



P U T U S A N

Nomor 175/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MARJONO, NIK: 3310091711700001, Lahir tanggal 17 November 1970 Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Padasan Cilik RT. 02/ RW. 01 Kelurahan Barukan, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten;
Disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi**;

Lawan :

ANDY KRISTIANTO, NIK 3311092409900005 Tempat & tanggal lahir Sukoharjo 24 September 1990, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Temulus RT. 004/ RW. 007 Desa Pondok, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRA BASKARA, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Jambu Raya 81 Jajar Laweyan Surakarta (57144), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 12 Agustus 2020, Nomor 315/ 2020;
Disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi**;

Dan:

1. **NY. MUJI LESTARI**, NIK: 3310094605710002, Lahir tanggal 06 Mei 1971 Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Padasan Cilik RT. 02/RW.01 Kelurahan Barukan, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten;
Disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi**;
2. **PT. BPR BANK KLATEN (PERSERO)**, alamat Jalan Veteran Nomor 140 Klaten;
Disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi**;

Halaman 1 dari 23 halaman Putusan Nomor 175/Pdt/2021/PT SMG

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)



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 15 April 2021 Nomor 175/Pdt/2021/PT SMG dan berkas perkara Pengadilan Negeri Semarang Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln serta surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca Surat Gugatan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tertanggal 14 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten di bawah Register Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln tanggal 5 Agustus 2020 sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat 1, Tergugat II (Suami-istri) pada tanggal 18 Mei 2020 pernah membuat kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa Beli Antara Tergugat I dan II sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli yaitu berupa sebidang tanah beserta bangunan kandang ayam, semua peralatan yang dapat dipergunakan untuk pemeliharaan ayam broiler sebanyak 50.000 ekor ayam dan segala apa saja yang berdiri di atas tanah tersebut .
2. Bahwa atas Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 tersebut sebagai mana dimaksud adalah tanah Sertifikat Hak Milik No.00174 atas nama MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) yang disetujui oleh Suaminya bernama MARJONO (Tergugat II), Luas 2.325 M², terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten, yang sejak awal bulan Juni 2020 hingga sekarang ini telah dikuasai oleh Penggugat untuk dipergunakan peternakan ayam dan masih tahap renovasi 2 (dua) tempat kandang (Wanu tunggal dan Demung) yang sampai saat ini Penggugat telah membiayainya ditambah biaya ijin warga (2 tempat) yang telah diminta Tergugat II dari Penggugat dan membantu angsuran BPR Bank Klaten (Tergugat III) pada tanggal 30/07/2020 sebesar Rp.8.000.000,-, hingga total biaya yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp.97.153.500,- (Sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah).
3. Bahwa terhadap Perjanjian Sewa beli tersebut sampai saat ini masih menjadi jaminan hutang di PT.BPR Bank Klaten (Persero) Jl. Veteran No.140 Klaten (Tergugat III) dengan harapan sisa hutang Tergugat I kepada Tergugat III akan dibayarkan cicilan kreditnya sampai lunas oleh Penggugat dan selanjutnya bila telah lunas akan diproses peralihan Hak menjadi Hak Milik Penggugat.
4. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Perjanjian Sewa Beli

Halaman 2 dari 23 halaman Putusan Nomor 175/Pdt/2021/PT SMG

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)



dimaksud, Pihak I (Tergugat I dan II) pada intinya memberikan kuasa penuh kepada Pihak Kedua (Penggugat) atas manajemen pemeliharaan ayam atas kandang tersebut baik obat, pakan dan tenaga kerja selama kewajiban Tergugat I dan II belum dapat melunasi hutangnya kepada Pihak Tergugat III

5. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan 8, yang pada intinya Pihak I (Tergugat I dan II) wajib menjaga keamanan kandang selama belum lunas pembayaran kepada Pihak Tergugat III, yang mana pembayaran kredit kepada Tergugat III adalah telah beralih menjadi tanggungjawab Penggugat.
6. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 12, yang pada intinya Pihak I (Tergugat I dan II) dilarang menjual atau menyewakan Obyek Perjanjian tersebut kepada Pihak manapun tanpa seijin Pihak II (Penggugat).
7. Bahwa sebagaimana telah diperjanjikan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat sebagaimana Pasal 7, tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata pada tanggal 10 Juli 2020 terjadi demo kepada Peternaan ayam yang saat ini dikelola Penggugat, sebab sebagaimana kronologis semasa pengelolaan ayam masih dikelola Tergugat I dan II semua warga masih enggan dan takut untuk demo terhadap pengelolaan peternaan ayam, akan tetapi saat setelah beralih pengelolaan ternak ayam kepada Penggugat itulah kesempatan Warga Desa Nangsri Kec. Manisrenggo berani melakukan demo dengan ancaman hingga kesempatan 1 (satu) kali panen ayam saja dan selebihnya untuk kelanjutan pengembangan ternak harus segera diakhiri, padahal sebenarnya atas pengelolaan ternak yang sekarang baru saja dikelola oleh Penggugat telah memenuhi standar ternak yang sesuai aturan tidak menjadikan polusi, akan tetapi ternyata telah sejak lama terdapat “konflik pribadi” antara Tergugat I, II dengan warga yang belum terselesaikan kepada warga Desa Nangsi. Oleh sebab Tergugat I dan II ternyata tidak mampu mengatasi keamanan (demo) warga Desa Nangsri hingga saat ini, oleh karena itu Penggugat merasa telah dirugikan oleh Tergugat I dan II, padahal Tergugat I dan II telah menjanjikan kepada Penggugat untuk menjaga segala keamanan yang timbul dan bersedia mengurus perijinan bangunan pengelolaan kandang ternak ayam yang hingga saat ini belum juga dikerjakan, Tergugat I dan II kepada Penggugat dari awal sebelum diperjanjikan tidak terbuka tentang kondisi kandang maupun peralatan yang kurang mampu



mendukung untuk kelangsungan usaha ternak, disamping itu pula Tergugat I dan II juga tidak terbuka dengan keadaan yang nyata kerawanan kelangsungan usaha ternak di lingkungan Masyarakat sehingga ke depannya terdapat kekawatiran Penggugat disamping karena Tergugat I dan II telah merencanakan Perjanjian Sewa Beli dengan Penggugat akan dibatalkan yang akan dialihkan menjadi hak sewa ataupun sewa beli kepada Pihak III tanpa alasan yang jelas. Atas kekhawatiran Penggugat atas kejadian tersebut di atas telah menjadikan hubungan yang sudah tidak sehat mengakibatkan dilema bagi Penggugat tersendiri karena itikad Tergugat I dan II yang tidak baik oleh karenanya Penggugat telah merasa dirugikan baik materiil maupun immateriil oleh Tergugat I dan II. Oleh karenanya sekaligus dalam posita ini terhadap perbuatan Tergugat I dan Tergugat II karena telah menyimpang dari ketentuan sebagaimana telah tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 mohon agar dapat dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

8. Bahwa oleh karenanya atas kerugian yang telah ditimbulkan oleh Tergugat I dan II sebagaimana posita di atas, maka Penggugat telah menanggung kerugian tidak akan dapat lagi mengembangkan usaha pengelolaan ternak ayam, sebagai berikut:
- Biaya kandang ayam(Wanu tunggal) → *bukti terlampir* Rp. 23.653.000,-
 - Biaya kandang ayam (demung) → *bukti terlampir* Rp. 65.500.000,-
 - Kerugian immateriil batal ternak akibat demo warga Rp.500,-
/ekor X 50.000 ekorX15 panen **sesuai pasal 5A**) Rp. 375.000.000,
 - Kerugian Immateriil karena menyandang kekecewaan dan biaya jasa Pengacara Rp. 100.000.000,-
 - angsuran BPR Bank Klaten (Tergugat III)
pada tanggal 30/07/2020 → *bukti terlampir* Rp. 8.000.000,-
 - Kompensasi penempatan kandang oleh Penggugat → *bukti terlampir*
Rp. 22.000.000,-
----- +
- Total Kerugian Penggugat Rp. 594.153.500,-
(Lima ratus sembilan puluh empat juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah).
9. Bahwa Penggugat menuntut Hak atas kerugian yang dideritanya yaitu sebesar Rp.594.153.500,- (Lima ratus sembilan puluh empat juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) untuk seketika dan sekaligus selambat- lambatnnya 7 hari setelah Putusan mempunyai



kekuatan Hukum tetap, dengan dwangsom Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) keterlambatan pembayaran setiap harinya.

