



PUTUSAN
Nomor 2056 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG
MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MUSYAFA**, bertempat tinggal di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati;
 2. **HASAN bin MUSYAFA**, bertempat tinggal di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati;
 3. **ALI MUSTAFFIDIN bin MUSYAFA**, bertempat tinggal di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

L a w a n

RUSMAN, bertempat tinggal di Desa Kutoharjo RT 05/RW 06, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pemanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pati, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 5 April 2011 Penggugat membeli sebidang tanah SHM Nomor 318, luas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), di atas tanah tersebut berdiri 2 bangunan rumah, 1 gudang kapuk yang dibeli dari Siti Rukayah dengan Akta Jual Beli Nomor 144/2011 yang terletak di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati dengan batas-batas:

Utara tanah makam;

Selatan Jalan Desa;

Timur tanah Supami;

Barat tanah wakaf (bangunan mushola), tanah Bu Marmi, tanah Pak Yakup

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2056
K/Pdt/2016*



tanah Jamian;

2. Bahwa tanda tangan Tergugat I pada Akte Jual Beli tersebut adalah menyetujui selaku suami dari penjual (Siti Rukayah) ;
3. Bahwa sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (*posita* 1), Penggugat mengecek tanah dan bangunan yang akan dibeli oleh Penggugat ke tempat tanah dan bangunan tersebut berada yaitu di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, pada waktu Penggugat mengecek tersebut Penggugat menemukan di atas tanah tersebut ada 2 bangunan rumah dan 1 gudang kapuk, salah satu rumah tersebut yaitu rumah induk yang berada di tengah ditempati oleh penjual dan Tergugat I, sedangkan 1 bangunan rumah yang berada di depan atau sebelah Selatan dari rumah yang ditempati oleh penjual dan Tergugat I masih kosong, dari keterangan penjual dan Tergugat I rumah tersebut adalah rumah penjual dan Tergugat I, ternyata sekarang rumah tersebut ditempati oleh Tergugat II (yaitu anak Tergugat I), sedangkan gudang kapuk yang berada sebelah Utara dari rumah yang ditempati oleh penjual dan Tergugat I pada saat pengecekan tersebut menurut keterangan penjual dan Tergugat I punya penjual dan Tergugat I yang mana gudang kapuk tersebut sekarang ditempati oleh Tergugat III (yaitu anak Tergugat I), pada saat jual beli (*posita* 1) 2 bangunan rumah dan 1 gudang kapuk tersebut dalam penguasaan penjual dan Tergugat I;
4. Berdasarkan jual beli tersebut (*posita* 1) maka Sertifikat Nomor 318 luas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) atas nama Siti Rukayah dan 2 bangunan rumah, 1 gudang kapuk yang berdiri diatas tanah tersebut, dengan batas-batas:

Utara tanah makam;

Selatan Jalan Desa;

Timur tanah Supami;

Barat tanah wakaf (bangunan mushola), tanah Bu Marmi, tanah Pak Yakup, tanah Jamian;

Pada tanggal 13 April tahun 2011 Sertifikat dari nama Siti Rukayah dibalik nama menjadi nama Rusman suami Setiyaningsih (Penggugat);

5. Bahwa Sertifikat Nomor 318 atas nama Rusman suami Setiyaningsih (Penggugat), luas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, yang mana di atas tanah tersebut terdapat 2 bangunan rumah dan 1 gudang kapuk, dengan batas-batas:



Utara tanah makam;

Selatan Jalan Desa;

Timur tanah Supami;

Barat tanah wakaf (bangunan mushola), tanah Bu Marmi, tanah Pak Yakup, tanah Jamian;

Yang mana diatas tanah tersebut berdiri 2 bangunan rumah dan 1 gudang kapuk, 1 rumah induk yang berada di tengah tanah tersebut ditempati oleh Tergugat I, rumah yang sebelah Selatan dari rumah induk ditempati oleh Tergugat II, gudang kapuk yang berada sebelah Utara rumah induk ditempati oleh Tergugat III, Untuk selanjutnya tanah seluas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi), 2 bangunan rumah dan 1 gudang kapuk yang berdiri diatas tanah tersebut mohon disebut objek sengketa;

