



**P U T U S A N**

Nomor 3504 K/Pdt/2015

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**H. FATKHI AKWAN**, bertempat tinggal di Simbang Kulon Gang 2 Nomor 111, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suharjito, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Nitikan, Gang Arimbi Nomor 9, Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

- I. HJ. NUR LAELA**, bertempat tinggal di Simbang Kulon Blok I, RT/RW.05/01, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan;
- II. M. HENDI TAUFIK**, bertempat tinggal di Simbang Kulon Blok I, RT/RW.04/01, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan;
- III. ANA MARIA ULFA**, bertempat tinggal di Simbang Kulon Blok I, RT/RW.03/01, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan;
- IV. M. BURHANUDIN**, bertempat tinggal di Simbang Kulon Blok I, RT/RW.03/01, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan;
- V. NUR RIZQI ARIFIANI**, bertempat tinggal di Simbang Kulon Blok I, RT/RW 03/01, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan;
- VI. M. MUHAMMAD TASURI**, bertempat tinggal di Simbang Kulon Blok I, RT/RW.03/01, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yudhi Suprihanto, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Jawa Nomor 52 Kota Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2014;

*Hal. 1 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Terbanding I, II, III, IV, V, VI;

dan

**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**KABUPATEN PEKALONGAN**, berkedudukan di Jalan Wirata Nomor 17, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pengguga/Pembanding, telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat/Turut Terbanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekalongan, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I, keduanya adalah para pedagang yang sudah sejak lama terikat hubungan dagang (bisnis) khususnya jual beli bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori;
2. Bahwa hubungan dagang jual beli bahan baku kain batik yaitu: kain mori antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dengan cara sebagai berikut: Tergugat I mengorder dan/atau membeli bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain Mori dari Penggugat dan Penggugat menyerahkan kain mori yang dipesan kepada Tergugat I, yang pembayarannya dengan jangka waktu tertentu (jatuh tempo) sesuai dengan kesepakatan yang artinya Tergugat I bisa mengambil/mendapatkan terlebih dahulu bahan baku kain batik yaitu: kain mori dari Penggugat tanpa membayar secara lunas harga penjualan barang dagangan;
3. Bahwa pada bulan September 2006 Tergugat I mengorder dan/atau membeli bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori kepada Penggugat senilai Rp85.792.500,00 (delapan puluh lima juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah);
4. Bahwa selanjutnya pada bulan Oktober 2006 Tergugat I kembali mengorder dan/atau membeli bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori kepada Penggugat senilai Rp100.182.875,00 (seratus juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) dan kain mori senilai Rp360.030.825,00 (tiga ratus enam puluh juta tiga puluh ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah);

Hal. 2 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada bulan November 2006, Tergugat I kembali mengorder bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori senilai Rp116.588.000,00 (seratus enam belas juta lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) dan senilai Rp476.618.825,00 (empat ratus tujuh puluh enam juta enam ratus delapan belas ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) kepada Penggugat, selain itu pada bulan yang sama yaitu bulan November 2006 Tergugat I juga mengorder/membeli bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori kepada Penggugat sebagai berikut:
  - a. Pada tanggal 27-11-2006 membeli kain mori senilai Rp26.200.000,00;
  - b. Pada tanggal 06-11-2006 membeli kain mori senilai Rp20.665.500,00;
  - c. Pada tanggal 10-11-2006 membeli kain mori senilai Rp22.700.000,00;
  - d. Pada tanggal 10-11-2006 membeli kain mori senilai Rp29.293.900,00;
  - e. Pada tanggal 11-11-2006 membeli kain mori senilai Rp24.530.000,00;
  - f. Pada tanggal 12-11-2006 membeli kain mori senilai Rp21.049.000,00;
  - g. Pada tanggal 15-11-2006 membeli kain mori senilai Rp15.254.700,00;
  - h. Pada tanggal 17-11-2006 membeli kain mori senilai Rp13.680.000,00;
  - i. Pada tanggal 20-11-2006 membeli kain mori senilai Rp18.430.000,00;
  - j. Pada tanggal 24-11-2006 membeli kain mori senilai Rp16.881.400,00;
6. Bahwa Tergugat I juga secara berturut-turut selama bulan Desember 2006 mengorder/membeli bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori sebagai berikut:
  - a. Pada tanggal 08-12-2006 membeli kain mori senilai Rp23.792.000,00;
  - b. Pada tanggal 09-12-2006 membeli kain mori senilai Rp21.523.650,00;
  - c. Pada tanggal 16-12-2006 membeli kain mori senilai Rp16.000.000,00;
  - d. Pada tanggal 17-12-2006 membeli kain mori senilai Rp43.000.000,00;
  - e. Pada tanggal 21-12-2006 membeli kain mori senilai Rp20.000.000,00;
  - f. Pada tanggal 21-12-2006 membeli kain mori senilai Rp23.000.000,00;
  - g. Pada tanggal 23-12-2006 membeli kain mori senilai Rp19.000.000,00;
  - h. Pada tanggal 30-12-2006 membeli kain mori senilai Rp25.000.000,00;
  - i. Pada tanggal 30-12-2006 membeli kain mori senilai Rp24.589.500,00;
  - j. Pada tanggal 30-12-2006 membeli kain mori senilai Rp10.000.000,00;
7. Bahwa pada tahun 2007 Tergugat I juga mengorder/membeli bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Pada tanggal 04-01-2007 membeli kain mori senilai Rp21.340.000,00;
  - b. Pada tanggal 06-01-2007 membeli kain mori senilai Rp12.386.000,00;
  - c. Pada tanggal 09-01-2007 membeli kain mori senilai Rp18.449.400,00;

