



**PUTUSAN**  
Nomor 617 PK/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **NURHAIDAH TOMEYS**, bertempat tinggal di Jalan Bulumasomba Nomor 55, Kelurahan Lasoani, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu;
2. **H. MOH SAID HASAN**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar/Pasar Selatan Ujuna Nomor 5 Palu;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Sahrul, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tanjung Tada Nomor 22, Palu, Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2014;

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

**L a w a n**

**RUDDY CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 55 Kota Palu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Salmin Hedar, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Setia Budi Nomor 27 Kota Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2014;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

**D a n**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU**, berkedudukan di Jalan R.A. Kartini Palu;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 50 K/Pdt/2012 tanggal 30 April 2013 yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding III dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam tahun 1995 tepatnya tanggal 27 Juni 1995 Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat, dimana Tergugat I telah menjual sebidang tanah seluas 1020 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sapiri Nomor 65 Kelurahan Kamonji, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu kepada Penggugat, dan pada saat itu pula Tergugat I menyerahkan sertifikat tanah tersebut Nomor 1030 tahun 1988 atas nama pemegang hak Nurhaidah Tomeys sekarang Tergugat I, dan sampai saat ini sertifikat tersebut ada pada Penggugat dan tanah objek sengketa dalam penguasaan Penggugat. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah:
  - Sebelah Utara dengan Jalan Kemiri;
  - Sebelah Timur dengan tanah Sambul Arif, S.H.;
  - Sebelah Selatan dengan tanah Hasan Bedolo;
  - Sebelah Barat dengan tanah Budiman Eko Wahyudi;
2. Bahwa Tergugat telah menerima harga pembayaran tanah objek sengketa tersebut dari Penggugat sesuai kuitansi tanda terima uang tanggal 27 Juni 1995 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan Rp1.000.000,00 dan satu unit sepeda motor, hal mana seluruh transaksi dilakukan di kantor Penggugat Jalan Gajah Mada Palu;
3. Bahwa dalam tahun 2001 tanpa sepengetahuan Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu (Tergugat III) menerbitkan sertifikat baru atas tanah objek sengketa tersebut pada point 1 di atas, atas dasar permohonan yang diajukan oleh Tergugat I dengan alasan bahwa Sertifikat Nomor 1030 tahun 1988 telah hilang sehingga dibuatlah berita acara sumpah padahal Sertifikat Nomor 1030/1988 ada pada Penggugat;
4. Bahwa ketika Penggugat mengetahui telah terbit sertifikat baru atas tanah tersebut (objek sengketa), maka Penggugat melaporkan ke Kepolisian Polda Sulteng dengan tersangka adalah Tergugat I lalu oleh Kejaksaan melimpahkan ke Pengadilan Negeri Palu;
5. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 30/Pid.B/2004/PN PL. tanggal 30 Agustus 2004, Tergugat I dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana memberikan keterangan palsu di bawah sumpah, menjatuhkan pidana penjara 3 bulan,

Halaman 2 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan barang bukti Sertifikat Nomor 1030 tanggal 25 Juli 1988 dikembalikan kepada Ruddy Chandra sekarang Penggugat;

6. Bahwa atas dasar putusan Pengadilan Negeri Palu tersebut, Tergugat I mengajukan banding dan Pengadilan Tinggi Sulteng memutuskan pada poin 2 amar putusan yakni: Menjatuhkan pidana kepada terdakwa dengan pidana penjara 3 bulan, lalu Tergugat I mengajukan kasasi hal mana putusan kasasi menyatakan menolak permohonan kasasi dari Tergugat I, oleh karena itu perkara pidana tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I telah dinyatakan terbukti bersalah berdasarkan putusan Pengadilan tersebut di atas, maka menurut hukum Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 atas nama pemegang hak Tergugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu (Tergugat III) haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan memerintahkan kepada Tergugat III agar membatalkan dan atau mencabut Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 tersebut tanpa syarat apapun juga;
8. Bahwa tindakan Tergugat I menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II dengan mengacu atau berdasarkan Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 juga harus pula dinyatakan batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan segala surat-surat yang timbul dengan mengacu pada Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 harus pula dinyatakan batal, oleh karena itu siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I harus tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*;
9. Bahwa oleh karena, perkara *a quo* didasarkan pada fakta/bukti yang autentik yang diajukan oleh Penggugat, maka patutlah menurut hukum putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

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

1. Menyatakan menerima alasan-alasan surat gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 atas nama pemegang hak Nurhaidah Tumeys (Tergugat I) tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 3 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan atau mencabut Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 atas nama pemegang hak Nurhaidah Tumeys (Tergugat I);
5. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa milik Penggugat;
6. Menyatakan jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan segala surat-surat yang timbul dengan mengacu pada Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menghukum kepada siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dan apabila Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berbeda pandang dengan Penggugat, maka Penggugat mohon keadilan;