6. Bahwa setelah Penggugat membalik nama Sertifikat atas nama Penggugat (*posita* 4) maka Penggugat menemui Siti Rukayah (penjual) dan Tergugat I selaku suami Siti Rukayah untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, tetapi Siti Rukayah dan Tergugat I tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
7. Bahwa pada tahun 2013 penjual Siti Rukayah meninggal dunia, objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III (Para Tergugat);
8. Bahwa sekarang objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat, Tergugat I menguasai tanah dan rumah induk yang berada di tengah, Tergugat II menguasai tanah dan rumah yang berada di depan rumah induk atau sebelah Selatan yang ditempati Tergugat I dan Tergugat III menguasai tanah dan gudang kapuk yang berada di belakang rumah induk atau sebelah Utara yang ditempati oleh Tergugat I;
9. Bahwa Penggugat pernah menemui Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara baik-baik, tetapi Para Tergugat tidak mau menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat;
10. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak mau menyerahkan objek sengketa dan apa yang ada di atasnya (*posita* 9) kepada Penggugat, maka tidak ada jalan lain supaya Penggugat bisa menguasai objek sengketa dan apa yang ada di atasnya hanya melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pati;
11. Bahwa Para Tergugat menguasai objek sengketa dan apa yang ada di atasnya adalah tanpa hak dan melawan hukum;
12. Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat serta untuk menjaga agar objek sengketa serta apa yang ada di atasnya tidak dipindahkan atau dijual kepada pihak ketiga, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pati untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa dan apa yang ada di atasnya, SHM 318, luas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi) Penggugat (Rusman suami Setiyaningsih) dengan batas-batas: Utara tanah makam, Selatan jalan Desa, Timur tanah Supami, Barat tanah wakaf (bangunan mushola), tanah Marmi, tanah Pak Yakup, tanah Jamin yang terletak di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak bisa dibantah kebenarannya, dan supaya Penggugat bisa menguasai dan menikmati hak Penggugat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun Para Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa dan apa yang di atasnya;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat selaku pembeli atas objek sengketa dan apa yang ada di atasnya dengan SHM Nomor 318 seluas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Rusman suami Setiyaningsih (Penggugat) yang terletak di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati dengan batas-batas:
Utara tanah makam;
Selatan jalan Desa;
Timur tanah Supami;
Barat tanah wakaf (bangunan mushola), tanah Marmi, tanah Pak Yakup, tanah Jamin;
4. Menyatakan sah menurut hukum perpindahan (balik nama) Sertifikat SHM Nomor 318, luas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati dengan batas-batas:
Utara tanah makam;
Selatan jalan Desa;
Timur tanah Supami;
Barat tanah wakaf (bangunan mushola), tanah Marmi, tanah Pak Yakup, tanah Jamin;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2056
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari nama Siti Rukayah menjadi nama Rusman suami Setiyaningsih (Penggugat);

5. Menyatakan bahwa Para Tergugat menguasai objek sengketa dan apa yang ada di atasnya adalah tanpa hak;
6. Menyatakan Para Tergugat menguasai objek sengketa dan apa yang ada di atasnya adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak atas objek sengketa dan apa yang ada di atasnya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban orang lain;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya untuk setiap keterlambatan Para Tergugat memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan, *verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali;

Atau, Pengadilan Negeri Pati menjatuhkan putusan yang adil menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2015/PN.Pti., tanggal 19 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat selaku pembeli atas objek sengketa dan apa yang ada di atasnya dengan SHM Nomor 318 seluas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Rusman suami Setiyaningsih (Penggugat) yang terletak di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati dengan batas-batas:
Utara tanah makam;
Selatan jalan Desa;
Timur tanah Supami;
Barat tanah wakaf (bangunan mushola), tanah Marmi, tanah Pak Yakup, tanah Jamian;
3. Menyatakan sah menurut hukum perpindahan (balik nama) Sertifikat SHM Nomor 318, luas 785 m² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Sundoluhur RT 06/RW 01, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati dengan batas-batas:

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2056
K/Pdt/2016



Utara tanah makam;

Selatan jalan Desa;

Timur tanah Supami;

Barat tanah wakaf (bangunan mushola), tanah Marmi, tanah Pak Yakup, tanah Jamian;