Hal. 3 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pada tanggal 10-01-2007 membeli kain mori senilai Rp10.000.000,00;
- e. Pada tanggal 16-01-2007 membeli kain mori senilai Rp12.324.000,00
- f. Pada tanggal 31-01-2007 membeli kain mori senilai Rp24.298.500,00;
- g. Pada tanggal 05-02-2007 membeli kain mori senilai Rp24.444.000,00;
8. Bahwa selain itu Tergugat juga mengorder/membeli bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori kepada Penggugat senilai Rp446.845.000,00 (empat ratus empat puluh enam juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah) dan senilai Rp246.125.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) serta senilai Rp86.390.700,00 (delapan puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh ribu tujuh ratus rupiah);
9. Bahwa sehingga pembelian bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori oleh Tergugat I kepada Penggugat mencapai nilai Rp1.168.372.575,00 (satu miliar seratus enam puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
10. Bahwa sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, pada saat jatuh tempo pembayaran atas pembelian bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori oleh Tergugat I, senilai Rp1.168.372.575,00 (satu miliar seratus enam puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), sebagaimana rinciannya telah disebutkan di atas, Tergugat I tidak sanggup dan/atau tidak mampu membayar karena tidak memiliki dana/uang tunai, sehingga Tergugat I dengan etikat baik melakukan pembayaran pembelian bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori senilai sebagaimana dimaksud di atas kepada Penggugat, dengan cara menyerahkan kepemilikan dua bidang tanah yang di atasnya terletak bangunan sebagai alat pengganti pembayaran tunai berupa uang terhadap pembelian kain mori kepada Penggugat, sebagaimana yang dinyatakan oleh Tergugat I di dalam Surat Pernyataan Pelimpahan Hak tertanggal 20 Desember 2006. Tanah dan Bangunan yang diserahkan kepada Penggugat terletak di Simbang Kulon, Gang 2, Blok I, Nomor 96, RT/RW.003/001, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan (objek sengketa) tersebut adalah masing-masing sebagai berikut:
  - A. Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 390, atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani (telah dirubah menjadi atas nama H.M. Tasuri) dengan luas 1. 615 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 37511/1990

Hal. 4 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Desa Jenggot;
- b. Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- c. Sebelah Barat : Bekas Hak Yasan Muslih;
- d. Sebelah Timur : Bekas Hak Yasan H. Sabrawi;

B. Tanah dan Bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 380, atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani (telah dirubah menjadi atas nama H.M. Tasuri) dengan Luas 435 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 199/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Bekas Hak Yasan H. Mashuri dan H. Salim;
- b. Sebelah Selatan : Bekas Hak Yasan H. Nahrowi;
- c. Sebelah Barat : Jalan Desa;
- d. Sebelah Timur : Jalan Desa;