Bahwa apabila terdapat ketidak mampuan Tergugat I dan Tergugat II atas pembayaran tersebut di atas, dikarenakan Penggugat tidak menginginkan kerugian yang lebih besar lagi, maka perlu ditetapkan Sita Jaminan untuk dapat dikabulkan oleh Pengadilan terhadap harta milik Tergugat I yang masih menjadi jaminan kredit BPR Bank Klaten (Tergugat III) untuk menjamin pembayaran kepada kerugian yang ditanggung oleh Penggugat total Rp.594.153.500,- + bunga 10,2% dari Rp.572.153.500,- + Dwangsom Rp.5.000.000,-/ hari sampai Putusan mempunyai kekuatan Hukum tetap, yaitu terhadap: Sertifikat Hak Milik No.00174 atas nama MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I), Luas 2.325 M², terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Pawiro
- Sebelah Timur : jalan
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik W.Sugito
- Sebelah Barat : sungai

10. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan fakta-fakta yang nyata secara analogis dikualifikasikan dengan bukti-bukti yang autentik sifatnya dan ternyata waktu demi waktu membawa akibat yang semakin buruk serta sangat merugikan Penggugat baik secara Materiil maupun secara Immateriil dan karenanya telah memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam pasal 180 ayat (1) HIR, serta sangat eksepsionil patut untuk dikabulkan secara serta merta dan putusan atas Perbuatan Melawam Hukum dalam perkara ini dapat ditetapkan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun Tergugat 1, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan VERZET, BANDING maupun KASASI, maka oleh karenanya cukup beralasan bila GUGATAN ini dinyatakan sebagai Gugatan yang benar dan bertindak baik.

Maka berdasarkan dalil alasan-alasan yang telah terurai tersebut diatas, dengan segala hormat dan kerendahan hati kiranya Penggugat memohon Kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten C.Q. Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini serta menjatuhkan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 antara



Tergugat I, II dengan Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik No. 00174 atas nama MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I), Luas 2.325 M², terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Pawiro
- Sebelah Timur : jalan
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik W.Sugito
- Sebelah Barat : sungai

dinyatakan tetap dapat diberlakukan dan mempunyai kekuatan hukum.

3. Menyatakan Pihak Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan kewajiban tidak melindungi dan menjaga keamanan kandang dari segala kemungkinan buruk yang ditimbulkan atas keresahan dari Warga Desa, tidak terbuka dengan keadaan yang nyata kerawanan kelangsungan usaha ternak di lingkungan Masyarakat, tidak melakukan upaya pengerjaan perijinan bangunan pengelolaan kandang ternak ayam kepada Kantor Dinas terkait, tidak terbuka tentang kondisi kandang maupun peralatan yang kurang mampu mendukung untuk kelangsungan usaha ternak, bahkan akan mengalihkan Hak Sewa Beli kepada Pihak III sehingga sangat merugikan Penggugat
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak patuh terhadap kewajiban sebagaimana telah disepakatinya dalam Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 telah lalai melakukan kewajibannya, yang berakibat telah merugikan Pihak Penggugat jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian yang dideritanya yaitu sebesar Rp.594.153.500,- (Lima ratus sembilan puluh empat juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) untuk seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari setelah Putusan mempunyai kekuatan Hukum tetap, dengan *dwangsom* Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) keterlambatan pembayaran setiap harinya.
6. Menetapkan terlebih dahulu Sita Jaminan syah dan berharga terhadap Sertifikat Hak Milik No.00174 atas nama MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I), Luas 2.325 M², terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah sawah milik Pawiro
 - Sebelah Timur : jalan
 - Sebelah Selatan : tanah sawah milik W.Sugito
 - Sebelah Barat : sungai



