



**P U T U S A N**

**No. 108 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. **MUALAKAH** alias **MASLAKAH**, bertempat tinggal di Desa Demaan Rt. 01 Rw. 03, JL. Veteran No. 29, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;
2. **NOR CHOLIS**, bertempat tinggal di Desa Singocandi Rt. 06 Rw. 03, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;  
  
Untuk diri sendiri dan anak-anak yang belum dewasa bernama : **VICA NOR CHUSNITA; ANIDA MIFTAHUL JANNAH; NOR LAYLA FTRIANI; MOHAMAD NOR AFROSON AL AMIN;**
3. **NOR CHOFIFAH**, bertempat tinggal di Desa Sri Wulan Pondok Raden Patah No. 18/ 19, Blok D, Polos Genuk, Kabupaten Demak;
4. **NOR CHOTIMAH**, bertempat tinggal di Desa Karang Tengah, Rt. 01 Rw. 12, Kecamatan Pamotan, Kabupaten Rembang;
5. **NOR MAHFUD**, bertempat tinggal Desa di Demaan, Rt.01 Rw. 03, JL. Veteran No. 29, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;
6. **NOR CHOLIDAH**, bertempat tinggal di Desa Demaan, Rt. 01 Rw. 03, JL. Veteran No. 29, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;
7. **NOR CHAKIM**, bertempat tinggal di Desa Demaan, Rt. 1 – Rw. 3, JL. Veteran No. 29, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :1. ERRY MOESTADJAB, SH, 2. BUDI SUPRIYATNO, SH., MH. Advokat, berkantor di Jalan Yos Sudarso II No. 450 a Burikan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Nopember 2011, Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pembanding I ,II dan Para Turut Terbanding III,IV,V,VI dan VIII /para Penggugat I,II,III,IV,V,VI dan VIII;

m e l a w a n :

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **NOR ROCHIMAH**, bertempat tinggal di Desa Demaan, Rt. 1 Rw. 3, JL. Veteran No. 29, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus,

2. **H. HARTOPO, E, ST.**, bertempat tinggal di Perumahan Muria Indah B. 377, Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus,

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Terbanding/para Tergugat;

dan

**SUPARMI**, bertempat tinggal Desa Kaliputu, Rt. 03 – Rw.02, Gang VII No. 103, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Terbanding VII/ Penggugat VII;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pembanding I ,II dan Para Turut Terbanding III,IV,V,VI dan VIII /para Penggugat I,II,III,IV,V,VI dan VIII telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 258/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 23 September 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Tergugat/para Terbanding, dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa Penggugat II sampai dengan Penggugat VIII dan Tergugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1125 atas nama Nor Cholis, Nor Rochimah, Nor Chofifah, Nor Chakim, Nor Chotimah, Nor Machfud, Nor Cholidah, Nor Rochim dan Vica Nor Chusnita, Anida Miftahul Jannah, Nor Layla Fitriani, Mohamad Nor Afrosan seluas 165 m<sup>2</sup>, terletak di JL. Veteran No. 29, Desa Demaan, Rt. 1- Rw. 3, Kec. Kota, Kab. Kudus, dengan batas-batas :

Sebelah Barat : SMEA Taman Siswa.

Sebelah Utara : Jalan Veteran.

Sebelah Timur : Jalan.

Sebelah Selatan : Tanah Taisah.

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di atas tanah dengan Sertifikat No. 1125 tersebut berdiri bangunan rumah yang terbuat dari dinding tembok, atap dari genteng dan seng, usuk, reng, balandar terbuat dari kayu, lantai terbuat dari tegel dan keramik adalah milik Penggugat I, selanjutnya barang-barang tersebut posita angka 1 dan 2 mohon disebut sebagai barang-barang sengketa/ obyek sengketa

Bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya ditempati oleh Mualakah alias Maslakah/ Penggugat I (Ibu dari para Penggugat dan Tergugat I), Nor Chakim (Penggugat VIII), Nor Mahfud (Penggugat V), Nor Cholidah (Penggugat VI), serta Vica Nor Chusnita, Anida Miftahul Jannah, Nor Layla Fitriani, Mohamad Nor Afrosan (Penggugat II) dan Tergugat I.

