



PUTUSAN

Nomor 3045 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Hj. NURJANAH;**
2. **Ny. ZULAIKHAH;**
3. **Ny. PAREKHAH;**
4. **MUHAMMAD TAUFIK**, kesemuanya bertempat tinggal di Kelurahan Simbang Wetan, RT 024, RW 008, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, keempatnya dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Suryo Suprpto, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Progo Nomor 7 Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Pembanding,
Turut Terbanding I, II, III;

Melawan:

1. **NY. ERNAWATI**, bertempat tinggal di Dukuh Salakan Perum Graha Sapta Waroka Nomor 8 RT 02, RW 05, Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Gunungpati Semarang;
2. **H. SODIKIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Buaran Gg. 3 Nomor 91, RT 001, RW 004, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan:

1. **SETIANA KOMARA, S.H.**, Notaris PPAT Kabupaten Pekalongan bertempat tinggal Jalan Raya Kesesi Kajen, Kabupaten Pekalongan;
2. **BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) KABUPATEN PEKALONGAN**, berkedudukan di Wiradesa Pekalongan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Pembanding, Turut

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I, II, III, telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekalongan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Penggugat I mempunyai sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Desa Simbangkulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan atas nama Nurjanah binti H. Ashari yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 42 luas \pm 500 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor Gs.193/I/1976 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara bekas hak yasan Dasuki;
- Sebelah Timur bekas hak yasan Jaelani;
- Sebelah Barat bekas hak yasan Nurdin;
- Sebelah Selatan Jalan Desa;

Selanjutnya mohon disebut sebagai tanah objek sengketa;

2. Bahwa, tanah rumah tersebut berasal dari waris orang tua Penggugat I yang bernama Hj. Habibah pada saat ini ditempati dan dihuni serta merupakan tempat tinggal Penggugat I dan anak-anaknya yaitu: Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV;

3. Bahwa, sertifikat tanah rumah yang merupakan tanah objek sengketa tersebut diatas oleh Tergugat I dipinjam dengan tujuan untuk dijadikan jaminan kredit pada Bank. Namun demikian oleh Tergugat I sertifikat hak milik tersebut telah diganti nama menjadi Tergugat I, pergantian nama dari Penggugat ke Tergugat I tersebut melalui Turut Tergugat I, dengan dasar peralihan haknya adalah Akta Jual Beli Nomor 260/JB/BWR tanggal 11 Juli 2003;

4. Bahwa, peralihan hak tersebut telah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena telah mengalihkan hak tersebut atas nama Tergugat I dengan melalui Turut Tergugat I sehingga demikian maka proses peralihan tersebut adalah cacat hukum karena di dalam proses peralihan hak tersebut berdasarkan akta jual beli dan belum adanya akta pembagian waris terlebih dahulu yang merupakan syarat mutlak untuk sahnya suatu balik nama atas boedel waris yang belum dibagi;

5. Bahwa, oleh Tergugat I Sertifikat Hak Milik Nomor 42 yang merupakan objek sengketa telah dibalik nama menjadi nama Tergugat II, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melawan hukum karena peralihan hak tersebut semuanya adalah cacat hukum, Turut Tergugat II telah memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 42 yang merupakan

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



tanah objek sengketa menjadi nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum karena akta jual beli tersebut adalah cacat hukum sehingga penguasaan atas tanah rumah tersebut oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa, atas tindakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II maka Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil yang harus mendapatkan ganti rugi karena Penggugat I adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa sedangkan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV adalah anak kandung dari Penggugat I yang seharusnya mendapatkan hak waris, namun tanah objek sengketa tersebut sampai sekarang sertifikatnya dikuasai oleh Tergugat II akibat tindakan tersebut diatas, maka Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV mengalami kerugian:

A. Kerugian Materiil:

Penggugat kehilangan rumah tempat tinggal yang apabila dijual dengan harga sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

B. Kerugian Immateriil:

Penggugat merasa tertekan jiwa dan raganya karena selalu ditekan dan diintimidasi oleh Tergugat II bahwa tanah rumah tersebut akan dibangun oleh Tergugat II dan Penggugat akan diusir dari tanah rumah objek sengketa tersebut. Dengan demikian maka Penggugat merasa tidak tenang dan tidak nyaman atas tindakan dan perbuatan Tergugat II sehingga apabila dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Bahwa, agar gugatan dari Penggugat tidak sia-sia mendasarkan pada Pasal 227 HIR, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa yang merupakan tanah rumah boedel warisan yang belum dibagi milik Penggugat yang berupa:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 42 luas \pm 500 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor Gs. 193/1/1976 dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara : bekas hak yasan Dasuki, sebelah Timur : bekas hak yasan Jaelani, sebelah Barat : bekas hak yasan Nurdin, sebelah Selatan : Jalan Desa;