7. Menetapkan tambahan pembebanan pembayaran kepada Tergugat III apabila terdapat ketidak mampuan Tergugat I dan Tergugat II atas pembayaran terhadap kerugian yang ditanggung oleh Penggugat total Rp.594.153.500,- + bunga 10,2% /tahun dari Rp.572.153.500,- + Dwangsom Rp.5.000.000,-/ hari, dengan upaya sisa Eksekusi Lelang apabila Tergugat I dan II terjadi wanprestasi terhadap Tergugat III .
8. Menghukum Tergugat III untuk tunduk dan patuh untuk melaksanakan terhadap isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
9. Menetapkan putusan untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun Tergugat 1, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan VERZET, BANDING maupun KASASI ataupun upaya hukum lain.
10. Menetapkan biaya perkara menurut hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR: Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten berpendapat lain Maka Mohon Putusan yang SEADIL-ADILNYA (*Ex Aequo Et Bono*).

Setelah membaca jawaban sekaligus Rekonvensi secara tertulis dari Tergugat I dan II Konvensi/ Penggugat I dan II Rekonvensi tanggal 14 Oktober 2020 sebagai berikut :

1. Dalam Pokok Perkara/ Konvensi:

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan *aquo* kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg jo Pasal 1865 KUHPerdara Penggugat harus membuktikan kebenaran dalil gugatannya.
- Bahwa dalam Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat, Penggugat telah melakukan wanprestasi sama sekali tidak melaksanakan dan belum pernah membayarkan uang sewa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Penggugatpun tidak pernah memberikan keuntungan dari hasil panen ayam sebanyak tiga kali, serta Penggugat tidak pernah memberikan uang untuk membeli tanah milik Tergugat I, kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II. Sehingga jelas berdasarkan Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020 Pasal 11 menyebutkan: "Apa bila terjadi Wanprestasi salah satu pihak maka kedua belah pihak wajib membuat kesepakatan baru untuk menyelesaikan masalah dengan tetap mengacu ke Pasal 5".



1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II akan menanggapi perkara ini secara khusus saja sesuai dengan isi surat gugatan Penggugat dan bukan secara satu persatu. Maka tidaklah tepat gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, sebab tidak ada kerugian bagi Penggugat, justru sebaliknya Tergugat I, Tergugat II yang dirugikan oleh Penggugat karena telah wanprestasi belum pernah membayarkan uang sewa maupun uang untuk membeli tanah SHM No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 milik Tergugat I kepada Tergugat I, Tergugat II.
2. Bahwa Penggugat sudah panen menjual ayam sebanyak tiga kali, dan sudah meraup keuntungan dari hasil ternak ayam. Sehingga mengenai biaya renov, biaya ijin warga sebesar Rp.97.153.500 menjadi tanggung jawab kewajiban Penggugat sebagai penyewa lahan, dan bukan kewajiban Tergugat I, Tergugat II sebagai pemilik lahan.
3. Bahwa Penggugat tidak pernah membayarkan angsuran kredit Tergugat I dan Tergugat II di PT.BPR Bank Klaten sebesar Rp.8.000.000, sebab jelas akad kredit antara PT.BPR Bank Klaten dengan Tergugat I, Tergugat II dan yang menjadi agunan adalah tanah milik Tergugat I.
4. Bahwa Penggugat tidak ada kaitannya dengan akad kredit antara PT.BPR Bank Klaten (Turut Tergugat) dengan Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian akad kredit di PT.BPR Bank Klaten, sehingga tidak mungkin Penggugat membayarkan angsuran kredit Tergugat I dan Tergugat II.
5. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020 berdasarkan Pasal 10 menyebutkan: "Kerusakan dan perbaikan kandang dan peralatan kandang selama perjanjian ini adalah tanggung jawab penuh pihak kedua (Penggugat)". Sehingga dalil Penggugat mengenai biaya renovasi, biaya ijin dan membantu angsuran BPR Bank Klaten dengan total biaya sebesar Rp.97.153.500,- tidak berdasarkan hukum, Oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sehingga membingungkan, untuk itu mohon harus ditolak.
6. Bahwa gugatan Penggugat dalam posita dan petitum tidak jelas tidak sinkron, dan dalam suatu perjanjian sewa beli tersebut Tergugat I dan Tergugat II adalah bukan sebagai wakil pialang dalam suatu perjanjian sewa beli dengan Penggugat. Sehingga tidak ada dasar alasan Tergugat I, Tergugat II menanggung semua kerugian