Bahwa Nor Rochim telah meninggal dunia dan semasa hidupnya telah melakukan perkawinan dengan Suparmi (Penggugat VI) dan mempunyai seorang anak bernama Yoga Pratama.

Bahwa Nor Chalim telah meninggal dunia dan semasa hidupnya telah melakukan perkawinan dengan Khusniati dan melahirkan anak Vica Nor Chusnita, Anida Miftahul Jannah, Nor Layla Fitriani, Mohamad Nor Afrosan yang sekarang dalam perwalian Nor Cholis.

Bahwa sertifikat Hak Milik No. 1125 tersebut tanpa sepengetahuan para Penggugat II sampai dengan Penggugat VIII dengan cara melawan hukum dibalik namakan menjadi atas nama Tergugat I yaitu berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Saraswati Retno Puspitasari, SH dengan akta No 393/ KT-KDS/ 2003 tanggal 23 – 12 – 2003, meskipun para Penggugat tidak pernah datang dan menghadap dan tidak pernah tanda tangan di Akta PPAT tersebut.

Bahwa perbuatan Tergugat I membalik namakan sertifikat Hak Milik No. 1125 menjadi atas nama Tergugat I tanpa sepengetahuan para Penggugat dan secara melawan hukum, maka akta PPAT Saraswati Retno Puspitasari, SH dengan akta No 393/ KT-KDS/ 2003 tanggal 23 – 12 – 2003 adalah cacat hukum dan merugikan para Penggugat.

Bahwa dengan berdasarkan akta PPAT Saraswati Retno Puspitasari, SH dengan akta No 393/ KT-KDS/ 2003 tanggal 23 – 12 – 2003 tersebut yang dibuat tanpa sepengetahuan para Penggugat serta melawan hukum, maka sertifikat hak milik No. 1125 atas nama Nor Rochimah adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum.

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanpa sepengetahuan para Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 1125 beserta bangunannya tersebut telah dijual kepada Tergugat II, yaitu berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT Suryanto, SH dengan No. 19/ Kds/ 2006 tanggal 28 – 1 – 2006 dan sekarang menjadi atas nama Hartopo – Tergugat II.

Bahwa oleh karena Jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II mendasarkan pada sertifikat Hak Milik No. 1125 atas nama Tergugat I yang mana balik nama pada sertifikat hak milik No. 1125 atas nama Tergugat I tersebut tanpa sepengetahuan para Penggugat dan melawan hukum, sehingga sertifikat Hak Milik No. 1125 atas nama Tergugat I tidak berkekuatan hukum, maka jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat pada PPAT Suryanto, SH dengan nomor 19/ Kds/ 2006, tanggal 28 Januari 2006 adalah cacat hukum pula, sehingga sertifikat hak milik No. 1125 atas nama Tergugat II pun juga tidak berkekuatan hukum.

Bahwa Tergugat II pada hari minggu tanggal 21 Juni 2009 tanpa seijin Penggugat I sampai dengan Penggugat VIII berusaha menguasai obyek gugatan dengan melakukan perbuatan melawan hukum dan main hakim sendiri dengan cara merobohkan dan mengangkut bangunan rumah seperti pintu besi, seng dan kayu – kayu milik Penggugat I dibawa oleh Tergugat I dan Tergugat II juga akan membangun rumah diatas tanah obyek sengketa dengan meletakkan bahan – bahan bangunan. Demikian Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat II mengambil barang – barang milik Penggugat I sebagaimana kami sebutkan pada angka 11 bangunan rumah tersebut Para Penggugat telah di rugikan secara materiil karena bangunan rumah milik Penggugat I telah di ambil tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I yang apabila di taksir senilai Rp. 25.000.000,- ( dua puluh lima juta rupiah ).

Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Para Penggugat tersebut dan adanya kekhawatiran obyek sengketa akan di alihkan oleh Para Tergugat kepada pihak lain maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa.

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini dengan cara musyawarah namun tidak dapat diselesaikan.

Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan bukti bukti yang kuat maka mohon putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut :

## **Dalam Provisi :**

Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan pembongkaran rumah lama dan menghentikan pelaksanaan pembangunan rumah baru di atas tanah obyek sengketa.

