



P U T U S A N
Nomor 269 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MOHAMMAD ROMLI bin MAT SALIM, bertempat tinggal di RT 04/RW 03, Desa Wedarijaksa, Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nimerodi Gulo, S.H., M.H. Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di Lembaga Studi dan Bantuan Hukum "TERATAI" (Tegas – Rasional – Tangkas serta Independen), beralamat di Jalan Srikaya Raya Nomor 03 Perumnas Winong, Desa Winong, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati-Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2016;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

1. **AHMAD HUSNAN BASUNI**, bertempat tinggal di RT 07/ RW 03, Desa Suwaduk, Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati;
2. **MOHAMMAD NABHAN ULINNUHA**, bertempat tinggal di RT 06/RW 01, Desa Jatimulyo, Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati;
3. **AHMAD SALIM**, bertempat tinggal di RT 03/RW 01, Desa Tlogoharum, Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati;
4. **SUJADI**, bertempat tinggal di RT 03/RW 05, Dukuh Luboyo, Desa Bumiayu, Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati;
Sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Nahdlatul Ulama, keempatnya adalah sah mewakili Pengurus Majelis Wakil Cabang (MWC) Nahdaltul Ulama Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati, yang beralamat Jalan Raya Pati-Tayu km-9 Wedarijaksa, Pati, yang masing-masing berkedudukan sebagai Rois Syuriyyah, Katib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syuriyyah, Ketua Tanfidziyyah, dan Sekretaris, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ghuftron Su'udi, S.H. Advokat berkantor di Kantor Hukum Ghuftron Su'udi, S.H. & Associates yang beralamat di RT 03/RW 03 Grogolan, Dukuhseti, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2017;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n

1. **BANK JATENG, c.q. BANK JATENG CABANG PATI**, berkedudukan di Jalan P Sudirman Nomor 41 Pati;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL / KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI**, berkedudukan di Jalan Raya Pati – Kudus km 4 Pati;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2014 K/PDT/2015, tanggal 30 Desember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa untuk keperluan pembangunan gedung perkantoran Pengurus Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa pada tahun 1989 Penggugat sebagai pembeli melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat I sebagai penjual, secara di bawah tangan, atas sebagian bidang tanah yang tertuang dan tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 728, luas 584 m² Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim, yaitu panjang 20 m dan lebar 14 m (luas 280 m²) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan kampung;
- Sebelah Selatan : tanah / rumah KH Abdul Kholiq (almarhum);

Halaman 2 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : tanah / rumah Moh. Romli;
- Sebelah Barat : jalan raya Pati-Tayu;

Untuk selanjutnya mohon disebut objek sengketa;

2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I bersepakat harga per m² dari objek sengketa adalah Rp18.000,- (delapan belas ribu rupiah) dan berarti harga keseluruhan adalah Rp5.040.000,- (lima juta empat puluh ribu rupiah) dengan dibayar secara mengangsur;

3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I bersepakat peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa akan dilakukan setelah objek sengketa dibayar lunas dan Tergugat berjanji akan mengamankan SHM tersebut supaya sewaktu melakukan balik nama nanti tidak ada masalah;

4. Bahwa Penggugat telah mengangsur pembayaran objek sengketa kepada Tergugat I sebagai berikut:

- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp427.500,-
- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp550.000,-
- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp922.500,-
- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp400.000,-
- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp262.500,-
- Pada tanggal 17-12-1990 mengangsur Rp477.500,-
- Pada tanggal 22-01-1991 mengangsur Rp500.000,-
- Pada tanggal 12-02-1991 mengangsur Rp500.000,-
- Pada tanggal 06-04-1991 mengangsur Rp100.000,-
- Pada tanggal 08-04-1991 mengangsur Rp 50.000,-
- Pada tanggal 13-5-1995 mengangsur Rp850.000,-

(kwitansi yang ditandatangani pada tanggal 13-15-1995 ini diberi tulisan “guna membayar pelunasan tanah kantor NU.”);

5. Bahwa sebelum lunas Penggugat diizinkan oleh Tergugat I untuk membangun gedung perkantoran Pengurus Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa di atas objek sengketa sehingga pada tahun 1991-1992 Penggugat berhasil membangun gedung perkantoran yang dimaksud di atas objek sengketa tersebut dan kemudian difungsikan secara efektif sebagai kantor sampai dengan sekarang;

6. Bahwa pada tanggal 13 Mei 1995 Penggugat melunasi pembayaran pembelian objek sengketa tetapi Tergugat I tidak segera melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat;