11. Bahwa Pelimpahan Hak oleh Tergugat I kepada Penggugat, pada tanggal 20 Desember 2006, sebagai bentuk pembayaran atas pembelian bahan baku pembuatan kain batik yaitu: kain mori senilai Rp1.168.372.575,00 (satu miliar seratus enam puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah) disetujui dan ditandatangani oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku atas nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik sebagaimana yang dimaksud oleh point 10, dan disaksikan pula dan ditandatangani oleh Aparat/Perangkat Desa Kelurahan Simbang Kulon serta tokoh masyarakat setempat;
12. Bahwa namun demikian kedua Sertifikat Hak Milik sebagaimana yang dimaksud pada point 10 di atas, belum diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat I, karena kedua Sertifikat ini menurut Tergugat I masih menjadi agunan/jaminan di lembaga keuangan dan/atau Bank, Tergugat I menjanjikan akan secepatnya menyerahkan kedua Sertifikat tersebut kepada Penggugat;
13. Bahwa dikemudian hari diketahui pada kurang lebihnya tahun 2007, Tergugat I dengan cara-cara melawan hukum dan tanpa hak mengalihkan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik sebagaimana yang dimaksud oleh point 10 di atas kepada Tergugat VI, yang pula disetujui oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV

Hal. 5 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





dan Tergugat V, Padahal Para Tergugat yaitu: Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengetahui bawa tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud bukan lagi miliknya, tetapi adalah milik sah Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Pelimpahan Hak tertanggal 20 Desember 2006;

14. Bahwa pengalihan hak sebagaimana dimaksud oleh point 13 di atas, oleh Tergugat I kepada Tergugat VI, yang disetujui oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V nyata-nyata tanpa sepengetahuan, tanpa persetujuan dan/atau tanpa ijin Penggugat yang secara normatif yuridis adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud oleh point 10 di atas, sehingga perbuatan Tergugat I yang demikian secara normatif yuridis nyata-nyata dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa perbuatan melawan hukum tersebut diteruskan oleh Tergugat I dan Tergugat VI, yang disetujui oleh Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berupa adanya perbuatan hukum lainnya yaitu proses administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan (BPN) yaitu perubahan atas nama kepemilikan yang semula atas nama: Sertifikat Hak Milik Nomor 390 atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 1. 615 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 380 atas nama Hj. Nur laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 435 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan Menjadi atas nama Tergugat VI;
16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka secara hukum kepemilikan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam point 13, oleh Tergugat VI adalah tidak sah dan tidak dapat dibenarkan secara hukum, karenanya secara normatif yuridis dapat di kualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Bw;
17. Bahwa pengalihan hak atas tanah dan bangunan tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam point 13 oleh Tergugat I kepada Tergugat VI, yang disetujui oleh Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membuktikan dan menunjukkan bahwa Para Tergugat telah melakukan pelanggaran hukum yang sangat merugikan Penggugat, sebagaimana yang telah kami uraikan di atas, sehingga sudah seharusnya dan sepatutnya jika

*Hal. 6 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015*



pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud oleh point 13 harus dinyatakan tidak sah secara hukum dan dinyatakan cacat hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

18. Bahwa oleh karena hal tersebut di atas maka sudah seharusnya dan selayaknya menurut hukum apabila pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud oleh point 13 di atas oleh Tergugat I kepada Tergugat VI yang disetujui oleh Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah tidak sah menurut hukum dan dengan demikian pengalihan hak atas kepemilikan atas tanah-tanah dan bangunan tersebut harus diserahkan dan dikembalikan kepada pemilik yang sah yaitu: Penggugat, dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban apapun tanpa terkecuali;
19. Bahwa mengingat semua perbuatan yang di lakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah bertentangan dengan kaedah hukum dan undang-undang serta telah menimbulkan kerugian material maupun immaterial bagi Penggugat, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karena itu wajib Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara hukum secara tanggung renteng membayar seluruh kerugian-kerugian yang di derita oleh Penggugat;
20. Bahwa apabila kerugian tersebut dirinci sebagai berikut:

**Kerugian Materiil**

- a. Kerugian Materiil sebesar Rp1.168.372.575,00 (satu miliar seratus enam puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