## **Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek sengketa dalam perkara ini.
3. Menyatakan bahwa tanah terletak di Desa Demaan Rt. I – Rw. 3 dengan sertifikat Hak Milik No. 1125, seluas 165 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Barat : SMEA Taman Siswa.

Sebelah Utara : Jalan Veteran.

Sebelah Timur : Jalan.

Sebelah Selatan : Tanah Taisah,

Adalah milik Penggugat I sampai dengan Penggugat VIII dan Tergugat I.

4. Menyatakan bangunan rumah yang berdiri di atas obyek sengketa adalah milik Penggugat I.
5. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan Akta Pembagian Hak yang dibuat di Notaris Saraswati Retno Puspitasari, SH dengan akta No 393/ KT-KDS/ 2003 tanggal 23 – 12 – 2003 adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
7. Menyatakan Akta Jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat di PPAT Suryanto, SH dengan No. 19/ Kds/ 2006 tanggal 28 – 1 – 2006 adalah cacat hukum.

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan sertifikat hak milik No. 1125 atas nama Tergugat II cacat hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
9. Menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum.
10. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan pintu besi, seng dan kayu kepada Penggugat I atau apabila tidak dapat mengembalikan barang-barang tersebut, Tergugat II dihukum untuk membayar uang sejumlah Rp. 25.000.000,-- (Dua puluh lima juta rupiah).
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun dan apabila perlu dengan bantuan Alat Negara.
12. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat I atau Tergugat II.
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan antara lain untuk menyatakan Akta Pembagian Hak yang dibuat di Notaris Saraswati, SH No. 393/ KT-KDS/ 2003 tanggal 23 – 12 – 2003 cacat hukum , tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, Akta Jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat di PPAT Suryanto, SH No. 19/ Kds/ 2006 tanggal 28 – 1 – 2006 cacat hukum dan Sertifikat Hak Milik No. 1125 atas nama Tergugat II cacat hukum , tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
2. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Akta Pembagian Hak No. 393/KT-KDS/2003 tanggal 23 – 12 – 2003 yang dimohonkan untuk dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum adalah dibuat oleh dan dihadapan Saraswati, SH Notaris di Kudus dan Akta Jual Beli No. 19/ Kds/ 2006 tanggal 28 – 1 – 2006 yang dimohonkan untuk dinyatakan cacat hukum adalah dibuat oleh dan dihadapan Notaris Suryanto, SH sebagai PPAT di Kudus, mempunyai kepentingan hukum

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No. 108 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





untuk membela hak-haknya dalam membuat akta-akta yang dimohonkan untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak sah oleh para Penggugat.

3. Bahwa begitu juga mengenai Sertifikat Hak Milik No. 1125 yang semula atas nama Nor Rochimah (Tergugat I) yang telah dibalik nama menjadi atas nama Hartopo, ST (Tergugat II) yang dimohonkan untuk dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, yang menerbitkan dan melakukan balik nama atas sertifikat tersebut adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka menurut hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus mempunyai kepentingan hukum untuk membela hak-haknya dalam menerbitkan dan melakukan balik nama sertifikat Hak Milik No. 1125 atas nama Tergugat II yang dimohonkan untuk dinyatakan cacat hukum oleh para Penggugat.
4. Bahwa telah ternyata gugatan para Penggugat tidak mengikut sertakan Notaris Saraswati, SH, Suryanto, SH sebagai PPAT di kudas dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sebagai pihak dalam perkara ini, maka menurut hukum gugatan para Penggugat mengenai subyek hukumnya telah terbukti tidak lengkap atau kurang pihak-pihaknya.
5. Bahwa selain fakta hukum di atas, gugatan para Penggugat terhadap identitas Tergugat II telah disebutkan H. Hartopo. E, ST, alamat perumahan muria indah B. 377 desa Gondangmanis, Kec. Bae, Kab. Kudus. Identitas yang disebutkan Tergugat II yang disebutkan dalam surat gugatan adalah salah karena yang benar adalah H. Hartopo, ST. (tanpa huruf "E"), alamat perumahan Muria Indah A No. 482 (bukan "B 377"), desa Gondangmanis RT. 07 – Rw. 07, Kec. Bae, Kab. Kudus. Atas dasar fakta hukum tersebut maka menurut hukum gugatan para Penggugat telah terbukti salah subyek hukumnya dan alamatnya (error in persona).
6. Bahwa mengingat gugatan para Penggugat telah terbukti tidak lengkap atau kurang pihak-pihaknya (subyek hukumnya) dan salah mengenai subyek hukumnya Tergugat II (error in persona), maka menurut hukum gugatan para Penggugat wajib dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Kudus No. 25/Pdt.G/2009/PN.Kds tanggal 22 Desember 2009 adalah sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak tuntutan provisi para Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 791.000,- (tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 258/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 23 September 2010 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Penggugat MUALAKAH alias MASLAKAH dan NOR CHOLIS;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 22 Desember 2009 Nomot: 25/Pdt.G/2009/PN.Kds, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding I, II/Penggugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 258/PDT/2010/PT.SMG tanggal 23 September 2010 diberitahukan kepada Para Pembanding dahulu Para Penggugat pada tanggal 17 Januari 2011 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 8 Nopember 2011 sebagaimana ternyata dalam akta pernyataan permohonan Peninjauan Kembali No. 25/Pdt.G/2009/PN.Kds jo No. 258/Pdt/2010/PT.Smg, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 17 Nopember 2011 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 8 Desember 2011;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No. 108 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

Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, 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 Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pengajuan Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali diatur di dalam Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI (LN Tahun 1985 nomor : 73 dan TLN nomor : 3316) jo UU RI No.5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No.14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Pasal 67 huruf a dan b yaitu:

**Pasal 67 huruf a berbunyi :**

***”Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu ” ;***

**Pasal 67 huruf b berbunyi :**

***”Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat – surat bukti yang bersifat menentukan pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan ”.***

2. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali tanggal 3 Nopember 2011 menemukan Bukti Baru (NOVUM) berupa Putusan Perkara Pidana Nomor : 241 / Pid. B / 2010 / PN. Kds yang telah memperoleh Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



kekuatan hukum tetap yang didapat dari Pengadilan Negeri Kudus, penemuan NOVUM ini diatur sebagaimana dalam pasal 67 huruf b ;

3. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali baru tahu tanggal 3 Nopember 2011 Perkara Pidana Nomor : 241 / Pid. B / 2010 / PN. Kds. telah memperoleh kekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri Kudus, maka permohonan Peninjauan Kembali ini diatur sebagaimana dalam pasal 67 huruf b ;

#### **TENGGANG WAKTU.**

Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang kami muliakan, mengenai tenggang waktu permohonan Peninjauan Kembali yang Para Pemohon Peninjauan Kembali ajukan tidak terlambat menurut undang-undang, hal ini dapat dibuktikan dari :

- **Pasal 69 huruf a**, Para Pemohon Peninjauan Kembali mendapat putusan pidana Nomor : 241 / Pid. B/ 2010 / PN. Kds yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap di Pengadilan Negeri Kudus tanggal 3 Nopember 2011, sehingga Para Pemohon Peninjauan Kembali mendapat putusan tanggal 3 Nopember 2011 menurut tenggang waktu 180 hari sejak diberikannya putusan tersebut permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali belum terlambat ;
- **Pasal 69 huruf b**, putusan pidana Nomor : 241 / Pid. B/ 2010 / PN. Kds yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap sebagai Bukti Baru (NOVUM) yang di dapat Para Pemohon Peninjauan Kembali di Pengadilan Negeri Kudus tanggal 3 Nopember 2011, sehingga Bukti Baru (Novum) yang didapat tanggal 3 Nopember 2011 menurut

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



tenggang waktu 180 hari sejak ditemukannya bukti tersebut pengajuan permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali tidak terlambat :

Berdasarkan uraian tersebut menurut tenggang waktu Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali belum lewat sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang maka Permohonan Peninjauan Kembali mohon dapatlah diterima.