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

Tergugat I:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat salah kaprah dan tidak relevan menegakkan alas hak dengan dalil dan dukungan bukti putusan pidana (*vide point 5 surat gugatan*). Sebab antara putusan pidana tersebut dengan gugatan *a quo* berlainan persoalan, atau *causa primanya* tidak relevan dengan substansi gugatan, sehingga putusan pidana yang ingin ditegakkan sebagai dalih untuk menggugat Tergugat I, merupakan pikiran yang dangkal tanpa mencermati bahwa dalam sengketa hak haruslah ada alas hak yang validitasnya dikuatkan oleh bukti-bukti yang valid pula;
2. Bahwa demikianpun terhadap dalil point 4 yaitu memohon Tergugat III untuk membatalkan atau mencabut Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 atas nama pemegang hak Nurhaidah Tomeys (Tergugat I) yang ditujukan pada Pengadilan Negeri Palu adalah salah/keliru, sebab kompetensi ini merupakan kompetensi PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara). Sebab sertifikat hak milik atas tanah merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai bunyi Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang

Halaman 4 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016



Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara adalah "Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum;

3. Bahwa gugatan Penggugat *in casu* sangat tidak jelas dan kabur tentang objekum litis yakni terhadap Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001 yang dituntut untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum (tidak sah) dan terhadap tanah objek sengketa seluas 1020 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sapiri Nomor 68, Kelurahan Kamonji, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu. Sebab terhadap sertifikat tersebut telah jelas kedudukan dan prosedur perolehan, pembuatan, pemilikan secara sah yang dilakukan Tergugat I yang justru tercerminkan pada sebagian besar dari dalil alasan-alasan gugatan Penggugat yang jika ditafsirkan secara acontrario/kebalikan bahwa Penggugat justru menerangkan Tergugat I memperoleh sertifikat baru atas tanah objek sengketa secara benar dan sah menurut hukum. Hal ini jelaskan dalam tindakan Tergugat I dimana Tergugat I mengajukan permohonan dengan iktikad baik bahkan di bawah sumpah untuk diterbitkannya sertifikat yang baru sebagaimana telah terwujudnya Sertifikat Nomor 1030 tanggal 18 April 2001;
4. Bahwa alasan gugatan Penggugat yang didasarkan pada Putusan Pidana Pengadilan Negeri Palu Nomor 34/Pid.B/PN PL. tanggal 30 Agustus 2004 terhadap objek sengketa adalah sangat tidak relevan dengan fakta-fakta yuridis yang ada karena Penggugat yang sebenarnya telah memelintir sebagai fakta, karena yang sesungguhnya secara sadar atau tidak Penggugat mengakui kesesatan yuridik bahkan rasio yang dilakukan diri Penggugat. Hal ini dapat Tergugat I per jelaskan bahwa terbitnya sertifikat objek sengketa telah dilakukan secara prosedural, yaitu diawali dengan iktikad baik Tergugat I melalui permohonan yang sah dan pihak/kantor pertanahan Kota Palu juga telah melakukan, menerbitkan secara benar, prosedural sesuai aturan yang sah, antara lain sebelum diterbitkan sertifikat objek sengketa telah dilakukan pengumuman melalui surat kabar untuk memberi peluang bagi pihak-pihak yang keberatan, yang dalam kenyataannya hal itu telah terlampaui dan tidak ada pihak yang berkeberatan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat salah dan keliru mendalilkan dan menegakkan putusan pidana *in casu* perkara Nomor 30/Pid.B/2004/PN.PL. tanggal 30 Agustus 2004 (*vide* point 5 surat gugatan) dan yang katanya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebab dalam putusan perkara pidana tersebut tidak menyinggung adanya indikasi penipuan dan atau penggelapan yang dilakukan Tergugat I, melainkan persoalan salah penafsiran (*miss interpretatif*) atas delik sumpah palsu (*vide* Pasal 241 ayat 1 KUHP) yang dipandang terbukti oleh Majelis Hakim. Sedangkan dakwaan eks Pasal 378 KUHP (penipuan) telah ditegaskan tidak terbukti oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu (*vide* bukti Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 30/Pid.B12004/PN.PL. tanggal 30 Agustus 2004) putusan tersebut justru telah memberikan penguatan bahwa hubungan *causal* Penggugat dengan Tergugat I dalam konteks *objectum litis* adalah peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur), bukan penjual dan pembeli (bukti terlampir);
6. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang didasarkan pada putusan pidana jelas sangat tidak relevan bahkan bertentangan dengan keadilan hukum. Memang benar suatu putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap patutlah kita hormati dan junjung tinggi, namun dalam kenyataannya suatu putusan akhir/tetap yang jelas mencerminkan ketidakadilan bahkan kekeliruan atau kesesatan tidaklah dapat dijadikan pegangan, acuan ke depan bahkan perlu diperbaiki kembali;
7. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan pidana yang ditegakkan sebagai bukti utama Penggugat, tidak menguraikan adanya tindakan atau peristiwa jual beli, melainkan peristiwa pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat SHM Nomor 1030 Tahun 1988. Dengan demikian dalil Penggugat tidaklah dapat ditegakkan sebagai bukti utama yang menegaskan alas hak Penggugat terhadap tanah hak milik Tergugat I yang terletak di Jalan Sapiri Nomor 68, Kelurahan Kemonji, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu;
8. Bahwa kekaburan pikiran hukum yang dituangkan dalam perkara *a quo* tidak jelas apakah gugatan Penggugat menyangkut sengketa hak atau menyangkut perbuatan melawan hukum. Dalam *fatsun* gugatan, antara sengketa hak dan perbuatan melawan hukum tidak boleh digabung, karena akan membingungkan pencermatan pokok persoalan (*causa prima*) yang akan menjadi landasan pertimbangan dan putusan Hakim;