Bahwa selain itu akibat perbuatan Para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, karena Penggugat harus mengurus penyelesaian perkara ini dengan Menggunakan Jasa Advokat yang hingga kini telah menelan biaya tidak kurang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Dengan perincian:

- Lawyer Fee: Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Oprasional Fee: Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Dengan Demikian secara material Penggugat mengalami kerugian sebesar:  
$$\text{Rp1.168.372.575,00} + \text{Rp50.000.000,00} + \text{Rp100.000.000,00} = \text{Rp1.318.372.575,00}$$
(satu miliar tiga ratus tujuh puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

**Kerugian Immateriil**

*Hal. 7 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015*



Kerugian Immateriil, bahwa selain kerugian materiil Penggugat juga nyata-nyata mengalami kerugian Immateriil yang apabila dikonversi senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dan immaterial adalah Rp1.318.372.575,00 + Rp1 00.000.000,00 = Rp1.418.372.575,00,00 (satu miliar empat ratus tujuh puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

21. Bahwa untuk menghindari kerugian yang semakin besar yang dialami oleh Penggugat dan untuk menjamin terpenuhinya hak-hak Penggugat karena dikhawatirkan adanya tindakan hukum berupa mengalihkan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada pihak-pihak lain, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Simbang Kulon, Gang 2, Blok I, Nomor 96, RT/RW. 003/001, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yaitu:

1. Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 390, atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan Luas 1.615 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 375/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:

- a) Sebelah Utara : Desa Jenggot;
- b) Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- c) Sebelah Barat : Bekas Hak Yasan Muslih;
- d) Sebelah Timur : Bekas Hak Yasan H. Sabrawi;

2. Tanah dan Bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 380, atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 435 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 199/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:

- a) Sebelah Utara : Bekas Hak Yasan H. Mashuri dan H. Salim;
- b) Sebelah Selatan : Bekas Hak Yasan H. Nahrowi;
- c) Sebelah Barat : Jalan Desa;
- d) Sebelah Timur : Jalan Desa;

22. Bahwa mengingat gugatan ini mengenai hak milik yang secara *de facto* dan *de jure* tidak dapat dielakkan lagi maka untuk mendapat kepastian hukum

Hal. 8 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terpenuhinya rasa keadilan bagi Penggugat sebagai pihak yang berhak atas tanah-tanah objek sengketa tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara memutus perkara ini untuk dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan atas tanah dan bangunan yang terletak di Simbang Kulon, Gang 2, Blok I, Nomor 96, RT/RW. 003/001, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana tersebut di bawah ini:
  - a. Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 390, atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 1.615 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 37511/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:
    - a) Sebelah Utara : Desa Jenggot;
    - b) Sebelah Selatan : Jalan Desa;
    - c) Sebelah Barat : Bekas Hak Yasan Muslih;
    - d) Sebelah Timur : Bekas Hak Yasan H. Sabrawi;
  - b. Tanah dan Bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 380, atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan Luas 435 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 19911/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:
    - a) Sebelah Utara : Bekas Hak Yasan H. Mashuri dan H. Salim;
    - b) Sebelah Selatan : Bekas Hak Yasan H. Nahrowi;
    - c) Sebelah Barat : Jalan Desa;
    - d) Sebelah Timur : Jalan Desa;
3. Menyatakan dan Menetapkan menurut hukum bahwa Surat Pernyataan Pelimpahan Hak tertanggal 20 Desember 2006 adalah sah secara hukum;

Hal. 9 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan dan menetapkan Pernyataan Pelimpahan Hak tertanggal 20 Desember 2006 adalah sah demi hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan dan Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Simbang Kulon, Gang 2, Blok I, Nomor 96, RT/RW. 003/001, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, yaitu:
  1. Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 390, atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 1.615 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 375/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut :
    - a) Sebelah Utara : Desa Jenggot;
    - b) Sebelah Selatan : Jalan Desa;
    - c) Sebelah Barat : Bekas Hak Yasan Muslih;
    - d) Sebelah Timur : Bekas Hak Yasan H. Sabrawi;
  2. Tanah dan Bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 380, atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan Luas 435 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 199/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:
    - a) Sebelah Utara : Bekas Hak Yasan H. Mashuri dan H. Salim;
    - b) Sebelah Selatan : Bekas Hak Yasan H. Nahrowi;
    - c) Sebelah Barat : Jalan Desa;
    - d) Sebelah Timur : Jalan Dsa;
6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan dari Tergugat I, II, III, IV dan V kepada Tergugat VI dan merubahnya menjadi atas nama Tergugat VI, atas tanah dan bangunan yang terletak di Simbang Kulon, Gang 2, Blok I, Nomor 96, RT/RW. 003/001, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, yaitu:
  1. Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 390, atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 1. 615 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi

Hal. 10 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(GS) Nomor 375/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:

- a) Sebelah Utara : Desa Jenggot;
- b) Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- c) Sebelah Barat : Bekas Hak Yasan Muslih;
- d) Sebelah Timur : Bekas Hak Yasan H. Sabrawi;

2. Tanah dan Bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 380, atas nama Hj. Nur laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 435 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 199/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, batas-batas tanah sebagai berikut:

- a) Sebelah Utara : Bekas Hak Yasan H. Mashuri dan H. Salim;
- b) Sebelah Selatan : Bekas Hak Yasan H. Nahrowi;
- c) Sebelah Barat : Jalan Desa;
- d) Sebelah Timur : Jalan Desa;

- 7. Menyatakan semua surat-surat atau akta-akta yang terbitnya didasarkan pada Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan Tergugat VI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta kekuatan pelaksanaan;
- 8. Menyatakan dan menetapkan secara hukum perubahan kepemilikan dan nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 390 atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 1.615 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 380 atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 435 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan menjadi atas nama Tergugat VI, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV Tergugat V dan Tergugat VI serta sekalian orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simbang Kulon, Gang 2, Blok I, Nomor 96, RT/RW. 003/001, Kelurahan Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal. 11 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

390 atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 1.615 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 380 atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 435 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan yang saat ini atas nama Tergugat VI kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban apapun tanpa terkecuali;

10. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat melaksanakan proses administrasi berupa mengubah dan/atau membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 390 atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama M. Hendilaufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 1.615 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 380 atas nama H.M. Tasuri sebelumnya atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani dengan luas 435 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan yang saat ini atas nama Tergugat VI menjadi atas nama Penggugat;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi material dan immateriil sebesar Rp1.418.372.575,00 (satu miliar empat ratus tujuh puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada Penggugat;
12. Menyatakan dan Menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verset*, banding, ataupun kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat, Turut Tergugat dan semua pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Apabila yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Bahwa Tergugat VI menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat VI;

Hal. 12 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015



2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas sehingga gugatan dapat dinyatakan kabur (*obscuur libel*) dengan alasan sebagai berikut:

a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah;

b. Tidak jelasnya objek sengketa;

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak merinci secara tegas mengenai objek sengketa, mengenai luas tanah dan sekarang objek sengketa dikuasai oleh siapa, dengan demikian dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan dianggap tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) oleh karenanya patut untuk tidak diterima;

c. Petitum gugatan tidak jelas;

Bahwa bentuk petitum tidak jelas antara lain:

c.a. Petitum tidak rinci

Petitum gugatan hanya berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono* padahal berdasarkan teori dan praktek pada prinsipnya petitum primair harus rinci dan apabila petitum primair ada secara terinci, kemudian baru boleh dibarengi dengan petitum subsidair secara rinci atau berbentuk *kompositur ex aequo et bono*;

c.b. Kontradiksi antara posita dengan petitum;

Bahwa gugatan Penggugat seharusnya antara posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan, apabila hal tersebut tidak terpenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan hal-hal yang dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Apabila petitum tidak dapat disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maka petitum tidak dapat ditolelir dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur;