- Penggugat.
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengenai suatu perjanjian sewa beli sebagaimana didalilkan dalam posita maupun dalam petitum gugatan bukanlah masalah mendasar sehingga tidak ada dasarnya untuk dipertimbangkan, karena hal demikian tidak ada pelanggaran norma- norma kesusilaan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, justru Penggugat lah yang telah melakukan pelanggaran hukum telah melakukan pemasangan sepondok dilahan tanah milik Tergugat I, Tergugat II yang bertuliskan: "TANAH DAN BANGUNAN DALAM SENGKETA PERKARA PERDATA NO.92/Pdt.G/2020/PN.Kln".
 8. Bahwa dalam suatu perjanjian sewa beli untuk lahan ternak ayam tersebut, disamping bisa memberikan keuntungan ada juga resiko kerugian karena dalam setiap perjanjian sewa untuk ternak ayam pasti ada resikonya dan resiko mengenai keamanan kandang, didemo, ijin, dan sebagainya adalah sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penggugat, karena hal tersebut merupakan resiko Penggugat.
 9. Bahwa Tergugat I, Tergugat II telah melaksanakan perjanjian atas nama Penggugat sesuai aturan hukum yang ditetapkan. Meskipun mengenai perjanjian sewa beli tanah dan kandang milik Tergugat I, Penggugat belum pernah membayar uang sewa kepada Tergugat I, Tergugat II, dan mengenai Penggugat akan membeli tanah SHM No. No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 milik Tergugat I tidak pernah dilakukan oleh Penggugat alias Nihil. Sehingga dengan demikian jelas bahwa suatu perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II adalah batal demi hukum.
 10. Bahwa didasari keinginan untuk mendapatkan keuntungan melalui Tergugat I, Tergugat II, tetapi Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang disepakati. Dan Penggugat sendiri tidak pernah membayar uang sewa kepada Tergugat I, Tergugat II, bahkan Penggugat sudah panen sebanyak tiga kali tetapi tidak pernah memberikan keuntungan kepada Tergugat I, Tergugat II. Maka tidaklah tepat apa bila gugatan Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum, dan Penggugat sendiri yang telah melakukan wanprestasi tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli yang menjadi kewajibannya Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II.
 11. Bahwa ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sebesar



Rp.594.153.500,- dan bunga 10,2% adalah tidak relevan ditinjau dari segi yuridis, tidak ada dasar hukumnya, mengada-ada dan silahkan untuk dibuktikan. Dan setiap tuntutan hukum yang berkaitan dengan nilai materil/ immateril secara rinci dan harus membuktikan kerugian tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat DITOLAK.

12. Bahwa tuntutan pembayaran ganti rugi yang dimohonkan Penggugat dalam posita maupun petitum gugatan sangat tidak relevan dan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan sebab faktanya Tergugat I, Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat semata-mata didasarkan oleh kekecewaan.
13. Bahwa permohonan ganti rugi yang hanya didasarkan rasa kecewa dan putus asa harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3138 K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997 yang berbunyi: *"Bahwa ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan"*.
14. Bahwa sesuai fakta hukum yang Tergugat I, Tergugat II ungkapkan tersebut diatas, tidak ada pelanggaran maupun perbuatan melawan hukum kepada Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dengan demikian sepatutnya permohonan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat di atas DITOLAK menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung No.842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 yang berbunyi: *"Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum."*
15. Bahwa mengenai tanah SHM No. No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 atas nama Muji Lestari hanya disewa oleh Penggugat tetapi uang sewatidak dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan tanah tersebut bukan sebagai jaminan kepada Penggugat.
16. Bahwa Penggugat mengada-ada dalam meminta sita jaminan karena obyek dan kepemilikan barang-barang yang diminta untuk diletakan sita jaminan tidak jelas dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat, maka sepatutnya permohonan sita terhadap obyek SHM No.00174 atas nama Muji Lestari tersebut harus DITOLAK, menunjuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang berbunyi:

Halaman 10 dari 23 halaman Putusan Nomor 175/Pdt/2021/PT SMG



“Penggugat tidak memiliki bukti- bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk sita jaminan (Coservatoir Beslag) tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan”. “Sita jaminan yang akan diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1 HIR tidak dibenarkan.”