Halaman 6 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II:

Dalam Eksepsi

Gugatan *error in persona*

Tergugat II tidak pernah mengadakan transaksi jual beli dengan Tergugat I, melainkan Tergugat I pernah datang meminjam uang kepada Tergugat II, sehingga perbuatan tersebut bukanlah tindakan jual beli atas tanah milik Tergugat I;

Menurut pencermatan Tergugat II, benar telah terjadi pembicaraan yang mengarah ke perbuatan jual beli atas tanah milik Tergugat I, pembicaraan mana ditindaklanjuti dengan pembuatan draf akta jual beli antara Tergugat I dengan keluarga Tergugat II. Namun transaksi jual beli dengan keluarga Tergugat II belum terjadi secara *de facto* dan belum ada tindakan *levering*, meskipun *de jure* perbuatan tersebut sudah harus dipandang sah. Namun demikian hal itu adalah bukan urusan Tergugat II, melainkan urusan antara pihak yang bertransaksi; Maka gugatan Penggugat dalam posita point 8 dan petitum point 6 yang menyatakan telah terjadi perbuatan transaksi jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II merupakan gugatan "*error in persona*" karena orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru, salah pihak dan tidak bisa didudukkan sebagai Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan berindikasi cacat formil dan materiil. Sehingga gugatan Penggugat sangatlah layak dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tergugat I

Dalam Rekonvensi

Bahwa Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan ini menggugat balik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan dan menyerahkan SHM Nomor 1030/1988 yang berada di tangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan komitmen Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akan mengembalikan pinjaman uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) serta bersedia pula memberikan bunga pinjaman sebesar yang ditentukan oleh pengadilan;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah jelas telah menunjukkan iktikad buruk (*bedrog*) dengan indikasi telah merekayasa fakta hukum dari perbuatan pinjam meminjam menjadi perbuatan jual beli, yang menurut pikiran hukum merupakan suatu perbuatan yang tercela yang tidak dibenarkan oleh hukum. Karena suatu perikatan haruslah berdasarkan causa yang halal;

Halaman 7 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016

## 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)

Halaman 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palu untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan Sertifikat Nomor 1030/1988, yang berada ditangannya;
- Menghukum pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengembalikan pinjaman sebesar Rp5.000.000,00 dengan bunga yang patut, yang diperhitungkan sebesar bunga bank: 1,5% per bulan;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adiinya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palu telah memberikan Putusan Nomor 76/Pdt.G/2007/PN.PL tanggal 25 Maret 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak;
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara yang hingga hari ini diperkirakan sebesar Rp871.000,00 (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I membayar ongkos perkara yang hingga hari ini diperkirakan sebesar Rp nihil;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 24/PDT/2010/PT.PALU tanggal 3 Mei 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 76/Pdt.G/2007/PN.PL tanggal 25 Maret 2009 yang dimintakan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Halaman 8 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I dan Terbanding II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan, Terbanding I melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan SHM Nomor 1030 tahun 2001 a.n. Nurhaidah Tomeys tanggal 18 April 2001 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum Terbanding III untuk membatalkan dan mencabut SHM Nomor 1030 Tahun 2001 tanggal 18 April 2001 serta menarik SHM Nomor 1030 Tahun 2001 tanggal 18 April 2001 dari penguasaan Terbanding I atau Terbanding II;
- Menyatakan tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud SHM Nomor 1030 Tahun 1988 adalah milik Pembanding;
- Menyatakan jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan Terbanding I dengan Terbanding II tidak sah dan batal;
- Menolak gugatan Pembanding untuk yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Terbanding I seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding untuk secara tanggung renteng membayar biaya-biaya yang timbul karena perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 50 K/Pdt/2012 tanggal 30 April 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Nurhaidah Tomeys tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 50 K/Pdt/2012 tanggal 30 April 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 30 Oktober 2014 sebagaimana

