalah perbuatan yang merugikan kepentingan hukum Penggugat;

3. Menyatakan batal demi hukum transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² yang telah dibeli oleh Penggugat dari Hj. St. Hapih yang saat ini berada dalam kekuasaan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan perubahan transaksi jual beli dengan mengeluarkan tanah seluas 500 m² dari obyek jual beli;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, maka:

Subsider:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan kepatutan dan rasa keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Tergugat I:

1. Bahwa objek gugatan Pengugat tidak jelas alias kabur, karena batas-batas yang dijelaskan dalam gugatan Penggugat, pada sebelah timur adalah berbatasan dengan anak sungai, sementara batas anak sungai yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya tidak ada, karena fakta di lapangan yang dibangun ruko oleh Penggugat tanpa seizin Tergugat 1 (satu) sekaligus merupakan batas sebelah timur yang dimaksud oleh Penggugat, adalah masih berbatasan dengan tanah Tergugat yang juga masih bagian dari sertifikat Nomor 415/Kelurahan Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 112298/1997 Seluas 5.910 m² (lima ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi). Olehnya itu tanah yang seluas 500 meter yang dimaksudkan oleh Penggugat sesuai dengan gugatan Penggugat yang telah dibangun ruko oleh Penggugat tanpa seizin Tergugat 1 (satu), adalah berada pada tempat yang lain;

Adanya Tergugat 1 (satu) mendalilkan bahwa sesungguhnya tanah yang dimaksud oleh Penggugat seluas 500 m² berada pada tempat yang lain, karena luas tanah sertifikat Nomor 415/Kelurahan Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 112298/1997 Seluas 5.910 m² (lima ribu



sembilan ratus sepuluh meter persegi), sementara luas tanah yang dibeli Tergugat 1 (satu) dari ahli waris Drs. Aziz Umar Dar, seluas 4.190 m² (empat ribu seratus sembilan puluh meter persegi) berarti tidak masih tersisa seluas 1.720 m² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), yang tidak menutup kemungkinan jika kita melihat gugatan Penggugat, tanah yang dimaksud berada pada lokasi seluas 1.720 m² (seribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) yang juga masih termasuk di dalam sertifikat Nomor 415/Kelurahan Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 112298/1997 seluas 5.910 m² (lima ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi);

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas obyeknya, alias tidak sesuai gugatan dengan fakta yang ada di lapangan/Penggugat salah menentukan lokasi yang dibangun Ruko oleh Penggugat/tidak sesuai akta jual beli yang dimiliki Penggugat dengan lokasi yang dibangun bangunan ruko oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan di tolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat tidak sempurna yakni subjek hukum yang digugat tidak lengkap (*plurium consortium*);

Bahwa semestinya penggugat juga menggugat ahli waris yang lainnya sebagai pihak yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat 1 (satu) sebagaimana "Akta Jual Beli Nomor 418/AJB/SMB/XI/2010", yang mana Akta Jual Beli tersebut dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Andi Haeril Sumange Lipu, S.H, M.Kn. Adapun ahli waris yang dimaksud yaitu: 1. Zul Ashar Azis, lahir di ujung pandang pada tanggal 11 Juni 1976, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di jalan KS. Tubun Nomor 46, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, 2. Nyonya Sulfiana Azis, S.E. Lahir di ujung pandang, pada tanggal 12 Oktober 1977, Pekerjaan pegawai negeri sipil, bertempat tinggal di Jalan KS. Tubun Nomor 17 Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi barat, 3. ZUL AHSAN, lahir di Mamuju, pada tanggal 31 Desember 1978, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Emmy Saelan, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Sulawesi Barat, 4. Zulfiah, lahir di Mamuju, pada tanggal 31 Desember 1990, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Emmy Saelan, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kekurangan pihak, maka gugatan tersebut di atas harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas objeknya, alias kabur, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Tergugat II:

1. Bahwa dalih gugatan Penggugat pada poin I telah membeli tanah seluas $\pm 500 \text{ m}^2$ (lima ratus meter persegi) di Jalan Gatot Subroto dengan batas terurai dalam gugatan dst...dst.adalah tidak benar. Karena batas tanah sebelah Timur dalam gugatan Penggugat adalah anak sungai, tapi pada kenyataannya di lapangan objek tanah sebelah Timur tersebut tidak terdapat anak sungai melainkan tanah milik Tergugat I yang merupakan tanah bagian dari Sertifikat Nomor 415/Kelurahan Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 112298/1997 seluas 5.910 m^2 (lima ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi). Dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas objek gugatannya;
2. Bahwa dalil Penggugat dalam poin 2 yaitu jual beli yang dilakukan Alm. Drs. Umar Dar, suami Tergugat II dengan Alm. H. Mahmud Markaus yakni suami dari perempuan Hj. St. Hapiah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 271 Kecamatan Mamuju 2002 tanggal 1 Agustus 2002 dan selanjutnya Hj.St.Hapiah menjual kepada Penggugat seluas 500 m^2 (lima ratus meter persegi) adalah cacat yuridis karena Tergugat II adalah isteri dari Alm. Drs. Azis Umar Dar yang mana tanah Sertifikat Nomor 415/Kelurahan Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 112298/1997 seluas 5.910 m^2 (lima ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) adalah harta gono gini antara Tergugat I dengan Alm.Azis Umar Dar (Suami Tergugat I) dimana pada saat terjadi transaksi jual beli tanah tersebut antara Alm. Azis Umar Dar dengan Alm. H. Mahmud Markaus dimana Tergugat I sama sekali tidak mengetahui terjadinya jual beli tersebut apalagi tidak ikut menandatangani akta jual beli tersebut. Selanjutnya Hj. St. Hapiah (isteri Alm. H. Mahmud Markaus) melakukan peralihan hak (jual beli) kepada Penggugat yang sampai sekarang Penggugat tidak pernah melakukan perubahan balik nama *in casu* objek sengketa;
3. Bahwa dalil Penggugat poin 3 adalah tidak benar karena mendirikan bangunan rumah toko tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik tanah Tergugat I oleh karena perbuatan mendirikan ruko tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa dalil Penggugat poin 4 adalah tidak beralasan karena Tergugat II melakukan transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Nomor 415/Kelurahan



Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 112298/1997 seluas 5.910 m² (lima ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 418/AJB/SMB/XI/2011 tanggal 9 November 2010 walaupun tanpa izin Penggugat, Tergugat II berhak mengalihkan/bertransaksi kepada Tergugat I. Kemudian hak milik tanah tersebut adalah milik Tergugat II dan peralihan hak tersebut kepada Tergugat I adalah sempurna adanya;

5. Bahwa disamping gugatan Penggugat *obscure libel* karena Penggugat tidak menyertakan ahli waris lainnya yang ikut menjual dan menandatangani akta jual beli tersebut di hadapan Notaris, yang masing-masing ahli waris: Zul Ashar Azis, Nyonya Zulfiana Azis, S.E., dan Zul Ahsan oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan *niet ontvankelijk verklaard*;
6. Dalil Penggugat pada poin 5 yang mana telah melakukan perubahan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 415/Kelurahan Simboro dengan Surat Ukur Nomor 112298/1997 tanggal 8 Desember 1997 adalah tidak benar adanya karena Tergugat I telah terlebih dahulu mengadakan perubahan balik nama atas Sertifikat tersebut atas nama Tergugat I (Drs.H. Hasan Sulur);
7. Bahwa dalil Penggugat poin 6, 7, dan 8 adalah tidak beralasan hukum adanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah syah dan kuat menurut hukum karena dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yang membuat akta yaitu Notaris Andi Haeril Sumange, SH, M.Kn yaitu Akta Jual Beli Nomor 418/AJB/SMB/XI/2010 dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak oleh Notaris karena akta tersebut telah mengikat kedua belah pihak dan telah dilakukan perubahan balik nama atas nama Tergugat I atas sertifikat tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 418/AJB/SMB/XI/2010 dan tidak cacat hukum;
8. Adalah wajib menurut hukum jika Tergugat I menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan perubahan hak Sertifikat Nomor 415/Kelurahan Simboro Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1997 Nomor 112298/1997 karena tanah tersebut sudah menjadi hak milik Tergugat I yang sah menurut hukum atas sertifikat tersebut;
9. Tidak merupakan kepentingan Penggugat karena bukan milik Penggugat dan tidak ada alasan hukum untuk membatalkan perjanjian akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan Notaris Andi Haeril Sumange, SH, M.Kn., Akta Jual Beli Nomor 418/AJB/SMB/XI/2010;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mamuju telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2011/PN.Mu tanggal 17 Juli 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Simbuang, Kecamatan Simboro dan Kepulauan Kabupaten Mamuju dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara dengan tanah pekarangan Azis Umardar;
- Timur dengan anak sungai;
- Selatan dengan tanah Azis Umardar;
- Barat dengan Jalan Raya;