8. Bahwa, baik Tergugat I maupun Tergugat II atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai dan menguasai hak sertifikat hak milik dan atau kepada siapa saja yang merasa menguasai Hak Milik Nomor 42 tanah objek

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa agar dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan utuh, lengkap, dan bersih dari segala macam pembebanan apapun bentuk, jenis, maupun sifatnya;

9. Bahwa, Penggugat mempunyai bukti-bukti otentik maka putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraaj*) meskipun ada *verzet* (bantahan); banding; maupun Kasasi;
10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II agar dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan peralihan hak atas tanah rumah objek sengketa dengan melawan hak dan bertentangan dengan hukum;
3. Menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 42 atas nama Nurjanah binti H. Ashari menjadi atas nama Ernawati adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 42 atas nama Nurjanah binti H. Ashari menjadi atas nama Sodikin adalah batal demi hukum;
5. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan mentaati putusan Pengadilan Negeri Pekalongan;
6. Menyatakan bahwa ganti rugi materiil dan immateriil Penggugat sebagaimana dimaksud pada *fundamentumpetendi/posita* nomor 6 huruf a dan b dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian materiil kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) untuk seketika dan sekaligus;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barangjaminan milik Penggugat yang berupa:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 42 luas \pm 500 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor Gs. 193/1/1976 dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara : bekas hak yasan Dasuki, sebelah Timur : bekas hak yasan Jaelani, sebelah Barat : bekas hak yasan Nurdin, sebelah Selatan : Jalan Desa;

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



9. Menghukum Para Tergugat dan atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai hak milik dan atau kepada siapa saja yang merasa menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 42 tanah objek sengketa agar dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV dalam keadaan utuh, lengkap, dan bersih dari segala macam pembebanan apapun bentuk, jenis, maupun sifatnya;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati atas putusan Pengadilan Negeri Pekalongan;
11. Menyatakan bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup, serta mengingat ketentuan dalam Pasal 180 HIR maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekalongan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu/*uitvoerbaar bij voorraad* walaupun Para Tergugat mohon *verzet*, banding dan kasasi;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

I. Gugatan *Obscuur Libel*:

Bahwa gugatan Para Penggugat seolah-olah dibuat rekayasa antara Penggugat dengan Tergugat I dengan maksud untuk membuat cacat jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II, padahal kedua orang yaitu Penggugat I, Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama menghadap PPAT pada waktu jual beli objek sengketa. Oleh karena gugatan dibuat berdasarkan rekayasa maka gugatan Penggugat dinyatakan *obscur libel*;

II. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*):

1. Bahwa secara faktual anak-anak dari Hj. Nurjanah disamping yang tercantum dalam surat gugatan sebagai Penggugat dan Tergugat masih ada satu anak lagi yang belum masuk dalam surat gugatan bernama Sdr. Husein Arofin haruslah diikutsertakan sebagai subjek dalam gugatan sengketa *a quo*, meskipun hanya sebagai dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat hal ini karena selain Penggugat juga mempunyai kepentingan hukum dengan adanya sengketa *a quo*;
2. Bahwa karena gugatan Penggugat subjek hukumnya kurang dan atau tidak sempurna, maka gugatan Penggugat menjadi gugatan yang

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



- mengandung kecacatan karena subjek hukumnya tidak lengkap (*plurium litis consortium*), oleh karena itu sudah selayaknya kalau gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
3. Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan bahwa gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
 4. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi tersebut diatas termuat dan terbaca pula dalam konvensi ini;
 5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II,
 6. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang tertuang pada poin Nomor 1 yang mendalilkan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat itu tidak benar bahwa objek sengketa adalah sah milik Tergugat II, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 86/JB/BRN/IV/2012, tanggal 4 April 2012;
 7. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 2 dan 3 Tergugat II tolak dengan tegas. Karena dalil itu penuh rekayasa untuk membohongi dan mengulur-ulur waktu untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat II, karena setelah terjadinya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat I (sebagai ibu Tergugat I) menyatakan objek sengketa mau dikontrak dulu selama 1 tahun, ternyata setelah 1 tahun Para Penggugat tidak mau menyerahkan kepada Tergugat II malah mengajukan gugatan dalam perkara ini;
 8. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang tertuang pada poin 4, yang mendalilkan bahwa jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I dihadapan PPAT (Turut Tergugat I) dinyatakan cacat hukum karena belum dibagi waris, adalah tidak benar karena penjual adalah pemiliknya sendiri dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, maka jual beli objek sengketa antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
 9. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang tertuang pada poin 5, yang mendalilkan bahwa peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat I menjadi nama Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, Tergugat II tolak dengan tegas, karena peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II sudah benar menurut hukum yang telah dibuat akta jual beli dihadapan PPAT;
 10. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang tertuang pada poin 6 A, B,