Halaman 9 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016



ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 76/PDT.G/2007/PN.PL Nomor 24/PDT/2010/PT.PALU Nomor 50 K/PDT/2012 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Palu, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Oktober 2014;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 6 November 2014;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 27 November 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 Para Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Ditemukan surat-surat bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan

1.1. Bahwa dalam perkara *a quo*, telah ditemukan bukti-bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan berupa SHM Nomor 1028/Kamonji/1988 seluas 200 m<sup>2</sup> (Bukti P.PK.1), bukti baru (*novum*) ini merupakan bukti pembanding yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali I yang menerangkan harga tanah disekitar objek sengketa pada tahun 1990 sudah bernilai minimal sebesar Rp26.000.000,00 sebagaimana terlihat dari catatan keterangan hipotik dalam sertifikat *a quo*.

Bahwa pada waktu perkara diperiksa baik pada tingkat pengadilan negeri, tingkat banding maupun tingkat kasasi, bukti surat berupa SHM Nomor 1028/Kamonji/1988 seluas 200 m<sup>2</sup> bertanda P.PK.I tersebut tidak dapat ditemukan karena tidak berada dibawah



penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/ Terbanding I.

Bahwa bukti-bukti tersebut baru ditemukan setelah diserahkan oleh saksi Sidiq Nangngareng, S.H. kepada Pemohon Peninjauan Kembali I pada hari Senin tanggal 13 Oktober 2014 pukul 10.00 WITA; Bahwa hari dan tanggal ditemukannya Bukti-bukti tersebut telah dinyatakan di bawah sumpah oleh Pemohon Peninjauan Kembali I pada tanggal 27 Oktober 2014 dan disahkan pada hari yang sama dengan Legalisasi Nomor 10/Leg/X2014 oleh Saharuddin Syarif, Notaris di Palu;

Bahwa merujuk pada bukti baru/*novum* bertanda Bukti P.PK.1, ternyata pada tahun 1990 harga tanah kosong disekitar objek sengketa seluas 200 m<sup>2</sup> dalam sertifikat *a quo* pada tahun 1990 sudah mencapai minimal sebesar Rp26.000.000,00 atau setara Rp130.000/m<sup>2</sup>, hal ini terlihat dari catatan keterangan hipotik dalam bukti *novum* bertanda P.PK.1 berupa SHM Nomor 1028/Kamonji/1988 seluas 200 m<sup>2</sup>. Dengan demikian, nampak bahwa terdapat perbedaan harga tanah yang sangat jauh dan tidak rasional dengan harga beli Penggugat atas objek sengketa sebagaimana dalam SHM 1030/kamonji sebagaimana didalilkan yaitu Rp5.000.000 untuk tanah seluas 1.020 m<sup>2</sup> atau hanya setara kurang lebih Rp4.900/m<sup>2</sup> pada tahun 1995.

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Juris* pada mahkamah Agung yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya adalah “bahwa hubungan hukum antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Peninjauan Kembali I adalah jual beli yang sah” merupakan kekeliruan atau kehilafan yang nyata oleh karena Pemohon Peninjauan Kembali I sejak semula telah menyangkali bahwa hubungan hukum dengan Termohon Kasasi hanyalah pinjam meminjam uang dengan jaminan objek sengketa bukan jual beli.

Bahwa dengan demikian, nyatalah bahwa motif Penggugat/Termohon Kasasi/Pembanding mengandung paksaan yang dilarang sebagaimana dimaksud Pasal 1323 KUHPerdara yang berbunyi: “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan



siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat". Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 716 PK/PDT/2011 tanggal 24 Januari 2006 yang pada pokoknya adalah "bahwa lagi pula meskipun secara formal dipenuhi Pasal 1320 dan berlaku Pasal 1330 KUHPerdara, tetapi motif perjanjian karena tidak dapat melunasi utang, jadi secara materiil ada unsur paksaan. Hal ini nampak dari harga yang tidak wajar tanah lebih dari 3500 m<sup>2</sup> hanya Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah)".

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, nyata bahwa terdapat ketidakadilan (*rechtvaardig*) dan tidak adanya kepatutan (*redelijk*) serta tidak sesuai dengan hukum (*rechtmatig*) dalam putusan *Judex Juris*, dengan demikian maka putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* tidak dapat lagi dipertahankan dan beralasan apabila dibatalkan oleh Majelis PK.