Adalah perbuatan yang merugikan kepentingan hukum Penggugat;

3. Menyatakan batal demi hukum transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat dari Hj. St. Hapih yang saat ini berada dalam kekuasaan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan perubahan transaksi jual beli dengan mengeluarkan tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dari objek jual beli;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini secara tanggung renteng yang ditetapkan sebesar Rp1.101.000,00 (satu juta seratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 310/PDT/2012/PT.MKS tanggal 24 Oktober 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mamuju tanggal 17 Juli 2012 Nomor 26/PDT.G/2011/PN.MU yang dimintakan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima *niet ontvankelijk verklaard* (NO);
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 954 K/Pdt/2013 tanggal 31 Juli 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi HAJJA KASTURIA tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makasar Nomor 310/Pdt/2012/PT.Mks tanggal 24 Oktober 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 26/Pdt.G/2011/PN. Mu tanggal 17 Juli 2012;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Simbuang, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara dengan tanah pekarangan Azis Umardar;
 - Timur dengan anak Sungai;
 - Selatan dengan tanah Azis Umardar;
 - Barat dengan Jalan Raya;

Adalah perbuatan yang merugikan kepentingan hukum Penggugat;

3. Menyatakan batal demi hukum transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang telah di beli oleh Penggugat dari Hj. St. Hapih yang saat ini berada dalam kekuasaan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan perubahan transaksi jual beli dengan mengeluarkan tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dari objek jual beli;

Hal. 9 dari 17 Hal. Putusan Nomor 95 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 954 K/Pdt/2013 tanggal 31 Juli 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Termohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding pada tanggal 10 April 2014, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 11 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 26/Pdt.G/2011/PN.Mu. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mamuju, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 14 Agustus 2014;

Bahwa kemudian Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju pada tanggal 10 September 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

I. Alasan Pertama:

Alasan atas dasar Pasal 67 Huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Mahkamah Agung RI yakni: "apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata". Putusan Hakim yakni baik putusan Kasasi Mahkamah Agung RI maupun putusan Pengadilan Negeri Mamuju terdapat kekeliruan penerapan hukum yakni:

Hal. 10 dari 17 Hal. Putusan Nomor 95 PK/Pdt/2015



- Pada amar-amar putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Simbuang, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara dengan tanah pekarangan Azis Umar Dar;
 - Timur dengan anak Sungai;
 - Selatan dengan tanah Azis Umar Dar;
 - Barat dengan Jalan Raya;

Adalah perbuatan yang merugikan kepentingan hukum Penggugat;