Halaman 3 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017



7. Bahwa sejak pelunasan pembayaran pembelian itu Penggugat selalu menanyakan Tergugat I mengenai kapan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat dilakukan, tetapi Tergugat I selalu menjawabnya tanpa ada kepastian;
8. Bahwa setelah bertahun-tahun Tergugat I tidak bisa melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat, akhirnya Penggugat mendapat informasi yang valid bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim sedang dijadikan jaminan kredit di Bank Jateng Cabang Pati yang beralamat di Jalan P Sudirman nomor 41 Pati (Tergugat II);
9. Bahwa masyarakat umum di Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati mengetahui sejak 1989 objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, karena uang untuk pembelian objek sengketa itu diperoleh dari iuran masyarakat (*nahdliyin*) Kecamatan Wedarijaksa;
10. Bahwa masyarakat umum mengetahui objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, karena setelah dibangun gedung perkantoran di atasnya maka dipasanglah papan nama Pengurus Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa;
11. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan jual beli objek sengketa dengan cara mengangsur yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I pada tahun 1989 secara di bawah tangan adalah sah menurut hukum;
12. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak memecah dan tidak melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat setelah membayar lunas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);
13. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan perbuatan hukum Tergugat I menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat II untuk memperoleh kredit adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);
14. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan perbuatan hukum Tergugat II yang menerima jaminan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa dari Tergugat I adalah suatu kecerobohan dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);
15. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya



menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak berkekuatan hukum;

16. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat I untuk dipecah dan dibalik nama atas nama Penggugat sesuai dengan luas yang dibeli, dan kemudian setelah itu Tergugat I mengembalikan kembali pecahan objek sengketa yang beratas nama Moh. Romli bin Mat Salim kepada Tergugat II;

17. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya memerintahkan Tergugat I untuk memecah dan melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim untuk atas nama Penggugat;

18. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati supaya menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan gugatan ini setelah ada putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

19. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain berupa *verzet*, *banding*, atau *kasasi*;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebagian bidang tanah yang tertuang dan tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 728, luas 584 m² Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim, secara di bawah tangan, yaitu panjang 20 m dan lebar 14 m (luas 280 m²) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan kampung;
- Sebelah Selatan : tanah / rumah KH Abdul Kholiq (almarhum);
- Sebelah Timur : tanah / rumah Moh. Romli;
- Sebelah Barat : jalan raya Pati-Tayu;

adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan pembayaran pembelian objek sengketa dengan cara



mengangsur yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak memecah dan melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat setelah membayar lunas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

5. Menetapkan masyarakat umum di Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati mengetahui sejak 1989 objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, karena uang untuk pembelian objek sengketa itu diperoleh dari iuran masyarakat (nahdliyin) Kecamatan Wedarijaksa;

6. Menetapkan masyarakat umum mengetahui objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, karena setelah dibangun gedung perkantoran di atasnya maka dipasanglah papan nama Pengurus Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa;

7. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat II untuk memperoleh kredit adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

8. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat II yang menerima jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa dari Tergugat I adalah suatu kecerobohan dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

9. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak berkekuatan hukum;

10. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat I untuk dipecah dan dibalik nama atas nama Penggugat sesuai dengan luas yang dibeli, dan kemudian setelah itu Tergugat I mengembalikan kembali pecahan objek sengketa tersebut yang beratas nama Moh. Romli bin Mat Salim kepada Tergugat II;

11. Memerintahkan Tergugat I untuk memecah dan melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim untuk atas nama Penggugat, yaitu badan hukum yang bernama Pengurus Majelis Wakil Cabang Jam'iyya Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan gugatan ini setelah ada putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain berupa *verzet*, banding, atau kasasi;

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

15. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Subsida:

Atau apabila Pengadilan Negeri Pati berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Penggugat telah memperbaiki gugatannya tertanggal 25 September 2013 sebagai berikut:

1. Bahwa untuk keperluan pembangunan gedung perkantoran Pengurus Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa pada tahun 1989 Penggugat sebagai pembeli melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat I sebagai penjual, secara di bawah tangan, atas sebagian bidang tanah yang tertuang dan tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 728, luas 584 m² Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim, yaitu panjang 20 m dan lebar 14 m (luas 280 m²) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan kampung;
- Sebelah Selatan : tanah / rumah KH Abdul KJoliq (ahnarhum);
- Sebelah Timur : tanah / rumah Moh. Romli;
- Sebelah Barat : jalan raya Pati-Tayu;

Untuk selanjutnya mohon disebut objek sengketa;

2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I bersepakat harga per m² dari objek sengketa adalah Rp18.000,- (delapan belas ribu rupiah) dan berarti harga keseluruhan adalah Rp5.040.000,- (lima juta empat puluh ribu rupiah) dengan dibayar secara mengangsur;

3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I bersepakat peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa akan dilakukan setelah objek sengketa dibayar lunas dan Tergugat berjanji akan mengamankan SHM tersebut supaya sewaktu melakukan balik nama nanti tidak ada masalah;