- 1.2. Bahwa dalam perkara *a quo*, telah pula ditemukan bukti-bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan berupa surat-surat akta Jual Beli atas sebahagian dari objek sengketa sebagaimana dalam SHM Nomor 1030/Kamonji yang dibuat di hadapan Hans Kansil, S.H., Notaris/PPAT di Palu, yaitu:

- 2.1.a. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 117/P.B./2003 tanggal 8 Juli 2003 antara Terbanding I (Nurhaidah Tomeys) dengan Drs. H. Aslan Said seluas 200 m<sup>2</sup>; (Bukti P.PK.II-I)
- 2.1.b. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 118/P.B./2003 tanggal 8 Juli 2003 antara Terbanding I (Nurhaidah Tomeys) dengan Hajjah Muriani Said; seluas 200 m<sup>2</sup> (Bukti P.PK.II-II)
- 2.1.c. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 119/P.B./2003 tanggal 8 Juli 2003 antara Terbanding I (Nurhaidah Tomeys) dengan Hajjah Jamaliah Said; seluas 200 m<sup>2</sup> (Bukti P.PK.II-III)
- 2.1.d. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 120/P.B./2003 tanggal 8 Juli 2003 antara Terbanding I (Nurhaidah Tomeys) dengan Hi. Darwin H. Lade dan hajjah Rugaiyyah, seluas 200 m<sup>2</sup> (Bukti P.PK.II-IV)

Bahwa pada waktu perkara diperiksa baik pada tingkat pengadilan negeri, tingkat banding maupun tingkat kasasi, Bukti-bukti tersebut tidak dapat ditemukan karena bukti-bukti baru (*novum*) tersebut tidak berada dibawah penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/ Terbanding II.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Bukti-bukti tersebut baru ditemukan setelah diserahkan oleh saksi Sidiq Nangngareng, S.H. kepada Pemohon Peninjauan Kembali II pada hari Rabu tanggal 17 September 2014 pukul 13.00 WITA; Bahwa hari dan tanggal ditemukannya Bukti-bukti tersebut telah dinyatakan di bawah sumpah oleh Pemohon Peninjauan Kembali II pada tanggal 27 Oktober 2014 dan disahkan pada hari yang sama dengan Legalisasi Nomor 11/Leg/X2014 oleh Saharuddin Syarif, Notaris di Palu;

Bahwa berdasarkan bukti baru bertanda P.PK.II-1 sampai dengan P.PK.II-IV, Pemohon Peninjauan Kembali II berkesimpulan bahwa dalam perkara *a quo* seharusnya Penggugat menarik 5 (lima) orang lainnya yakni Drs. H. Aslan Said, Hajjah Muriani Said; Hajjah Jamaliah Said; Hi. Darwin H. Lade dan hajjah Rugaiyyah serta notaries/PPAT sebagai pihak *in casu* sebagai Tergugat-Tergugat dalam perkara *a quo*.

Bahwa karena kelima orang dan notaries/PPAT tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara, maka seharusnya gugatan demikian dikualifikasikan sebagai gugatan *plurium litis consortium* atau gugatan yang tidak lengkap subjek hukumnya. Oleh karena subjek hukum para pihak dalam gugatan ini tidak lengkap, maka gugatan tersebut berarti pula tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil sehingga amar putusan seharusnya berbunyi "menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima". Hal ini sesuai kaidah hukum dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung (Yurisprudensi Nomor 878 K/Sip/1977 tertanggal 29 Juni 1979, Yurisprudensi Nomor 186/R/Pdt/1984, dan Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1125 K/Pdt/1984).

Bahwa karena terdapat pihak ketiga yang juga sebagai pembeli atas objek sengketa namun tidak ditarik dalam perkara *a quo*, maka konsekuensi yuridisnya adalah jual beli antara Terbanding I ic Pemohon Peninjauan Kembali I dengan pihak ketiga tersebut haruslah tetap dianggap sah dan tidaklah dapat dibatalkan. Hal ini bersesuaian dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971 bahwa "Jual beli antara tergugat dengan orang ke-3 tidak dapat dibatalkan, tanpa diikut sertakan orang ke-3 tersebut sebagai tergugat dalam perkara". Bahwa dengan demikian, putusan *a quo*

Halaman 13 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016

### 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)





tidak dapat lagi dipertahankan, sehingga layak dan patut apabila dibatalkan oleh Majelis PK *a quo*.

2. Dalam putusan *Judex Juris* terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata

2.1. Kekhilafan Pertama:

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang dibenarkan oleh *Judex Juris* pada halaman 17 pada pokoknya menyebut “bahwa meskipun tidak di depan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, jual beli atas tanah yang dilakukan di bawah tangan adalah sah”.

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Juris a quo* yang disertai pula dengan dissenting opinion/ perbedaan pendapat oleh salah seorang Hakim anggota karena mengandung kekhilafan yang nyata. Pertimbangan hukum *Judex Juris a quo* tidak dapat digeneralisir dalam hal jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, melainkan hanya dapat diterapkan terhadap tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat saja.

Bahwa jual beli antara penjual dan pembeli telah terjadi apabila telah diketahui oleh kepala kampung/kepada desa/kepala adat yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952 K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung.

