



**PUTUSAN**  
Nomor 3537 K/Pdt/2018

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **MUHDLOR**, bertempat tinggal di Kradenan Gang I Nomor 14 RT/RW 003/012, Kelurahan Buaran Kradenan, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan;
2. **NUR HIDAYAH**, bertempat tinggal di Kradenan Gang I Nomor 14 RT/RW 003/12, Kelurahan Buaran Kradenan, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Soegeng Ari Soebagyo, S.H., M.Kn., Advokat, beralamat di Jalan R.A. Kartini (Pertokoan Kartini Raya) Nomor 48, Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2018;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

**FAKKIH HADI**, bertempat tinggal di Jalan Pelita Nomor 3 RT 005/008 Kelurahan Jenggot, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Totok Suprpto, S.H., M.H., Advokat yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 109 Kota Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2018;

Termohon Kasasi;

D a n

1. **LAELA, S.H.**, Notaris, bertempat tinggal di Jalan H. Agus Salim Nomor 51 A Pekalongan;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKALONGAN**, berkedudukan di Jalan Majapahit Nomor 2 Kota Pekalongan;

Para Turut Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2018*



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> dari atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 tertanggal 30 Mei 2016 antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Notaris Laela, SH., yang beralamat di Jalan H. Agus Salim Nomor 51 A Pekalongan yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> dari atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> keatas nama Tergugat I (Muhdlor) dan Tergugat II (Nur Hidayah) adalah batal, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Tanah SHM Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jenggot, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan dengan batas-batas:  
Utara : Tanah milik Khalimah;  
Selatan : Tanah milik Ismail, Zaenal Abidin, Dashuri;  
Barat : Tanah milik Gatot Riyanto;  
Timur : Saluran air;  
Adalah sah tanah milik Penggugat;

*Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2018*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan/menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa (tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot) yang telah diletakkan di atas tanah objek sengketa sebagai yang dimaksudkan;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai, menduduki serta memperoleh hak atas tanah objek sengketa untuk mengosongkan tanah objek sengketa dari tanaman dan segala bentuk bangunan yang ada di tanah objek sengketa serta menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/kepolisian;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp3.188.720.000,- (tiga miliar seratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan karena Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat IV untuk membaliknamakan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot atas nama Muhdlor dan Nur Hidayah (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) dari daftar buku tanah di Kantor Pertanahan Pekalongan ke atas nama semula yaitu ke atas nama Penggugat;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berkehendak lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2018

#### Disclaimer

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



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

Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II:

- Eksepsi *Obscuur Libel* : Surat Gugatan Penggugat tidak terang/kabur:
  - a. Gugatan tidak memenuhi syarat formil;
  - b. Antara posita dan petitum tidak sinkron mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

Eksepsi Tergugat IV:

- Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Pekalongan dengan putusan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Pkl, tanggal 27 September 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

I. Dalam Ekskepsi

1. Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> dari atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 tertanggal 30 Mei 2016 antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Notaris Laela, SH. Yang beralamat di Jalan H. Agus Salim Nomor 51 A Pekalongan yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertiifikat Hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> dari atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> keatas nama Tergugat I (Muhdlor) dan Tergugat II (Nur Hidayah) adalah batal, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan secara hukum bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot seluas 2.008 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jenggot, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan dengan batas-batas:  
Utara : Tanah milik Khalimah;  
Selatan : Tanah milik Ismail, Zaenal Abidin, Dashuri;  
Barat : Tanah milik Gatot Riyanto;  
Timur : Saluran air;  
Adalah sah tanah milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai, menduduki serta memperoleh hak atas tanah objek sengketa untuk mengosongkan tanah objek sengketa dari tanaman dan segala bentuk bangunan yang ada ditanah objek sengketa serta menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/ kepolisian;
7. Menghukum Tergugat IV untuk membaliknamakan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 00994/Jenggot atas nama Muhdlor dan Nur Hidayah (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) dari daftar buku tanah di Kantor Pertanahan Pekalongan ke atas nama semula yaitu ke atas nama Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap harinya semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2018

#### 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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II dan III dan IV/Penggugat Rekonvensi I dan II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp2.121.000,00 (dua juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan putusan Nomor 23/PDT/2018/PT SMG, tanggal 22 Maret 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 17 April 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 April 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Pkl., *Juncto* Nomor 23/Pdt/2018/PT SMG., 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 3 Mei 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 3 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 23/PDT/2018/PT SMG pada tanggal 22 Maret 2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Pkl;

Dalam Pokok Perkara

Mengadili Sendiri

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2018





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain *ex aequo ex bono*, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 21 Mei 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 3 Mei 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 21 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah atau dikenal dengan milik Beding tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan jual beli manakala debitur tidak melunasi hutang piutangnya (putusan Mahkamah Agung Nomor 3438 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987);
- Bahwa karena itu Akte Jual Beli Nomor 116/2016 cacat hukum dan akibatnya peralihan dan terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat juga cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana pertimbangan *Judex Facti*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Muhdlor dan kawan, tersebut harus ditolak;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2018

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. MUHDLOR dan 2. NUR HIDAYAH**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 19 Desember 2018 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Hj. Widia Irfani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, SH., M.H., LL.M.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, SH., MH.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2018





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

Panitera Pengganti,

ttd./

Hj. Widia Irfani, SH., MH.

**Biaya-biaya Kasasi:**

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 kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

**Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.**  
Nip.19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2018