Halaman 7 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017

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

4. Bahwa Penggugat telah mengangsur pembayaran objek sengketa kepada Tergugat I sebagai berikut:

- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp427.500,-
- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp550.000,-
- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp922.500,-
- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp400.000,-
- Pada tanggal 29-11-1990 mengangsur Rp262.500,-
- Pada tanggal 17-12-1990 mengangsur Rp477.500,-
- Pada tanggal 22-01-1991 mengangsur Rp500.000,-
- Pada tanggal 12-02-1991 mengangsur Rp500.000,-
- Pada tanggal 06-04-1991 mengangsur Rp100.000,-
- Pada tanggal 08-04-1991 mengangsur Rp50.000,-
- Pada tanggal 13-5-1995 mengangsur Rp850.000,-

Dan kwitansi yang ditandatangani pada tanggal 13-15-1995 diberi tulisan "guna membayar perlunasan tanah kantor NU";

5. Bahwa sebelum lunas Penggugat diizinkan oleh Tergugat I untuk membangun gedung perkantoran Pengurus Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa di atas objek sengketa sehingga pada tahun 1991-1992 Penggugat berhasil membangun gedung perkantoran yang dimaksud di atas objek sengketa tersebut dan kemudian difungsikan secara efektif sebagai kantor sampai dengan sekarang;

6. Bahwa pada tanggal 13 Mei 1995 Penggugat melunasi pembayaran pembelian objek sengketa tetapi Tergugat I tidak segera melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat;

7. Bahwa sejak pelunasan pembayaran pembelian itu Penggugat selalu menanyakan Tergugat I mengenai kapan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat dilakukan, tetapi Tergugat I selalu menjawabnya tanpa ada kepastian;

8. Bahwa setelah bertahun-tahun Tergugat I tidak bisa melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat, akhirnya Penggugat mendapat informasi yang valid bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim sedang dijadikan jaminan kredit di Bank Jateng Cabang Pati yang beralamat di Jalan P Sudirman nomor 41 Pati (Tergugat II);

9. Bahwa masyarakat umum di Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati mengetahui sejak 1989 objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari

Halaman 8 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017

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

Tergugat I, karena uang untuk pembelian objek sengketa itu diperoleh dari iuran masyarakat (nahdliyin) Kecamatan Wedarijaksa;

10. Bahwa masyarakat umum mengetahui objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, karena setelah dibangun gedung perkantoran di atasnya maka dipasanglah papan nama Pengurus Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa;

11. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan jual beli objek sengketa dengan cara mengangsur yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I pada tahun 1989 secara di bawah tangan adalah sah menurut hukum;

12. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak memecah dan tidak melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat setelah membayar lunas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

13. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan perbuatan hukum Tergugat I menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat II untuk memperoleh kredit adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

14. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan perbuatan hukum Tergugat II yang menerima jaminan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa dari Tergugat I adalah suatu kecerobohan dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

15. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 728 Desa Wedarijaksa yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak berkekuatan hukum;

16. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat I untuk dipecah dan dibalik nama atas nama Penggugat sesuai dengan luas yang dibeli, dan kemudian setelah itu Tergugat I mengembalikan kembali pecahan objek sengketa yang beratas nama Moh. Romli bin Mat Salim kepada Tergugat II;

17. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati supaya memerintahkan Tergugat I untuk memecah dan melakukan balik



nama Sertipikat Hak Milik Nomor 72: Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim untuk atas nama Penggugat;

18. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati supaya menghukun Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan gugatan ini setelah ada putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

19. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati supaya menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain berupa *verzet*, banding, atau kasasi;

Berdasarkan dalil-dalil gugatan di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) dengan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebagian bidang tanah yang tertuang dan tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 728, luas 584 m² Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim, secara di bawah tangan, yaitu panjang 20 m dan lebar 14 m (luas 280 m²) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : jalan kampung;
 - Sebelah Selatan : tanah/rumah KH Abdul KJoliq (almarhum);
 - Sebelah Timur : tanah / rumah Moh. Romli;
 - Sebelah Barat : jalan raya Pati-Tayu;

adalah sah menurut hukum

3. Menyatakan pembayaran pembelian objek sengketa dengan cara mengangsur yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak memecah dan melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat setelah membayar lunas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);