d. Masalah posita *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum

Bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan antara *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan, bahwa gugatan Penggugat yang mencampuradukkan antara *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum maka dengan demikian gugatan kabur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 13 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sehubungan dengan adanya objek sengketa tidak jelas dan dasar hukum maupun fakta hukum dalam materi gugatan tidak jelas dan terperinci sehingga gugatan Penggugat menjadi cacat formil, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan kabur (*obscur libel*) atau tidak sah yang karenanya patut untuk tidak diterima;
4. Bahwa oleh karena Tergugat VI mengajukan eksepsi sudah selayaknya apabila Mejlis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan mengenai permohonan eksepsi yang diajukan Tergugat VI dahulu sebelum memeriksa pokok perkara dalam perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat;
5. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan yang pada pokok dan intinya sama yaitu perkara Nomor 35/Pdt.G/2012/PN.PKL., tertanggal 24 Mei 2012, dimana perkara tersebut telah dicabut oleh kuasa hukumnya tertanggal 5 Juni 2012 dengan alasan bahwa antara Penggugat dan Tergugat sudah tidak memperlmasalahkan kembali, Penggugat dan Tergugat telah sepakat saling berdamai tidak memperlmasalahkan perkara ini lagi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 35/Pdt.G/2012/PN.Pkl., tertanggal 19 Juli 2012 dengan demikian bahwa gugatan ini dapat dinyatakan *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan, telah memberikan Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Pkl., tanggal 22 Agustus 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak Eksepsi Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dan Menetapkan menurut hukum bahwa Surat Pernyataan Pelimpahan Hak tertanggal 20 Desember 2006 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan Pernyataan Pelimpahan Hak tertanggal 20 Desember 2006, adalah sah demi hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menolak gugatan selebihnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.081.000,00 (dua juta delapan puluh satu ribu rupiah );

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Hal. 14 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang, dengan Putusan Nomor 88/Pdt/2014/PT.Smg., tanggal 28 April 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Juli 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Juli 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Pkl., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Agustus 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II, III, IV, V pada tanggal 5 Agustus 2014;
2. Tergugat VI pada tanggal 8 Agustus 2014;
3. Turut Tergugat pada tanggal 5 Agustus 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat VI/Terbanding VI, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 12 Agustus 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim menganggap, menafsirkan dan menyimpulkan perkara yang Pemohon Kasasi ajukan ini adalah masalah hutang piutang. Perkara ini bukanlah masalah hutang piutang tetapi masalah jual beli, dimana Pemohon Kasasi sebagai penjual dan atau pedagang yang menyediakan barang dan Termohon Kasasi I sebagai pembeli yang memesan barang atau mengambil barang. Barang yang menjadi objek jual beli adalah kain mori. Jual beli yang dimaksud cara pembayarannya dengan sistim tempo. Karena cara pembayaran tempo dirasa sangat lunak oleh Termohon Kasasi I, maka Termohon Kasasi I dengan itikad kurang baik kemudian menunda-nunda pembayarannya sehingga terjadi kurang bayar dari kain mori yang dipesannya dan diakuinya yang belum dibayar sejumlah

Hal. 15 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015



Rp1.168.372.575,00 (satu miliar seratus enam puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

2. Bahwa Majelis tidak melanjutkan dan mempertimbangkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi II, III, IV dan V. Dalam masalah ini jelas dan terbukti serta diakui sendiri oleh Termohon Kasasi I bahwa Termohon Kasasi I yang didukung oleh Termohon Kasasi II, III, IV dan V melakukan perbuatan melanggar hukum atau melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menjual atau mengalihkan haknya dua objek tanah dan bangunan tanpa seijin Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi VI yang mana dua objek tanah dan bangunan tersebut sebelumnya sudah dilimpahkan terlebih dahulu haknya kepada Pemohon Kasasi dan sudah menjadi hak milik Pemohon Kasasi (bukti P1);

Dua objek tanah dan bangunan tersebut adalah:

1. Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 390, semula atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani (telah dijual kepada dan atau dialihkan haknya menjadi atas nama Termohon Kasasi VI) dengan luas 1. 615 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 375/1/1990, yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah, batas-batas tanah sebagai berikut:
  - a) Sebelah Utara : Desa Jenggog;
  - b) Sebelah Selatan : Jalan Desa;
  - c) Sebelah Barat : Bekas Hak Yasan Muslih;
  - d) Sebelah Timur : Bekas Hak Yasan H. Sabrawi;
2. Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 380, semula atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani (telah dijual kepada dan atau dialihkan haknya menjadi atas nama Termohon Kasasi VI) dengan luas 435 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 199/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah, batas-batas tanah sebagai berikut:
  - a) Sebelah Utara : Bekas Hak Yasan H. Mashuri dan H. Salim;
  - b) Sebelah Selatan : Bekas Hak Yasan H. Nahrowi;
  - c) Sebelah Barat : Jalan Desa;
  - d) Sebelah Timur : Jalan Desa;