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



Tergugat II tolak dengan tegas, yang merasa dirugikan bukan Para Penggugat, tetapi Tergugat II yang telah membeli objek sengketa yang disaksikan bersama-sama juga dengan Penggugat dan sampai sekarang belum menikmati objek sengketa dan bahkan Para Penggugat yang tadinya mengontrak objek sengketa kepada Tergugat II malah tidak mau pergi dan tidak mau menyerahkan;

11. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang tertuang pada poin 7, Tergugat II tidak sependapat karena objek sengketa benar dan sah milik Tergugat II, maka penyitaan jaminan atas objek sengketa tidaklah beralasan, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut;
12. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang tertuang pada poin 8, Tergugat II tolak dengan tegas, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 42 atas tanah objek sengketa Tergugat II kuasai karena sudah sah milik Tergugat yang diperoleh dari jual beli yang sah dengan Tergugat I yang disaksikan bersama-sama juga dengan Penggugat pada waktu dihadapan PPAT;
13. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang tertuang pada poin 9, mohon yang mulia Majelis Hakim untuk menolaknya, karena Tergugat II yakin bahwa Para Penggugat tidak mungkin bisa menunjukkan bukti otentik atas objek sengketa, karena bukti otentik ada pada Tergugat II;
14. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang tertuang pada poin 10, Para Penggugat tidak dapat membuktikan, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang termuat dan terurai dalam konvensi tersebut diatas termuat pula dan terbaca kembali dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah atas objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 86/JB/BRN/IV/2012, tertanggal 4 April 2012, yang dibuat dihadapan PPAT Fitrotul Maunah, S.H.;
3. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tanpa hak;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah berusaha mengadakan musyawarah dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, bahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi minta mau ngontrak objek sengketa selama 1 tahun dan disetujui oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan setelah berlalu 1 tahun

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



masa kontrak habis, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak mau meninggalkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, malah mengajukan gugatan dalam perkara ini;

5. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi apabila perlu dengan bantuan alat Negara;

6. Bahwa akibat penguasaan tanpa hak atas objek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sangat dirugikan baik materiil maupun immateriil;

Kerugian Materiil:

Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sangat dirugikan sekali karena sejak dibelinya objek sengketa tersebut sampai dengan sekarang belum pernah merasakan menerima barangnya berupa objek sengketa kalau dihitung sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Bahwa dengan adanya rekayasa antara ibu dan anak (Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi) dan Tergugat I Konvensi, dengan tidak mau menyerahkan objek sengketa yang telah dibeli, menimbulkan kekecewaan yang sangat berat bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, kalau dinilai sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, Konvensi khawatir atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, maka Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi harus dikenakan *dwangsom* setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melaksanakan putusan ini;

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

- Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat I Konvensi

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan PPAT Fitrotul Maunah, S.H., tertanggal 4 April 2012 Nomor 86/JB/BRN/IV/2012 adalah sah;

- Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 42, luas 500 m² atas nama Shodikin, terletak di Kelurahan Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara bekas hak yasan Dasuki;
 - Sebelah Timur bekas hak yasan Jaelani;
 - Sebelah Barat bekas hak yasan Nurdin;
 - Sebelah Selatan Jalan Desa;
- Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapa saja yang diberi hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 42, luas 500 m² atas nama Shodikin, terletak di Kelurahan Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara bekas hak yasan Dasuki;
 - Sebelah Timur bekas hak yasan Jaelani;
 - Sebelah Barat bekas hak yasan Nurdin;
 - Sebelah Selatan Jalan Desa;

Kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam keadaan kosong, apabila perlu dengan bantuan alat Negara;

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp1.500.000.000,00 dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar *dwangsom* setiap harinya Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atas keterlambatan melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Pkl., tanggal 13 November

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat I Konvensi dihadapan PPAT Fitrotul Maunah, S.H., tertanggal 4 April 2012 Nomor 86/JB/BRN/IV/2012 adalah sah;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 42, luas 500 m² atas nama Shodikin, terletak di Kelurahan Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara bekas hak yasan Dasuki;
 - Sebelah Timur bekas hak yasan Jaelani;
 - Sebelah Barat bekas hak yasan Nurdin;
 - Sebelah Selatan Jalan Desa;
- Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapa saja yang diberi hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 42, luas 500 m² atas nama Shodikin, terletak di Kelurahan Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara: bekas hak yasan Dasuki;
 - Sebelah Timur bekas hak yasan Jaelani;
 - Sebelah Barat bekas hak yasan Nurdin;
 - Sebelah Selatan Jalan Desa;

Kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam keadaan kosong;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.611.000,00 (satu juta enam ratus

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 104/PDT/2014/PT SMG, tanggal 22 Mei 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding, Turut Terbanding I, II, III pada tanggal 25 Juli 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding, Turut Terbanding I, II, III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Pkl., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Agustus 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding, Turut Terbanding I, II, III tersebut telah diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 5 September 2014;

Bahwa kemudian Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 104/PDT/2014/PT SMG, tanggal 22 Mei 2014 halaman 6 (enam) pada prinsipnya Pengadilan Tinggi hanya mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanpa mempertimbangkan dan mencermati isi dan substansi daripada pokok permasalahan sehingga nyata-nyata pertimbangan tersebut tidak memenuhi dan tidak mencerminkan nilai-nilai rasa keadilan;
2. Bahwa ketidak terpenuhinya rasa keadilan masyarakat disebabkan karena pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tidak mempertimbangkan keabsahan mengenai akta notaris yang dibuat oleh Turut Tergugat I/Turut Termohon Banding I/Turut Termohon Kasasi, Setia Komara, S.H., Notaris

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT Kabupaten Pekalongan, yang telah nyata-nyata di dalam persidangan Tingkat I/Pengadilan Negeri tidak pernah hadir di dalam persidangan. Hal tersebut menunjukkan disamping tidak taat pada ketentuan hukum namun juga berimplikasi pada akta notariil jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dapat dibuktikan secara hukum di persidangan sehingga kami berpendapat bahwa akta notariil jual beli tersebut dapat dikategorikan sebagai akta dibawah tangan dan cacat secara formil;

3. Bahwa di dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah dan keliru karena apabila diteliti dan dicermati maka ada hal baru yang Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak melihat pada hal-hal yang substansial dalam permasalahan ini yaitu tidak hadirnya Turut Tergugat I Setia Komara, S.H., selaku Notaris Pembuat Akta Notariil Nomor 86/JB/BRN/TV/2012 tanggal 4 April 2012, padahal di dalam persidangan haruslah dibuktikan mengenai sah tidaknya Akta Notariil Nomor 86/JB/BRN/IV/2012 tanggal 4 April 2012 dan dibuktikan pula apakah Akta Notariil Nomor 86/JB/BRN/IV/2012 tanggal 4 April 2012 dibuat berdasarkan sesuai dengan ketentuan undang-undang atau tidak, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidaklah mempertimbangkan faktor-faktor hukum yang substansial ini;
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya karena putusannya kurang cukup mempertimbangkan terhadap substansi pokok perkara daripada gugatan padahal di dalam persidangan sudah diperiksa namun dalam putusannya tidak menyentuh hal-hal substansi gugatan sehingga bertentangan dengan nilai-nilai keadilan masyarakat;
5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang telah mengambil alih pertimbangan hukumnya untuk dijadikan dasar di dalam pertimbangan pengambilan keputusan pengadilan tinggi sendiri adalah salah dan keliru karena ada hal baru yang harus dipertimbangkan lebih-lebih hal baru ini menyangkut masalah substansi di dalam gugatan yaitu ketidakhadiran Turut Tergugat I Setia Komara, S.H., selaku Notaris Pembuat Akta Notariil Nomor 86/JB/BRN/TV/2012 tanggal 4 April 2012 yang akta tersebut harus mempunyai pembuktian secara hukum di depan Majelis Persidangan Pengadilan Negeri Tingkat I;

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

Bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat secara formil dapat diterima;

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan, dengan alasan:

- Bahwa objek sengketa bukan boedel waris sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 42 sehingga kepemilikan Penggugat hak atas objek sengketa adalah sah;
- Bahwa alasan kasasi hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang telah dipertimbangkan dengan benar oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah tepat sesuai hukum;

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 Para Pemohon Kasasi Hj. NURJANAH., dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding, Turut Terbanding I, II, III ditolak dan Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding, Turut Terbanding, I, II, III ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding, Turut Terbanding I, II, III 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Hj. NURJANAH, 2. ZULAIKHAH, 3. Ny. PAREKHAH, 4. MUHAMMAD TAUFIK** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding, Turut Terbanding, I, II, III 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 **9 Juni 2015** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., 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

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan dibantu oleh N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.,
Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.,

ttd.

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,

Ketua Majelis,

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

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

ttd.

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,
NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No.3045 K/Pdt/2014

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)