5. Menetapkan masyarakat umum di Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati mengetahui sejak 1989 objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, karena uang untuk pembelian objek sengketa itu diperoleh dari iuran masyarakat (nahdliyin) Kecamatan Wedarijaksa;
6. Menetapkan masyarakat umum mengetahui objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, karena setelah dibangun gedung perkantoran di atasnya maka dipasanglah papan nama Pengurus Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa;
7. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat II untuk memperoleh kredit adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);
8. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat II yang menerima jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa dari Tergugat I adalah suatu kecerobohan dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);
9. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 728 Desa Wedarijaksa yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak berkekuatan hukum;
10. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat I untuk dipecah dan dibalik nama atas nama Penggugat sesuai dengan luas yang dibeli, dan kemudian setelah itu Tergugat I mengembalikan pecahannya yang beratas nama Moh. Romli bin Mat Salim kepada Tergugat II;
11. Memerintahkan Tergugat I untuk memecah dan melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim untuk atas nama Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan gugatan ini setelah ada putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain berupa *verzet*, banding, atau kasasi;
14. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;



15. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Subsidiar.

Atau apabila Pengadilan Negeri Pati berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi (Tergugat I):

Gugatan *Error en Persona*.

- Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak tepat, karena Penggugat yang dalam hal ini adalah Nahdlatul Ulama Cabang Pati merupakan sebuah yayasan yang bergerak dalam bidang sosial keagamaan, sedangkan Yayasan tersebut berada dibawah naungan Nahdlatul Ulama Pusat yang berkedudukan di Jakarta, sehingga tidak dapat bertindak sendiri dimuka pengadilan tanpa surat perintah dari Pimpinan Nahdlatul Ulama Pusat, untuk itu Gugatan Penggugat Mohon untuk ditolak;

Dalam Eksepsi (Tergugat II):

- Bahwa sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara, Tergugat II bermaksud menyampaikan Eksepsi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

A. Gugatan *Error In Persona*.

- Bahwa Majelis Wakil Cabang (MWC) Nahdlatul Ulama Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati bukanlah Badan Hukum, karena Badan Hukumnya sendiri ada pada Nahdlatul Ulama yang berkedudukan di Jakarta, sehingga Penggugat tidak dapat bertindak sebagai *Persona Petendi in Judicio* dalam beracara di muka Pengadilan untuk *in cassu* perkara, sehingga gugatan Penggugat patut ditolaknya setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;

Bahwa apabila Pengadilan kurang sependapat dengan pendirian Tergugat II tersebut, maka perkenankan Tergugat II untuk mengajukan gugatan rekonsensi;

- Bahwa Tergugat II tidak ada hubungan hukum sama sekali dalam proses jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas Sertifikat Hak Milik Nomor 726 Desa Wedarijaksa, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 726 Desa Wedarijaksa yang dijadikan jaminan hutang Tergugat I di Tergugat II adalah atas nama Tergugat I, sehingga jika ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat I itu diluar sepengetahuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan tidak bisa Tergugat II dipersalahkan dalam memberikan kredit kepada Tergugat I oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 726 Desa Wedarijaksa pun atas nama Tergugat I bukan atas nama Penggugat, sehingga tidak pernah ada hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat. Maka gugatan Para Penggugat dalam *in cassu* perkara yang ditunjukkan pada Tergugat II salah alamat (*error in persona*), hal mana sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 7-6-1971 Nomor 294 K/Sip/1971 yang menyebutkan "Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat dan bukan oleh orang lain. Sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima"; Maka cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima; dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal;

B. Gugatan Kurang Pihak.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 728 Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim sebagai jaminan hutang Tergugat I di Tergugat II yang menurut Penggugat sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, sedangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 50 tanggal 5 Maret 2010, istri Tergugat I Ny. Musyaro'ah juga ikut menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 50 tanggal 5 Maret 2010 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris Dr. H. Djumadi Purwoatmodjo, SH, MM. Sehingga untuk membuat terang suatu gugatan haruslah di libatkan pihak-pihak yang berkepentingan dan yang mempunyai hubungan hukum dalam proses Perjanjian Kredit tersebut, yaitu Ny. Musyaro'ah dan Notaris Dr. H. Djumadi Purwoatmodjo, S.H, M.M;
- Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Ny. Musyaro'ah dan Notaris Dr. H. Djumadi Purwoatmodjo, S.H, M.M., dalam *in cassu* perkara. Maka berdasarkan hal-hal tersebut telah jelas terlihat bahwa gugatan Para Penggugat telah kurang pihak, maka layak dan patut untuk ditolaknya, setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat II mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Pati untuk berkenan mengabulkan Eksepsi Tergugat II, dengan memutus hal-hal sebagai berikut:

Halaman 13 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017

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)



Menolak setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi (Tergugat II):