*Hal. 16 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015*



3. Bahwa Majelis Hakim tidak saksama dan tidak mengambil kebijaksanaan penuh yang seharusnya mempertimbangkan terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 19 Agustus 2013, Nomor 02/Pdt.G/PN.Pkl., pada amar putusan:

1. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa Surat Pelimpahan Hak tertanggal 20 Desember 2006 adalah sah secara hukum;
2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa Surat Pernyataan Pelimpahan Hak tertanggal 20 Desember 2006 sah demi hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Dua amar putusan tersebut di atas seharusnya menjadi fakta hukum kebenaran atas kepemilikan hak Pemohon Kasasi dan menjadi dasar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menindaklanjuti menambah amar putusan atas hak dua objek sengketa milik Pemohon Kasasi supaya ada amar putusan pelaksanaan Peralihan Hak kepada Pemohon Kasasi yang lebih dahulu memperoleh hak daripada Termohon Kasasi VI dan didukung dengan peraturan perundang-undangan yang ada;

4. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan adanya unsur pelanggaran hukum atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I yang didukung pula oleh Termohon Kasasi II, III, IV dan V menjual atau mengalihkan hak dua bidang tanah dan bangunan kepada Termohon Kasasi VI;

Dua objek tanah dan bangunan tersebut adalah:

1. Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 390, semula atas nama M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa, M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani (telah dijual kepada dan atau dialihkan haknya menjadi atas nama Termohon Kasasi VI) dengan luas 1.615 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 375/1/1990, yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah, batas-batas tanah sebagai berikut:
  - a) Sebelah Utara : Desa Jenggot;
  - b) Sebelah Selatan : Jalan Desa;
  - c) Sebelah Barat : Bekas Hak Yasan Muslih;
  - d) Sebelah Timur : Bekas Hak Yasan H. Sabrawi;Menjadi atas nama Tergugat VI;
2. Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 380, semula atas nama Hj. Nur Laela, M. Hendi Taufik, Ana Maria Ulfa,

*Hal. 17 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015*



M. Burhanudin, Nur Rizki Arifiani (telah dijual kepada dan atau dialihkan haknya menjadi atas nama Termohon Kasasi VI) dengan luas 435 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi (GS) Nomor 199/1/1990 yang terletak di Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah, batas-batas tanah sebagai berikut:

- a) Sebelah Utara : Bekas Hak Yasan H. Mashuri dan H. Salim;
- b) Sebelah Selatan : Bekas Hak Yasan H. Nahrowi;
- c) Sebelah Barat : Jalan Desa;
- d) Sebelah Timur : Jalan Desa;

Bahwa sangat penting dan syarat mutlak kebenaran hukum apabila unsur itu sah, maka akibat hukumnya adalah sah, akan tetapi apabila unsumnya tidak sah maka akibat hukumnya tidak sah pula atau tidak halal. Dalam masalah ini jual beli atau peralihan hak kepemilikan dua bidang tanah dan bangunan tersebut di atas yang dilakukan Termohon Kasasi I yang didukung Termohon Kasasi II, III, IV dan V dengan Termohon Kasasi VI mengandung unsur hukum yang tidak sah yang akibatnya jual beli tidak sah, konsekuensi hukumnya segala sesuatu yang dilakukan jika mengandung atau ada unsur yang tidak sah maka dengan sendirinya batal menurut hukum seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum oleh karena Penggugat hanya dapat membuktikan bahwa Surat Pernyataan Pelimpahan Hak antara Penguat dengan Tergugat I adalah sah, akan tetapi fakta di persidangan menunjukkan bahwa objek sengketa seperti yang disebut dalam 2 (dua) Sertifikat Hak Milik *a quo* telah menjadi milik sah Tergugat VI sesuai dengan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan Penggugat hanya dikabulkan sepanjang sahnya Surat Pernyataan Pelimpahan Hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang, dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **H. FATKHI AKWAN** tersebut harus ditolak;

Hal. 18 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasas: **H. FATKHI AKWAN** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **15 Maret 2016**, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, 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 Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd/Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. ttd/Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd/Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

## Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd/

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP 1961 0313 1988 03 1003

Hal. 19 dari 19 Hal. Putusan Nomor 3504 K/Pdt/2015