Bahwa terhadap tanah-tanah yang telah bersertifikat peralihan haknya harus dilakukan di hadapan PPAT, haknya beralih pada saat akta tersebut ditandatangani. Terhadap tanah yang belum bersertifikat apabila dilakukan dimuka fungsionaris Adat/Kepala Desa adalah sah (memenuhi *unsure* terang, tunai/kontan dan konkrit), sebagaimana pendapat H. Atja Sondjaja, S.H. mantan Tuada Perdata Mahkamah Agung. Pendapat ini sejalan dengan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung berikut ini:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 380 K/Sip/1975: tanggal 19 Mei 1976 menyatakan “Untuk sahnya penjanjian jual beli tanah



diperlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang”.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 72 K/Sip/1973, tanggal 28 Mei 1973 dalam Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung: bahwa “jual beli tanah yang dilakukan setelah P.P Nomor 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 539/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 menyatakan “Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah”.
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan “Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum.”
5. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, menyatakan “Membenarkan jual beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa.”
6. Putusan Mahkamah Agung Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, menyebutkan “Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut “dan” suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, dianggap sebagai akta yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.
7. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan: “Berdasarkan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”.



8. Putusan Mahkamah Agung Nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, menyatakan: "Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli".
9. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3045 K/Pdt/1991, menyatakan "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum."

Bahwa apabila dihubungkan dengan berbagai yurisprudensi di atas, maka apabila jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, setidaknya harus terdapat 2 orang saksi dan atau dilakukan di hadapan kepala desa/kepala kampung atau ketua adat.

Bahwa karena dalam perkara *a quo*, Penggugat *in casu* Termohon Kasasi hanya mengajukan kuitansi pembayaran (*vide* bukti P.1) yang telah pula disangkal oleh Tergugat I *in casu* Pemohon Peninjauan Kembali I sehingga bukti kuitansi *a quo* tidak mempunyai nilai pembuktian yang sempurna telah terjadinya jual beli atas objek sengketa. Dengan demikian, pertimbangan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* adalah suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata sehingga tidak dapat lagi dipertahankan dan olehnya berdasar untuk dibatalkan oleh Majelis PK.

## 2.2. Kekhilafan Kedua

Bahwa *Judex Juris* dalam tingkat kasasi telah menguatkan pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah pada halaman 7 dan 8 yang telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut: "menimbang, bahwa tandatangan Terbanding I yang terdapat pada bukti P.1, ternyata juga tidak disangkal oleh Terbanding I, hal ini berarti yang membuat bukti P.1 adalah Terbanding I sendiri, karena itu Terbanding I tidak dapat menyangkal bahwa uang Rp5.000.000,00 tersebut adalah untuk membayar tanah SHM Nomor 1030 miliknya, bukan untuk keperluan yang lain"

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* yang dikuatkan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi merupakan kekeliruan yang nyata oleh karena Tergugat I *in casu* Pemohon Peninjauan Kembali I dalam jawaban perkara Nomor 76/Pdt.G/2007/PN.PL telah secara tegas membantah bahwa tanah yang tersebut dalam SHM



Nomor1030/Kamonji tersebut bukanlah jual beli dengan Penggugat *in casu* Termohon Kasasi, akan tetapi merupakan jaminan atas peminjaman uang sebesar Rp5.000.000,00 yang terdiri atas uang tunai Rp3.000.000,00 dan sepeda motor yang dinilai sebesar Rp2.000.000,00;

Bahwa dengan demikian, Tergugat I *in casu* Pemohon Peninjauan Kembali I telah menyangkali eksistensi produk P.1 berupa kuitansi dalam perkara *a quo* sehingga produk P.1 berupa kuitansi telah kehilangan nilai yuridisnya.

Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah disebutkan “menimbang bahwa bukti P.1, P.6 dan keterangan saksi Amiruddin yang saling bersesuaian dan saling mendukung satu dengan yang lain, telah diperoleh fakta bahwa Terbanding I telah menerima uang hasil penjualan tanah objek sengketa dari Pembanding. Dan fakta demikian, telah membuktikan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pembanding dengan Terbanding I adalah jual beli tanah SHM Nomor 1030”.

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* yang dikuatkan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi juga merupakan kekeliruan yang nyata oleh karena produk P.1 berupa kuitansi bukan merupakan akta autentik, lagipula mengenai isi atau maksud kuitansi tersebut telah disangkal oleh Tergugat I karena hubungan hukum yang terjadi adalah pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat objek sengketa. Dengan demikian, karena produk P.1 berupa kuitansi bukan akta autentik melainkan dikualifikasi sebagai surat biasa yang kebenarannya telah pula disangkal sepanjang mengenai maksud isi kuitansi tersebut, serta tidak didukung oleh alat bukti lainnya berupa keterangan saksi-saksi sehingga bukti P.1 haruslah dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan bukan bukti sempurna telah adanya jual beli atas objek sengketa.