1. Bahwa dalam kesempatan ini Tergugat II Konpensi bermaksud mengajukan Gugatan Rekonpensi, selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi sedang Penggugat dalam Konpensi disebut Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa pertama-tama Penggugat Rekonpensi mohon agar apa yang tertuang dalam Konpensi secara *mutatis mutandis* terbaca kembali dalam bab ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah menerima agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 728 Desa Wedarijaksa dari Debitur Moch Romli bin Mat Salim sebagai jaminan utang untuk utang yang bersangkutan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa ternyata barang jaminan mana telah dipersoalkan oleh Tergugat Rekonpensi dengan alasan kepemilikan haknya telah berpindah, sehingga Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana gugatan Tergugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Pati dibawah register Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.Pt;
5. Bahwa meskipun Penggugat Rekonpensi tidak ada hubungan hukum apapun, perihal adanya peralihan hak tersebut, namun dalam gugatan, Tergugat Rekonpensi/Tergugat II Dalam Konpensi telah menarik Penggugat Rekonpensi sebagai pihak Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dalam menempatkan Penggugat Rekonpensi sebagai pihak dalam *in cassu* perkara tersebut dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi karena 4 (empat) kriteria adanya Perbuatan Melawan Hukum yaitu:
 - Melanggar hak subyektif orang lain;
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - Bertentangan dengan kesusilaan;
 - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati (Patiha);Kesemuanya telah terpenuhi.
6. Bahwa karenanya cukup adil dan layak apabila Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar Ganti Rugi pada Penggugat Rekonpensi, yakni sebagai berikut:



- Kerugian Materiil, berupa hilangnya waktu, tenaga, biaya transportasi, dan turunnya wibawa dan kredibilitas Penggugat Rekonpensi dimata masyarakat pada umumnya untuk menyimpan dananya pada usaha Penggugat Rekonpensi, sehingga ditafsir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- Kerugian Immateriil, berupa rusaknya nama baik Penggugat Rekonpensi ditengah-tengah masyarakat khususnya dunia usaha Perbankan serta kekhawatiran Penggugat Rekonpensi banyaknya nasabah-nasabah yang tidak percaya untuk menyimpan dananya kepada Penggugat Rekonpensi, yang ditafsir sebesar Rp2.000.000.000,00 + Total kerugian sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat Rekonpensi telah mencemarkan setidaknya telah merusak Nama Baik Penggugat Rekonpensi, oleh karenanya Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mengajukan permohonan Maaf secara tertulis kepada Penggugat Rekonpensi yang dimuat dalam surat kabar Suara Merdeka dan Jawa Pos edisi Jawa Tengah – DIY dengan ukuran 15 x 30 cm selama 7 hari berturut-turut sejak diputuskannya perkara ini, yang seluruh pembayarannya ditanggung oleh Para Tergugat Rekonpensi dengan redaksi sebagai berikut: Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : 1. Ahmad Husnan Basuni
2. Mohammad Nabhan Ulinnuha
3. Ahmad Salim
4. Sujadi

Dalam hal ini bertindak sebagai Pengurus Majelis Wakil Cabang (MWC) Nahdaltul Ulama Kec Wedarijaksa, Kabupaten Pati;

Alamat : Jalan Raya Pati – Tayu Km. 9, Wedarijaksa – Pati;

Dengan ini mengajukan Permohonan Maaf kepada:

Nama : PT Bank Pembangunan Daerah (BPD) Jawa Tengah
Cabang Koordinator Pati;

Alamat : Jalan P. Sudirman Nomor 54 – Pati;

Karena telah melakukan Kesalahan/Kekhilafan dalam mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Pati yang tercatat dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.Pt.

Hormat kami

1. Ahmad Husnan Basuni



2. Mohammad Nabhan Ulinnuha
3. Ahmad Salim
4. Sujadi

8. Bahwa selama pemeriksaan ini berlangsung, Penggugat Rekonsensi merasa khawatir apabila Para Tergugat Rekonsensi mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi saat ini. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat Rekonsensi menganggap perlu dalam perkara ini mohon dijalankan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu atas barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap milik Tergugat Rekonsensi;

9. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti otentik tidak mungkin disangkalnya, maka kami mohonkan keputusan dalam perkara ini secara *Uitvoerbaar bij voraad* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun masih dimungkinkan adanya *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

10. Bahwa atas alasan tersebut di atas, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Pengadilan untuk berkenan memutus perkara ini pada hal-hal sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk keseluruhannya;
- 2) Menyatakan Sita Jaminan atas barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap milik Tergugat Rekonsensi untuk perkara ini sah dan berharga;
- 3) Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonsensi;
- 4) Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar Ganti Rugi pada Penggugat Rekonsensi uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil, berupa hilangnya waktu, Tenaga, biaya transportasi, dan turunnya wibawa Penggugat Rekonsensi dimata Masyarakat pada umumnya untuk menyimpan dananya pada usaha Penggugat Rekonsensi, sehingga ditafsir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - Kerugian Immateriil, berupa rusaknya nama Baik Penggugat Rekonsensi ditengah-tengah Masyarakat khususnya dunia usaha Perbankan Serta kekhawatiran Penggugat