3. Menyatakan batal demi hukum transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang telah di beli oleh Penggugat dari Hj. St. Hapiah yang saat ini berada dalam kekuasaan Penggugat;
 4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan perubahan transaksi jual beli dengan mengeluarkan tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dari objek jual beli;
- Bahwa amar-amar putusan tersebut di atas secara yuridis tidaklah mungkin dapat dilaksanakan, tidak memenuhi syarat yuridis untuk dieksekusi (*non eksekutable*) dengan alasan dan fakta yuridis sebagai berikut:
- a) Batas-batas tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya tidak ada dalam kenyataan khusus untuk tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) ;
 - b) Hasil peninjauan lokasi "*plaatsonderzoek*" tatkala pemeriksaan di lokasi perkara ini tidak ditemukan batas-batas tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), fakta kenyataan ini dibenarkan oleh kesaksian Sukirman, S.Sit., S.H., Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan Mamuju (*vide* berita acara Peninjauan Lokasi) dengan jelas kesaksian BPN menerangkan bahwa tanah sengketa yang dimaksud adalah milik Drs. H. Hasan Sulus, yang bersumberkan dari Pemilik Semula (Ny. Rayati Ranreng dan kawan-kawan) berdasarkan Akta Jual Beli Tanah/Persil Nomor 418/AJB/SMB/XI/2010, tanggal 09 Nopember 2010 seluas 5.910 m² yang dibuat di hadapan PPAT

Hal. 11 dari 17 Hal. Putusan Nomor 95 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kabupaten Mamuju, sesudah itu didaftarkan pada Kantor BPN/Pertanahan Kabupaten Mamuju dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 415 tanggal 17 Desember 2010 Gambar Situasi Nomor 11298/1997, Tanggal 08 Desember 1997 seluas 5.910 m² dengan batas-batas yang tercantum dalam Akta Jual Beli sebagai Pemilik/Pemegang Hak terakhir atas nama Drs. H. Hasan Sulur tersebut, sama sekali tidak ditemukan dan tidak terdaftar atas nama Hajja Kasturia tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) di Kantor BPN/Pertanahan Kabupaten Mamuju, sehingga kepemilikan hak Drs. H. HASAN SULUR harus mendapat perlindungan hukum karena sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2008 tentang kewajiban mendaftarkan haknya di BPN/Kantor Pertanahan setempat;

- c) Demikian pula putusan kasasi Mahkamah Agung RI dan Pengadilan Negeri Mamuju pada amar putusan poin 3 yang menyatakan:

“Menyatakan batal demi hukum transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat dari Hj. St. Hapiah yang saat ini berada dalam kekuasaan Penggugat.”

Adalah bentuk amar “*declaratoir*” yang tidak jelas arah dan maksudnya karena kenyataannya:

- Antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak ada transaksi jual beli tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), sehingga mana mungkin dapat dinyatakan batal demi hukum transaksi *a quo*, dimana buktinya (?);
- Dimana buktinya Penggugat (Hajja Kasturia) membeli tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dari Hj. ST. Hapiah yang saat ini berada dalam kekuasaan Penggugat (?);
- Hj. ST. Hapiah tidak pernah dilibatkan selaku pihak dalam perkara perdata ini sehingga mana mungkin dapat dilaksanakan amar putusan *a quo*;

- d) Selanjutnya pada putusan kasasi Mahkamah Agung RI dan Pengadilan Negeri Mamuju pada amar putusan poin 4 yang menyatakan :

“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan perubahan transaksi jual beli dengan mengeluarkan tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dari objek jual beli.”

Hal. 12 dari 17 Hal. Putusan Nomor 95 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Adalah bentuk amar "*Comdemnatoir - Constitutief*" yang tidak jelas arah dan maksudnya karena kenyataannya:

- Bagaimana caranya Tergugat I dengan Tergugat II untuk melakukan perubahan transaksi jual beli (?);
- Bagaimana caranya Tergugat I dengan Tergugat II mengeluarkan tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dari objek jual beli (?);
- Bagaimana caranya Tergugat I dengan Tergugat II melakukan perubahan transaksi jual beli, tanpa melibatkan PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan apakah memang dibenarkan oleh Undang-Undang (?);