4. Menyatakan bahwa Para Tergugat menguasai objek sengketa dan apa yang ada di atasnya adalah tanpa hak;
5. Menyatakan Para Tergugat menguasai objek sengketa dan apa yang ada di atasnya adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak atas objek sengketa dan apa yang ada di atasnya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban orang lain;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp2.871.000,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri Pati tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 1/PDT/2016/PT.SMG., tanggal 3 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 18 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 9/Pdt.K/2016/PN.Pti., *juncto* Nomor 1/PDT/2016/PT.SMG., *juncto* Nomor 12/Pdt.G/2015/PN.Pti., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 10 Mei 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 16 Mei 2016;

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 Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa memori kasasi ini diajukan oleh para Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh undang-undang sehingga layak diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
2. Bahwa baik Pengadilan Negeri Pati demikian juga Pengadilan Tinggi Semarang di tingkat banding, keduanya tidak memperhatikan dan mempertimbangkan bahwa pada waktu sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Agustus 2015 terungkap bahwa anak dari Tergugat I yang sudah dewasa yaitu: 1. Nur Ahmad Dimiyatal Matori bin Musyafa, 2. Zaim Abdulloh Rouf bin Musyafa menempati objek sengketa, dan Ima Rosidah juga menempati tanah objek sengketa bersama Tergugat II sekarang Pemohon Kasasi;
3. Bahwa isteri Hasan yaitu Ima Rosidah tidak ditarik selaku pihak oleh Penggugat;
4. Bahwa pada surat gugatan Penggugat, Nur Ahmad Dimiyatal Matori bin Musyafa dan Zaim Abdulloh Rouf bin Musyafa tidak ditarik selaku pihak.
5. Bahwa dalam menentukan para pihak telah diatur oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 305/K/SIP/1971, tanggal 16 Juni 1971;
6. Bahwa seharusnya Penggugat harus menarik Nur Ahmad Dimiyatal Matori bin Musyafa, Zaim Abdulloh Rouf bin Musyafa dan Ima Rosidah selaku pihak karena ketiganya menempati objek sengketa;
7. Bahwa Ima Rosidah membangun rumah di tanah objek sengketa bersama dengan suaminya Hasan, dahulu selaku Tergugat II sekarang selaku Pemohon Kasasi;
8. Bahwa rumah yang ditempati oleh Ima Rosidah dengan suaminya (Hasan) Pemohon Kasasi adalah rumah yang dibangun bersama (gono gini) dengan Hasan, dahulu selaku Tergugat II, sekarang selaku Pemohon Kasasi, dengan demikian Ima Rosidah harusnya ditarik selaku pihak;
9. Bahwa dengan tidak ditariknya Ima Rosidah selaku pihak oleh Penggugat sekarang Termohon Kasasi, maka Pengadilan Negeri Pati kesulitan untuk mengeksekusi objek sengketa;
10. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik Nur Ahmad Dimiyatal Matori bin Musyafa, Zaim Abdulloh Rouf bin Musyafa dan Ima Rosidah dalam surat gugatan, seharusnya Pengadilan Negeri Pati dan Pengadilan Tinggi



Semarang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

11. Bahwa oleh sebab itu berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum yang diuraikan di atas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim tingkat kasasi untuk membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan putusan Majelis Hakim tingkat banding, dan untuk selanjutnya dengan mengadili sendiri, dengan menyatakan "Bahwa gugatan dalam perkara ini tidak dapat diterima";

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 6 Mei 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 16 Mei 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat di persidangan berdasarkan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 144/2011, tanggal 5 April 2011 dikuatkan oleh keterangan saksi-saksinya telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang berasal jual beli dengan pemilik sebelumnya yaitu Siti Rukayah, yang disetujui oleh suaminya Musyafa (Tergugat I);
- Bahwa dengan demikian penguasaan Para Tergugat terhadap tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Nenimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi MUSYAFa dan kawan-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 pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah 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. MUSYAFa**, **2. HASAN bin MUSYAFa**, dan **3. ALI MUSTAFFIDIN bin MUSYAFa** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding 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 12 Oktober 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2056
K/Pdt/2016



Ttd./Susi Saptati, S.H., M.H.

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.....	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2056
K/Pdt/2016