Rekonpensi banyaknya nasabah-nasabah yang tidak percaya untuk menyimpan dananya kepada Penggugat Rekonpensi, yang ditafsir sebesar Rp2.000.000.000,00 +

5) Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk mengajukan permohonan Maaf secara tertulis kepada Penggugat Rekonpensi yang dimuat dalam surat kabar Suara Merdeka dan Jawa Pos edisi Jawa Tengah – DIY dengan ukuran 15 x 30 cm selama 7 hari berturut-turut sejak diputuskannya perkara ini, yang seluruh pembayarannya ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi dengan redaksi sebagai berikut :

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : 1. Ahmad Husnan Basuni
2. Mohammad Nabhan Ulinnuha
3. Ahmad Salim
4. Sujadi

Dalam hal ini bertindak sebagai Pengurus Majelis Wakil Cabang (MWC) Nahdaltul Ulama Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati;

Alamat : Jalan Raya Pati – Tayu Km. 9, Wedarijaksa – Pati;

Dengan ini mengajukan Permohonan Maaf kepada:

Nama : PT Bank Pembangunan Daerah (BPD) Jawa Tengah
Cabang Koordinator Pati;

Alamat : Jalan P. Sudirman Nomor 54 – Pati;

Karena telah melakukan Kesalahan/Kekhilafan dalam mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Pati yang tercatat dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.Pt.

Hormat kami

1. Ahmad Husnan Basuni;
2. Mohammad Nabhan Ulinnuha;
3. Ahmad Salim;
4. Sujadi;

6) Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voraad*) meskipun masih dimungkinkan adanya *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

7) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya dalam persidangan yang baik;

Dalam Eksepsi (Tergugat III):

Bahwa Tergugat III sebelum menjawab gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan eksepsi dalam perkara ini;

Gugatan *error en persona*.

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak pas, karena Nahdlatul Ulama Cabang hanyalah merupakan sebuah Yayasan yang bergerak di bidang Sosial Keagamaan, sedang Yayasan tersebut berada dibawah naungan Nahdlatul Ulama Pusat berkedudukan di Jakarta sehingga tidak bisa bertindak sendiri di muka Pengadilan, untuk itu mohon ditolak;

Gugatan kurang pihak.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum berkaitan dengan dijaminkannya sertifikat Hak Milik Nomor 728 Desa Wedarijaksa, oleh Tergugat I ke Tergugat II dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris Dr. H. Djumadi Puwoatmojo, S.H, M.M, agar menjadikan terang dalam permasalahan ini maka perlu dilibatkan pihak pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini. Dalam hal ini pihak Notaris seharusnya dilibatkan sebagai pihak. untuk itu karena pihaknya kurang, mohon gugatan ini ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pati telah memberikan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.Pt, tanggal 22 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebagian bidang tanah yang tertuang dan tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 728, luas 584 m² Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim, secara di bawah tangan, yaitu panjang 20 m dan lebar 14 m (luas 280 m²) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : jalan kampung;

Halaman 18 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : tanah/rumah KH Abdul Khoлиq (almarhum);

Sebelah Timur : tanah / rumah Moh. Romli;

Sebelah Barat : jalan raya Pati-Tayu;

Adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan pembayaran pembelian objek sengketa dengan cara mengangsur yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak memecah dan melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa untuk atas nama Penggugat setelah membayar lunas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

5. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat II untuk memperoleh kredit adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

6. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat II yang menerima jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa dari Tergugat I adalah suatu kecerobohan dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

7. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 728 Desa Wedarijaksa yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak berkekuatan hukum;

8. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat I untuk dipecah dan dibalik nama atas nama Penggugat sesuai dengan luas yang dibeli, dan kemudian setelah itu Tergugat I mengembalikan pecahannya yang beratas nama Moh. Romli bin Mat Salim kepada Tergugat II;

9. Memerintahkan Tergugat I untuk memecah dan melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 728 Desa Wedarijaksa atas nama Moh. Romli bin Mat Salim untuk atas nama Penggugat;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan gugatan ini setelah ada putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

11. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Halaman 19 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017

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)



12. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi Dan Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat I Konpensi, Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat III Konpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.841.000,- (dua juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 49/PDT/2015/PT.SMG, tanggal 10 Maret 2015 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 22 September 2014 Nomor : 44/Pdt.G/2013/PN.Pt. dalam eksepsi;

Dalam Pokok Perkara:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 22 September 2014 Nomor : 44/Pdt.G/2013/ PN.Pt. dalam pokok perkara;