Berdasarkan alasan pertama permohonan peninjauan kembali tersebut di atas, maka kiranya jelas putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) Nomor 954 K/ Pdt/2013, Tanggal 30 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Makassar Nomor 310/PDT/2012/PT.MKS, tanggal 24 Oktober 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 26/Pdt.G/2011/PN.Mu, tanggal 17 Juli 2012 adalah nampak jelas bahwa amar-amar putusan Mahkamah Agung RI tingkat kasasi dan amar-amar putusan Pengadilan Negeri Mamuju, tidak dapat dilaksanakan secara yuridis karena tidak konkrit dan tidak jelas (mengambang) sehingga cenderung bersifat "negatif", berdasar dan beralasan hukum untuk dibatalkan, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 67 Huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Mahkamah Agung RI yakni: "apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata putusan Hakim", hal ini sesuai dengan penggarisan *Yurisprudensi* tetap Mahkamah Agung RI Nomor 991 K/Sip/1974, tanggal 16 Januari 1978, bahwa dalam praktek Mahkamah Agung Republik Indonesia telah membatalkan putusan-putusan *a quo* karena salah menerapkan hukum;

II. Alasan Kedua:

Alasan atas dasar Pasal 67 Huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Mahkamah Agung RI yakni: "apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata". Putusan Hakim yakni baik putusan Kasasi Mahkamah Agung RI maupun putusan Pengadilan Negeri Mamuju terdapat kekeliruan penerapan hukum yang mengabulkan gugatan Penggugat asal (Hajja Kasturia);

Hal. 13 dari 17 Hal. Putusan Nomor 95 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan mengamati secara yuridis gugatan Penggugat yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 26/Pdt.G/2011/PN.Mu, tanggal 17 Juli 2012 adalah sama sekali tidak berdasar hukum untuk dikabulkan karena dalil-dalil posita gugatannya maupun petitum-petitum dalam gugatannya tidaklah terbukti menurut hukum pembuktian dan tertib hukum acara perdata dengan alasan-alasan dan fakta yuridis sebagai berikut:

1. Batas-batas tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang didalilkan oleh Penggugat tidak ditemukan dalam kenyataan perkara ini karena tanah/persil yang dikuasai oleh Tergugat asal (Drs. H. Hasan Sulur), yang bersumberkan dari Pemilik semula (Ny. Rayati Ranreng dkk) berdasarkan Akta Jual Beli Tanah/Persil Nomor 418/AJB/SMB/XI/2010, tanggal 9 November 2010 seluas 5.910 m² yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kabupaten Mamuju, sesudah itu didaftarkan pada Kantor BPN/Pertanahan Kabupaten Mamuju dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 415 tanggal 17 Desember 2010 Gambar Situasi Nomor 11298/1997, tanggal 08 Desember 1997 seluas 5.910 m² dengan batas-batas yang tercantum dalam akta jual beli sebagai pemilik/pemegang hak terakhir atas nama Drs. H. Hasan Sulur tersebut, sama sekali tidak ditemukan dan tidak terdaftar atas nama Hajja Kasturia tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) di Kantor BPN/Pertanahan Kabupaten Mamuju, sehingga kepemilikan hak Drs. H. Hasan Sulur harus mendapat perlindungan hukum karena sudah sesuai dengan ketentuan Perlindungan Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1990 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2008 tentang kewajiban mendaftarkan haknya di BPN/Kantor Pertanahan di Kabupaten Mamuju;
2. Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat membeli tanah seluas seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dari Hj. ST. Hapiah sebagai Panjual, ternyata dalil ini Penggugat tidak dapat membuktikan surat pembelian akta jual beli yang disyaratkan oleh undang-undang, sehingga dalil Penggugat ini sama sekali tidak terbukti;
3. Kalau sekiranya Penggugat mendalilkan, membeli tanah dari perempuan Hj. ST. Hapiah maka seharusnya menurut hukum dan tertib hukum acara perdata Hj. ST. Hapiah haruslah dilibatkan terlebih dahulu selaku pihak dalam perkara ini, ternyata sepanjang pemeriksaan perkara ini sampai putus dan berlanjut ke tingkat upaya hukum banding dan kasasi Hj. ST. Hapiah tersebut tidak dilibatkan dalam proses perkara ini;