2.3. Kekhilafan Ketiga;

Bahwa *Judex Juris* dalam tingkat kasasi telah menguatkan putusan *Judex Facti* yang dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah pada halaman 7 telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:



“menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding I selaku pihak penjual telah menerima uang harga tanahnya dari Pembanding dan Terbanding I telah pula menyerahkan sertifikat tanah bahkan fisik tanah SHM Nomor 1030 kepada pembanding, merupakan bukti telah terjadi kesepakatan mengenai harga tanah dan mengenai objeknya dalam jual beli tanah objek sengketa. Dengan kata lain, jual beli tanah SHM Nomor 1030 yang Pembanding dengan terbanding I didasarkan pada kata sepakat”;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* yang dikuatkan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi karena merupakan suatu kekeliruan dan atau kekhilafan yang nyata dalam mempertimbangkan hukumnya sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Bahwa benar Terbanding I telah menerima sejumlah uang dari Pembanding, akan tetapi uang tersebut adalah semata-mata sebagai pinjaman dan bukan sebagai harga jual beli objek sengketa. Bahwa jikapun Pembanding ic Termohon Kasasi tetap berpendapat bahwa hal tersebut adalah merupakan jual beli sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* yang dikuatkan *Judex Juris*, maka pertimbangan tersebut tetaplah merupakan suatu kekhilafan dan atau kekeliruan yang nyata oleh karena Terbanding I ic Pemohon Peninjauan Kembali I telah menyangkali produk P.1 berupa kuitansi sepanjang mengenai maksud isi kuitansi *a quo* yang tidak pula didukung oleh keterangan saksi.

Bahwa selanjutnya *Judex Facti* pada halaman 7 mempertimbangkan “menimbang, bahwa saksi Amiruddin menerangkan pernah mendatangi Terbanding I di rumahnya (atas perintah Pembanding) dengan membawa surat perjanjian jual beli objek sengketa untuk ditandatangani oleh Terbanding, namun saat itu Terbanding I menolak menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut dengan alasan akan dibicarakan lagi dengan pembanding”. Bahwa pertimbangan hukum *a quo* adalah kekeliruan yang nyata oleh karena keterangan saksi tersebut adalah keterangan yang bersifat unus testis nullus testis sehingga patut dikesampingkan, lagipula apabila dihubungkan dengan dalil sangkalan Tergugat I sepanjang mengenai isi kuitansi (P.1), nyatalah bahwa antara Pembanding ic Termohon Kasasi dengan Terbanding I ic Pemohon Peninjauan Kembali I tiada





kata sepakat yang terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Maka dengan demikian, putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* tidak dapat lagi dipertahankan dan beralasan apabila dibatalkan oleh Majelis PK.

## 2.4. Kekhilafan Keempat;

Bahwa produk P.1 berupa kuitansi yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi/Pembanding dalam persidangan *a quo* sebagai dasar dalil adanya jual beli, terdapat *unsure* penipuan didalamnya oleh karena peristiwa hukum semula adalah pinjam meminjam uang, namun Penggugat/Termohon Kasasi/Pembanding berhasil memanfaatkan kelalaian Tergugat I/Pemohon Kasasi/Terbanding I yang menandatangani kuitansi kosong sehingga redaksi kuitansi berubah menjadi jual beli SHM 1030.

Bahwa karena terdapat *unsure* penipuan dan atau tipu muslihat atau setidak-tidaknya mengandung *unsure* penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*), maka jual beli objek sengketa sebagaimana didalilkan Penggugat/Termohon Kasasi/Pembanding dalam perkara *a quo* seharusnya batal demi hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara bahwa “tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Selanjutnya Pasal 1328 KUHPerdara menyebutkan bahwa “penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dalam perkara *a quo* ternyata mengandung *unsure* penipuan dan atau tipu muslihat dan atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*), maka putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* tidak dapat lagi dipertahankan dan beralasan apabila dibatalkan oleh Majelis PK.

## 2.5. Kekhilafan Kelima;

Bahwa *Judex Juris* dalam tingkat kasasi telah menguatkan putusan *Judex Facti* yang dalam pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi



Sulawesi Tengah pada halaman 9 telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

“menimbang, bahwa mengenai nilai tanah SHM Nomor 1030 yang dihargai dengan uang tunai sebesar Rp5.000.000,00 dan sebuah sepeda motor, untuk menilai apakah harga tersebut pantas dan wajar ataukah tidak, haruslah dikembalikan pada nilai uang pada tahun 1995 tentunya berpedoman pada harga emas”.