Dalam Rekonvensi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 22 September 2014 Nomor : 44/Pdt.G/ 2013/ PN.Pt. dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding/semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2014 K/PDT/2015, tanggal 30 Desember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : MOHAMMAD ROMLI bin MAT SALIM tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Mahkamah Agung Nomor 2014 K/PDT/2015, tanggal 30 Desember 2015 yang telah mempunyai kekuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding pada tanggal 1 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding (dengan perantara kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2016) diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 5 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 3/Pdt.PK/2016/PN.Pt *Juncto* Nomor 2014 K/PDT/2015 *Juncto* Nomor 49/Pdt/2015/PT.SMG, *Juncto* Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.Pt, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2016 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 8 Desember 2016;
2. Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Turut Terbanding pada tanggal 8 Desember 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 26 Januari 2017;

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/Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Hakim Telah Keliru Dalam Pertimbangannya.

Bahwa putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2014.K/Pdt/2015 *Juncto* Nomor 49/Pdt/2015/PT.SMG *Juncto* Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.Pti. dalam memeriksa dan memutuskan perkara ini ternyata telah khilaf/keliru dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding/
Pemohon Kasasi. Kekhilafan/kekeliruan yang kami maksud adalah:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, tingkat Banding dan tingkat Kasasi yang menyatakan telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan mendasarkan pada bukti-bukti tertulis yaitu Bukti P. 2a/P. 2f, adalah sebuah kesalahan dalam penerapan hukum pembuktian sebagaimana ditentukan secara limit dalam 164 HIR dan Pasa 1866 KUHPerdara;

Menurut ketentuan Pasal 164 HIR *Juncto* Pasal 1866 KUHPerdara, bukti surat dalam sebuah perkara perdata hanya dapat diakui sebagai alat bukti yang sah apabila bukti tersebut memenuhi persyaratan sebagaimana disebutkan di bawah ini:

- a. Bukti surat berupa akta otentik bukti yang dibuat oleh pejabat umum yang diberi wewenang oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam Pasal 285 Rbg;
- b. Bukti surat berupa dibawah tangan: bukti yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh Para pihak tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang melakukan perikatan/perjanjian;

Maka jika dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat dapat disimpulkan bukti P. 2a dan P. 2f bukan bukti yang sah menurut hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdara. Sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Tingkat Pertama, putusan tingkat Banding dan putusan tingkat Kasasi adalah telah keliru dalam penerapan hukum pembuktian. Sebab bukti-bukti dari Penggugat kesemuanya adalah catatan pribadi. Adapun kwitansi penerimaan uang, hal itu telah dibantah oleh Tergugat I bahwa tanda tangan yang ada dikwitansi dimaksud bukanlah tanda tangannya Tergugat I;

- Bahwa pertimbangan Majelis hakim tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat Kasasi yang menyimpulkan bahwa telah terjadi jual beli tanah (objek perkara) dengan berdasarkan bukti-bukti surat tersebut adalah sebuah kesalahan dalam penerapan hukum, karena pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, tingkat Banding dan tingkat Kasasi jelas bertentangan dengan prinsip Pasal 1320 KUHPerdara yang mensyaratkan suatu perjanjian jual beli harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

Halaman 22 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017



a. Syarat subjektif:

- Kesepakatan;
- kecakapan;

b. Syarat objektif:

- Suatu hal tertentu;
- Sebab yang halal;

Dalam bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat, ternyata sama sekali tidak disebutkan mengenai objek perjanjian jual beli, luas, batas-batas, letak objek yang dimaksud dimana ? dan Pemohon PK tidak pernah menjual tanah (objek perkara). Sehingga jelas bukti-bukti yang diajukan termohon PK, didalam persidangan tidak memenuhi unsur Subjektif maupun objektif. Maka hal ini Majelis Hakim dalam putusannya yang tidak pernah mempertimbangkan terpenuhinya syarat sebuah perjanjian yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebuah kekeliruan dalam penerapan hukum;

- Bahwa putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan tingkat Banding dan Kasasi, yang menyatakan Tergugat I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memecah dan melakukan balik nama terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 728 untuk atas nama Penggugat adalah pertimbangan yang sangat keliru dan tidak memiliki dasar hukum;

Maka apabila terjadi jual beli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat/ Termohon PK maka kejadian tersebut adalah wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum, karena dua istilah tersebut memiliki perbedaan makna;

Sehingga kalau ada kewajiban hukum yang mengharuskan Tergugat I memecah dan membalik nama akibat terjadinya jual beli, sedangkan Tergugat I pada kenyataannya tidak melakukan sesuatu/tidak berbuat sesuatu yaitu tidak memecah dan membalik nama, perbuatan tidak memecah dan membalik nama tersebut adalah wanprestasi karena Tergugat I tidak melakukan kewajiban yaitu berbuat sesuatu sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1234 KUHPerdara tentang kewajiban yang terjadi karena perikatan yaitu dalam hal ini jual beli;