#### **BUKTI BARU**

Sebagai insan yang beriman pertama-tama kami mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan Rahmat, Taufik dan Hidayah-Nya, sehingga pada saat ini kami dapat mengajukan Peninjauan Kembali **karena terdapat Bukti yang sangat menentukan sebagai bahan pertimbangan**, tentunya, harapan kami dari permohonan Peninjauan Kembali ini adalah agar yang mulia Majelis Hakim Peninjauan Kembali dapat menjadikannya sebagai pertimbangan yang sepatutnya dan menerapkan hukum sebagaimana mestinya sesuai dengan asas keadilan yang berketuhanan.

Bukti Baru (NOVUM) Putusan perkara pidana Nomor : 241/Pid. B/2010/PN. Kds yang Para Pemohon Peninjauan Kembali ajukan, adalah putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan tersebut terkait erat dengan perkara perdata Nomor : 258 / Pdt. / 2010 / PT.Smg. jo Nomor : 25 / Pdt.G / 2009 / PN. Kds. yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, bahwasannya Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ pemalsuan surat dan menggunakan surat palsu”, sehingga Para Pemohon Peninjauan Kembali hak-haknya hilang, Bukti Novum tersebut mematahkan putusan perdatanya, yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

#### **Mengadili**

1. Menyatakan terdakwa NOOR ROCHIMAH Binti ALI ACHMADI.....;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa NOOR ROCHIMAH Binti ALI ACHMADI

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



tersebut di atas oleh karena itu dengan pidana penjara selama : 2 (dua) tahun ;

3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa tersebut diatas dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Menetapkan agar terdakwa tersebut diatas tetap berada dalam tahanan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa ;... dst.....dst.

#### DALAM POKOK PERKARA.

Bukti putusan pidana Nomor : 241 / Pid. B/ 2010 / PN. Kds yang telah memperoleh Kekuatan Hukum yang baru diketahui dan didapat Para Pemohon Peninjauan Kembali tanggal 3 Nopember 2011 terdapat adanya alasan yang kuat dan menentukan sebagai bahan pertimbangan hukum yaitu sebagai berikut:

- A. Bahwa Bukti putusan pidana Nomor : 241 / Pid. B/ 2010 / PN. Kds yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap ***terdapat suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu*** ;
- B. Bukti Baru putusan pidana Nomor : 241 / Pid. B/ 2010 / PN. Kds adalah Bukti Baru (NOVUM), ***Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat – surat bukti yang bersifat menentukan pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan*** ;
1. Bahwa **BUKTI BARU (Novum)** membuktikan Terggugat - I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali - I (NOOR ROCHIMAH Binti ALI ACHMADI) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ pemalsuan surat dan menggunakan surat palsu” ;
2. Bahwa Obyek Sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Demaan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus seluas  $\pm 165 \text{ m}^2$  bersertifikat Hak Milik No.1125 atas nama :
  1. NOOR CHOLIS ( Penggugat – II) ;

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. NOOR ROCHIMAH (Tergugat – I) ;
3. NUR CHOFIFAH ( Penggugat – III) ;
4. NOOR CHAKIM ( Penggugat – VIII) ;
5. NOOR CHOTIMAH ( Penggugat – IV);
6. NOOR MAHFUD ( Penggugat – V);
7. NOOR CHOLIDAH ( Penggugat – VI);
8. NOOR ROCHIM ;
9. NOOR ROCHIMAH bertindak sebagai wali dari anak-anak yang masih di bawah umur :
  1. VICA NUR CHUSNITA
  2. ANIDA MIFTAHUL JANAH
  3. NOOR LAYLA FITRIANI
  4. MUHAMMAD NOOR AFROSON AL AMIN
3. Bahwa atas perbuatan Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I terbukti melakukan tindak pidana “pemalsuan surat dan menggunakan surat palsu” mengakibatkan obyek sengketa berpindah hak kepemilikan atas nama Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I tanpa sepengetahuan Para Penggugat dengan menggunakan surat palsu untuk dipergunakan peralihan obyek sengketa di Kantor PPAT Saraswati Retno Puspitasari, SH. ;
4. Bahwa peralihan obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I tidak diketahui Para Penggugat / Pemohon Peninjauan Kembali, sehingga tanpa disadari oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I, karena Para Pemohon Peninjauan kembali tidak merasa menandatangani peralihan obyek sengketa kepada Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I, karena tidak pernah menandatangani peralihan obyek perkara Para Penggugat masih menempati obyek sengketa sekarang ;
5. Bahwa terhadap peralihan tersebut Para Pemohon Peninjauan Kembali telah berulang kali berusaha menyelesaikan secara musyawarah kekeluargaan namun tidak berhasil tetapi justru obyek perkara dijual