Selanjutnya pada halaman 10 *Judex Facti* mempertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut: “menimbang, bahwa dengan memperhatikan nilai Rp5.000.000,00 dan harga sepeda motor pada tahun 1995, maka harga yang telah disepakati tersebut adalah harga yang pantas dan wajar untuk ukuran pada keadaan tahun 1995”

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I semula Tergugat I/Terbanding I sangat berkeberatan terhadap pertimbangan hukum putusan *a quo* karena peristiwa hukum semula adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan objek sengketa dan bukan jual beli. Bahwa jikapun Pembanding ic Termohon Kasasi tetap berpendapat bahwa hal tersebut adalah merupakan jual beli sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* yang dikuatkan *Judex Juris*, maka pertimbangan tersebut tetaplah merupakan suatu kekhilafan dan atau kekeliruan yang nyata oleh karena secara materil terdapat *unsure* paksaan dan atau setidaknya *unsure* penipuan. Hal ini nampak dari harga tanah seluas 1.020 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam SHM 1030 pada tahun 1995 dihargai lebih rendah dari harga pasaran saat itu, padahal pada tahun 1990 sebagaimana dalam *novum* bertanda PPK.1 berupa SHM Nomor 378/Kamoni/1988 yang hanya seluas 200 m<sup>2</sup> yang pada saat terikat hipotik pada tahun 1990 sudah bernilai minimal sebesar Rp26.000.000,00);

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, nyata bahwa terdapat ketidakadilan (*rechtvaardig*) dan tidak adanya kepatutan (*redelijk*) serta tidak sesuai dengan hukum (*rechtmatig*) dalam putusan *Judex Juris*, dengan demikian maka putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* tidak dapat lagi dipertahankan dan beralasan apabila dibatalkan oleh Majelis PK.

2.6. Kekhilafan Keenam;

Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya pada halaman 12 yang dikuatkan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi telah mengambil



pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut: “menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan dalil Pembanding yang diakui Terbanding II, yaitu dengan menggunakan surat SHM Nomor 1030 tanggal 18 April 2001, Terbanding I telah menjual tanah objek sengketa, namun demikian menurut Terbanding II yang membeli bukan Terbanding II akan tetapi keluarga Terbanding II”.

Bahwa lebih lanjut dalam pertimbangannya disebutkan sebagai berikut “menimbang, bahwa sehubungan dengan sangkalan tersebut, ternyata Terbanding II sama sekali tidak mengajukan bukti, sehingga sangkalan Terbanding II mengenai jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan Terbanding I dengan keluarga Terbanding II tersebut, tidak dapat dibuktikan kebenarannya, karenanya terbukti bahwa Terbanding I telah menjual tanah objek sengketa SHM Nomor 1030 kepada Terbanding II”

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali II sangat berkeberatan terhadap pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dan dikuatkan oleh *Judex Juris* yang pada pokoknya menyebutkan “jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan Terbanding I dengan Terbanding II tidak sah dan batal”;

Bahwa keberatan Para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut karena dalam perkara *a quo* Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding sama sekali tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Terbanding I dengan terbanding II, lagipula telah disangkal oleh Pemohon Peninjauan Kembali II yang pada pokoknya adalah baik Terbanding I ic Pemohon Peninjauan Kembali I sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Terbanding II ic Pemohon Peninjauan Kembali II melainkan oleh pihak ketiga, sehingga dalam amar seharusnya Terbanding II dikeluarkan dari perkara karena gugatan *error in persona*.

Bahwa hal ini diperkuat dengan adanya bukti-bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan berupa surat-surat akta jual beli atas sebahagian dari objek sengketa sebagaimana dalam SHM Nomor 1030/Kamonji yang dibuat di hadapan Hans Kansil, S.H., Notaris/PPAT di Palu, (*vide* Bukti P.PK.II-I, Bukti P.PK.II-II, dan Bukti P.PK.II-III, Bukti P.PK.II-IV). Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Juris a quo* mengandung kekhilafan yang nyata sehingga tidak dapat lagi dipertahankan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan karena *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan Hakim yaitu mengesahkan jual beli objek sengketa/tanah tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak melindungi pembeli beriktikad baik yaitu Tergugat II, sedangkan Penggugat dapat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I yang menjual lagi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: NURHAIDAH TOMEYS, dan kawan dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 50 K/Pdt/2012 tanggal 30 April 2013 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali 1. **NURHAIDAH TOMEYS**, dan 2. **H. MOH SAID HASAN**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 50 K/Pdt/2012 tanggal 30 April 2013;

## MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 22 dari 24 Hal. Put. Nomor 617 PK/Pdt/2016

### 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

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan Sertifikat Nomor 1030/1988, yang berada ditangannya;
3. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengembalikan pinjaman sebesar Rp5.000.000,00 dengan bunga yang patut, yang diperhitungkan sebesar bunga bank: 1,5% per bulan;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 11 Januari 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

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

Ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.





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

Panitera Pengganti,

Ttd

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001