Hal. 14 dari 17 Hal. Putusan Nomor 95 PK/Pdt/2015



4. Bahwa transaksi jual beli antara Drs. Azis Umardar dengan H. Machmud Makraus berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 271. Kecamatan Mamuju.2002, tanggal 01 Agustus 2002 untuk tanah seluas 500 m² antara Drs. Azis Umardar selaku Penjual/Hak Pertama dengan H. Machmud Makraus selaku Pembeli/Pihak Kedua, ternyata akta jual beli ini tidak terdaftar di Kantor BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju, dan lagi pula baik Drs. Azis umardar maupun H. Machmud Makraus tidak dilibatkan dalam perkara ini, sehingga mana mungkin dapat dikatakan bahwa sumber hak Penggugat adalah berasal dari tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 271. Kec.Mamuju.2002, tanggal 01 Agustus 2002 tersebut;

5. Bahwa tidak ada bukti peralihan hak dari H. Machmud Makraus kepada Penggugat (Hajja Kasturia) kendatipun adalah sebagai suami-isteri tidaklah secara otomatis beralih kepemilikan hak menurut hukum tetapi haruslah menempuh upaya peralihan hibah atau dalam bentuk lainnya;

Berdasarkan alasan kedua permohonan peninjauan kembali tersebut di atas, maka kiranya jelas putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) Nomor 954 K/Pdt/2013, tanggal 30 Juli 2013 yang mengabulkan gugatan Penggugat adalah sungguh tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum karena Penggugat asal (Hajja Kasturia) dalam posisi hukumnya dengan obyek sengketa termaksud sama sekali tidak relevan untuk membuktikan haknya karena tidak adanya akta jual beli yang di miliki Hajja Kasturia, tidak ada bukti secara langsung dengan objek sengketa termaksud sehingga menurut ketentuan tertib hukum acara perdata dan tertib hukum pembuktian, dalil seperti ini haruslah ditolak;

Dengan alasan tersebut di atas, maka menurut ketentuan Pasal 67 Huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo.Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Mahkamah Agung RI yakni: "apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata putusan Hakim" haruslah dibatalkan;

III. Alasan Ketiga:

Bahwa untuk membuktikan putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) Nomor 954 K/Pdt/2013, tanggal 30 Juli 2013 dan putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 26/Pdt.G/2011/PN.Mu, tanggal 17 Juli 2012, adalah salah menerapkan hukum dalam hal mengabulkan gugatan Penggugat Hajja Kasturia, karena sesungguhnya dalil-dalil posita dan petitum gugatannya sama sekali tidak terbukti menurut hukum dan kenyataan dan bahkan amar-amar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan *a quo* tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutabel*) karena tidak konkrit bagaimana untuk melaksanakan amar-amar putusan yang tidak konkrit dan bersifat negatif tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut karena pertimbangannya telah tepat;

Terbukti jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II sepanjang mengenai tanah seluas 500 m² yang telah dibeli oleh Penggugat dari Hj. St. Hapih yang saat ini berada dalam kekuasaan Penggugat;

Surat-surat bukti Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat melemahkan atau membatalkan putusan *Judex Juris* tersebut karena bukan *novum* yang menentukan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 67 Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **DR. (HC). Drs. H. HASAN SULUR**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **DR. (HC). Drs. H. HASAN SULUR**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I/ Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan

Hal. 16 dari 17 Hal. Putusan Nomor 95 PK/Pdt/2015



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

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 28 Mei 2015 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd/Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.

ttd/Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,

ttd/Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd/Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Materai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali		Rp2.489.000,00
Jumlah		Rp2.500.000,00

=====

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

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

Hal. 17 dari 17 Hal. Putusan Nomor 95 PK/Pdt/2015