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I kepada Tergugat – II Terbanding – II / Termohon Peninjauan Kembali – II, karena perbuatan tersebut maka Para Penggugat / Para Pemohon Peninjauan Kembali menempuh melalui jalur hukum perdata dan pidana, adapun hukum pidananya terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 241/Pid. B/2010/PN. Kds telah diputus tanggal 01 Maret 2011 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

6. Bahwa putusan pidana Nomor : 241/Pid. B/2010/PN. Kds tersebut telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ pemalsuan surat dan menggunakan surat palsu” sehingga menurut hukum peralihan tanah SHM No.1125 yang dipalsukan NOOR ROCHIMAH menjadi atas namanya tidak sah dan batal demi hukum :

7. Bahwa oleh karena peralihan yang berdasarkan Akta Pembagian Harta Bersama No.393/KT-KDS/2003 yang dibuat oleh PPAT Saraswati Retno Puspitasari, SH. merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I , maka peralihan obyek perkara atas nama Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I batal demi hukum yang berakibat tanah SHM No.1125 kembali atas nama semula yaitu :

1. NOOR CHOLIS
2. NOOR ROCHIMAH
3. NUR CHOFIFAH
4. NOOR CHAKIM
5. NOOR CHOTIMAH
6. NOOR MAHFUD
7. NOOR CHOLIDAH
8. NOOR ROCHIM
9. NOOR ROCHIMAH bertindak sebagai wali dari anak-anak yang masih di bawah umur :
  1. VICA NUR CHUSNITA
  2. ANIDA MIFTAHUL JANAH
  3. NOOR LAYLA FITRIANI

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012





4. MUHAMMAD NOOR AFROSON AL AMIN

ANALISIS YURIDIS

1. Bahwa hukum pertanahan terdapat **Asas nemo plus juris** yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun, maka asas tersebut menegaskan Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali - I tidak berwenang menjual melebihi haknya karena peralihan menjadi atas nama Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I telah diputus dalam perkara pidana Nomor : 241/Pid. B/2010/PN. Kds tersebut telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ pemalsuan surat dan menggunakan surat palsu” sehingga menurut hukum peralihan tanah SHM No.1125 yang dipalsukan NOOR ROCHIMAH menjadi atas namanya tidak sah dan batal demi hukum ;
2. Bahwa menurut hukum **Asas nemo plus juris** proses jual beli yang dilakukan antara Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali - I dengan Tergugat – II / Terbanding – II / Termohon Peninjauan Kembali - II tidak sah dan batal Demi Hukum, karena Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali – I tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya ;
3. Bahwa Tergugat – II / Terbanding – II / Termohon Peninjauan Kembali - II sebagai pembeli juga tidak mempunyai itikad baik, dalam membeli obyek sengketa tidak mempertimbangkan keadaan fisik obyek yang dibelinya, fakta obyek yang dibelinya masih ditempati pemiliknya (Para Penggugat / Para Pemohon Peninjauan Kembali) sampai sekarang, hal ini tidak dipertimbangkan Tergugat – II / Terbanding – II / Termohon Peninjauan Kembali - II dan masih nekat membeli karena terdapat maksud letak obyeknya strategis dan mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dengan tujuan dapat keuntungan yang besar ;
4. Bahwa dari uraian tersebut seharusnya menurut hukum Para Penggugat / Para Pemohon Peninjauan Kembali mendapat perlindungan hukum, dan seharusnya Tergugat – II / Terbanding – II / Termohon Peninjauan Kembali - II memahami permasalahan yang dihadapi Para Penggugat,

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun faktanya tidak manusiawi terhadap Para Penggugat yang haknya telah terampas malah dibebani dengan mempidanakan Penggugat – VIII yang menempati obyek perkara yang dalam perkara ini mempunyai hak obyek perkara (**terlampir Surat Laporan Polisi**) ;