Kewajiban seseorang karena perikatan yaitu:

- Memberikan sesuatu;
- Berbuat sesuatu;
- Tidak berbuat sesuatu;



Sehingga jelas karena tidak berbuat sesuatu yaitu tidak memecah dan membalik nama sebagai bagian dari jual beli adalah suatu bentuk tidak memenuhi kewajiban atau wanprestasi;

Putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama, yang kemudian dikuatkan oleh tingkat Banding dan Kasasi yang menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak memecah dan melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 728 Desa wedarijaksa untuk atas nama Penggugat setelah membayar lunas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*), maka sangat jelas putusan tersebut telah keliru dalam penerapan hukum;

- Bahwa putusan Pengadilan Tingkat pertama, tingkat Banding dan tingkat kasasi, juga sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal ini dapat dilihat pada amar putusan pengadilan tingkat pertama yang didukung oleh putusan Pengadilan Tingkat Banding dan dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Kasasi, dimana antara amar putusan nomor 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) saling bertentangan dengan bunyi amar putusan nomor 8 (delapan). Dalam amar putusan nomor lima, enam dan tujuh menyebutkan dengan jelas bahwa:

5. "Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat II untuk memperoleh kredit adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*)";

6. "Menyatakan perbuatan hukum Tergugat II yang menerima jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa dari Tergugat I adalah suatu kecerobohan dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*)";

7. "Menyatakan sertifikat hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 728 Desa Wedarijaksa yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak berkekuatan hukum tetap";

Inti dari amar putusan 5, 6, 7 di atas adalah bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengagunkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 728 adalah perbuatan melawan hukum dan harus dinyatakan tidak sah. Akan tetapi dalam amar putusan angka 8 (delapan) justru terlihat kejanggalan dimana Majelis Hakim memerintahkan Tergugat I, setelah melakukan balik nama agar Sertifikat Hak Milik Nomor: 728, dikembalikan kepada Tergugat II, adapun amar putusan Nomor: 8 itu adalah sebagai berikut "Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan



Sertifikat Hak Milik Nomor: 728 Desa Wedarijaksa kepada Tergugat I untuk dipecah dan dibalik nama atas nama Penggugat sesuai dengan luas yang dibeli dan kemudian setelah itu Tergugat I mengembalikan pecahannya yang beratas Nama Moh. Romli bin Mat Salim, kepada Tergugat II;

Amar putusan ini aneh dan sangat bertentangan dengan hukum. Bagaimana mungkin suatu tindakan yang sudah dinyatakan tidak sah yakni proses kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dan II yang sudah dinyatakan tidak sah, termasuk hak tanggungannya yang juga dinyatakan tidak sah, justru majelis hakim kembali memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 728 yang menjadi objek jaminan hak tanggungan, kepada Tergugat II apabila telah selesai dipecah untuk sebagian diatas namakan Penggugat, padahal dalam amar putusan 5, 6, dan 7, seluruh proses kredit dan proses hak tanggungan sudah dianggap bertentangan dengan hukum; Jika seluruh tindakan Tergugat I dan Tergugat II ini dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan seluruh kesepakatan itu termasuk hak tanggungan itu tidak sah maka seharusnya Tergugat I tidak memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 728 itu kepada Tergugat II, setelah dipecah untuk sebagian diatas namakan Penggugat;

Seluruh pertimbangan di atas, nampak dengan jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama, tingkat Banding dan tingkat Kasasi telah salah dalam menerapkan hukum, sehingga amar putusan itu saling bertentangan satu dengan yang lain dan karenanya harus pula dinyatakan tidak sah pula;

Oleh Karena itu sangat beralasan hukum apabila Pemohon Peninjauan Kasasi mengajukan kembali perkara ini ke Mahkamah Agung, guna memeriksa dan mengadili kembali agar sesuai dengan koridor hukum yang berlaku;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa setelah membaca dan meneliti secara saksama memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali para pihak dihubungkan dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris*, ternyata tidak ditemukan suatu kekhilafan oleh Hakim ataupun suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekeliruan yang nyata, dimana jual beli sebagian objek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual secara dibawah tangan dengan cara mengangsur adalah sah dan mengikat, sehingga Penggugat dapat dinilai sebagai pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi, untuk itu tolak kasasi;

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;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **MOHAMMAD ROMLI bin MAT SALIM** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara 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 Selasa tanggal 11 Juli 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
ttd./
H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
ttd./
Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

Halaman 26 dari 27 Hal. Put. Nomor 269 PK/Pdt/2017



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

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

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

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 1988031 001

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)