5. Bahwa **Surat Laporan Polisi** menunjukkan Tergugat – II / Terbanding – II / Termohon Peninjauan Kembali - II telah mengesampingkan kemanusiaan, dan yang memprihatinkan bahwa Tergugat – II / Terbanding – II / Termohon Peninjauan Kembali - II menggunakan UU RI No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang sudah tidak berlaku lagi ;

## KESIMPULAN

1. Bahwa peralihan-peralihan obyek perkara yang dilakukan Tergugat – I / Terbanding – I / Termohon Peninjauan Kembali - I dengan Tergugat – II / Terbanding – II / Termohon Peninjauan Kembali - II tidak bermuatan hukum dan batal demi hukum, sehingga Akta Pembagian Harta Bersama No.393/KT-KDS/2003 yang dibuat oleh PPAT Saraswati Retno Puspitasari, SH. dan Akta jual beli Nomor:19/Kds/2006 tanggal 28 Januari 2006 yang dibuat di hadapan PPAT Suryanto, SH. batal demi hukum, karena Akta Pembagian Harta Bersama No.393/KT-KDS/2003 yang dibuat oleh PPAT Saraswati Retno Puspitasari, SH. dan Akta jual beli Nomor:19/Kds/2006 tanggal 28 Januari 2006 yang dibuat di hadapan PPAT Suryanto, SH. batal demi hukum, maka obyek sengketa kembali atas nama semula yaitu :

1. NOOR CHOLIS
2. NOOR ROCHIMAH
3. NUR CHOFIFAH
4. NOOR CHAKIM
5. NOOR CHOTIMAH
6. NOOR MAHFUD
7. NOOR CHOLIDAH
8. NOOR ROCHIM
9. NOOR ROCHIMAH bertindak sebagai wali dari anak-anak yang masih di bawah umur :

1. VICA NUR CHUSNITA

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ANIDA MIFTAHUL JANAH
3. NOOR LAYLA FITRIANI
4. MUHAMMAD NOOR AFROSON AL AMIN

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas kami Para Pemohon Peninjauan Kembali mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Peninjauan Kembali yudeks yuris memeriksa dan mengadili perkara ini mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali ini.

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

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, bahwa oleh karena bukti baru berupa Putusan Pengadilan Negeri Kudus No. 241/Pid.B/2010/PN.Kds adalah tidak bersifat menentukan yang dapat melemahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/ Tergugat II karena jual beli objek sengketa antara Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli atas objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1125/Demaan Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

Bahwa kemudian Tergugat I terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat yang dijadikan dasar perolehan hak Sertifikat Hak Milik No. 1125/Demaan tersebut, maka para Penggugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I.

Disamping itu dalam perkara ini ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali : Mualakah alias Maslakah, dan kawan-kawan tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka, para Pemohon Peninjauan kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang No. 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 :1. MUALAKAH alias MASLAKAH, 2. NOR CHOLIS (untuk diri sendiri dan anak-anak yang belum dewasa : VICA NOR CHUSNITA; ANIDA MIFTAHUL JANNAH; NOR LAYLA FTRIANI; MOHAMAD NOR AFROSON AL AMIN, 3. NOR CHOFIFAH, 4. NOR CHOTIMAH, 5. NOR MAHFUD, 6, NOR CHOLIDAH, 7. NOR CHAKIM, tersebut ;

Menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **4 September 2012** oleh H. Abdul Kadir Mappong, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Suwardi, SH., MH. dan Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH. Hakim Agung masing-masing sebagai 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 Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

H. Suwardi, SH., MH.

ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

K e t u a :

ttd.

H. Abdul Kadir Mappong, SH.

Panitera Pengganti :

ttd.

Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum.

## Biaya-Biaya :

1. M e t e r a i.....	Rp.	6.000,-
2. R e d a k s i.....	Rp.	5.000,-
3.Administrasi peninjauan kembali .....	Rp.	2.489.000,- +
J u m l a h .....	Rp.	2.500.000,-

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012



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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG -RI  
a.n. Panitera

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH)

NIP. 196103131988031003

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 108 PK/Pdt/2012