17. Bahwa mengenai tuntutan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp.5.000.000,- perhari sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, ini adalah tidak jelas dan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, dan dalil Penggugat dalam posita gugatan yang meminta supaya putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan *verzet*, banding maupun kasasi sangat tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, karena permohonan tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 tahun 2001.

2. Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konpensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II mohon agar semua yang telah dikemukakan dalam pokok perkara/ Konpensi tersebut diatas secara mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali menjadi satu kesatuan dalam Rekonpensi ini.
3. Bahwa dalam perjanjian sewa beli antara Penggugat Rekonpensi I, Penggugat Rekonpensi II dengan Tergugat Rekonpensi mengenai tanah SHM No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 atas nama Ny.Muji Lestari yang terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten dan tanah SHM No.4289 luas 97 m2 tidak pernah dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi.
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah wanprestasi tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli, tapi malah Tergugat Rekonpensi melakukan gugatan konpensi kepada Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II.
5. Bahwa dalam perjanjian sewa beli antara Penggugat Rekonpensi I, Penggugat Rekonpensi II dengan Tergugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi tidak pernah melaksanakan yang menjadi kewajibannya, tidak pernah membayar uang sewa maupun kredit



angsuran di PT.BPR Bank Klaten (Tergugat III). Sehingga Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II telah dirugikan atas perbuatan Tergugat Rekonpensi selama menyewa lahan tanah SHM No.00174/Nangsri luas 2.325 m² atas nama Ny.Muji Lestari, barang-barang milik Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II telah hilang dan Penggugat Rekonpensi I yang telah membayarkan tagihan listrik, dengan rincian kerugian sebagai berikut:

- 2 buah alat Hiter, satu hiter seharga Rp.12.500.000,- X 2 = Rp.25.000.000,-
 - 3 buah regulator dan selang, satu regulator dan selang seharga Rp.350.000,- X 3 = Rp.1.050.000,-
 - 4 buah dinamo, satu dinamo seharga Rp.1.500.000,- X 4 = Rp.6.000.000,-
 - 6 gas olet, satu gas seharga Rp.1.000.000,- X 6 = Rp.6.000.000,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya: 12/82500 VA sebesar Rp.19.330.932,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya: 12/82500 VA sebesar Rp.7.529.724,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Margianto Tarif/Daya: 12/22000 VA sebesar Rp.5.893.756,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan Agustus 2020 nama Margianto Tarif/Daya 12/22000 VA sebesar Rp.4.329.806,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan Agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/82500 sebesar Rp.9.182.430,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan Agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/82500 sebesar Rp.9.173.930,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan Agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/22000 VA sebesar Rp.1.621.693,- Total jumlah keseluruhan sebesar Rp.95.112.271,-
6. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah melanggar isi perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020 yaitu: Pasal 3 yang menyebutkan: "Luas tanah yang dijual adalah sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.00174/Nangsri seluas 2.325 m² atas nama Ny.Muji Lestari yang terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten". Pasal 4 menyebutkan: "Rp.3.710.000.000,- akan dibayar kepada Bank Klaten sesuai surat perjanjian kredit terlampir, Rp.700.000.000,- akan dibayarkan kepada pihak pertama (Penggugat Rekonpensi I, II).



pasal 5 menyebutkan "cara pembayaran:

- a. Total uang yang harus dibayarkan kepada pihak pertama akan dilunasi dalam jangka 2 (dua) tahun atau 15 kali panen.
 - b. Cicilan akan diberikan setelah ada pencairan RHPP dari kemitraan.
 - c. Cicilan minimum yang harus diberikan adalah Rp.2000,- perekor cek in.
 - d. Pihak pertama menerima konpensasi atas cara pembayaran tersebut sebesar Rp.500,- perekor doc total cek in.
 - e. Konpensasi akan diberikan maksimal tujuh hari setelah DOC Check in.
7. Bahwa sebenarnya Tergugat Rekonpensilah yang membuat konsep Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020, namun Tergugat Rekonpensii sendirilah yang tidak pernah melaksanakan isi perjanjian sewa beli tersebut diatas, dan tidak pernah membayarkan hal tersebut kepada Penggugat Rekonpensii I, Penggugat Rekonpensii II maupun kepada Tergugat III konpensii mengenai angsuran, dan akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensii tersebut, Penggugat Rekonpensii I, dan Penggugat Rekonpensii II merasa telah dirugikan, dilecehkan atas perbuatan Tergugat Rekonpensii sesuai Pasal 4 yaitu sebesar Rp.3.710.000.000,- + Rp.700.000.000,- = Rp.4.410.000.000,-
8. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat Rekonpensii, mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo berkenan untuk menerima dan sekaligus menghukum Tergugat Rekonpensii untuk membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensii dengan total keseluruhan tersebut diatas sebesar Rp.95.112.271,- + Rp.4.410.000.000,- = Rp.4.505.112.271,-
9. Bahwa Penggugat Rekonpensii mohon pula agar Tergugat Rekonpensii dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.

Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas, terbukti dalil-dalil Penggugat (Andy Kristianto) yang menyatakan Tergugat I (Muji Lestari), Tergugat II (Marjono) telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Justru sebaliknya adalah Penggugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi tidak melaksanakan kewajibannya terhadap perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020.

Atas alasan hukum dan fakta hukum tersebut diatas, Tergugat Konpensii I/



Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat Konpensi II/ Peggugat Rekonpensi II mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan dalam putusannya memutus sebagai berikut:

PRIMAIR;

1. Dalam Pokok Perkara/ Konpensi:

1. Menyatakan gugatan Peggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya.
2. Menghukum kepada Peggugat untuk membayar biaya perkara ini.

2. Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Peggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonpensi wanprestasi tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020.
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian atas barang-barang milik Peggugat Rekonpensi I dan Peggugat Rekonpensi II telah hilang dan Peggugat Rekonpensi I yang telah membayarkan tagihan listrik, dengan rincian kerugian sebagai berikut:
 - 2 buah alat Hiter, satu hiter seharga Rp.12.500.000,-
 $X 2 = \text{Rp.}25.000.000,-$
 - 3 buah regulator dan selang, satu regulator dan selang seharga Rp.350.000 $X 3 = \text{Rp.}1.050.000,-$
 - 4 buah dinamo, satu dinamo seharga Rp.1.500.000 $X 4 = \text{Rp.}6.000.000,-$
 - 6 gas olet, satu gas seharga Rp.1.000.000,- $X 6 = \text{Rp.}6.000.000,-$
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya: 12/82500 VA sebesar Rp.19.330.932,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya: 12/82500 VA sebesar Rp.7.529.724,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Margianto Tarif/Daya: 12/22000 VA sebesar Rp.5.893.756,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan Agustus 2020 nama Margianto Tarif/Daya 12/22000 VA sebesar Rp.4.329.806,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan Agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/82500 sebesar Rp.9.182.430,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan Agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/82500 sebesar Rp.9.173.930,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan Agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/22000 VA sebesar Rp.1.621.693,- Total

Halaman 14 dari 23 halaman Putusan Nomor 175/Pdt/2021/PT SMG



jumlah keseluruhan sebesar Rp.95.112.271,-

4. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II sebesar Rp.3.710.000.000,- + Rp.700.000.000,- = Rp.4.410.000.000,-
5. Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II dengan total keseluruhan tersebut di atas sebesar Rp.95.112.271,- + Rp.4.410.000.000,- = Rp.4.505.112.271,-
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex aequo et bono*).

Membaca jawaban sekaligus Rekonvensi dari Kuasa Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat tidak Lengkap Subyek Hukumnya:

- 1.1. Gugatan Penggugat tidak lengkap subyek hukumnya, karena gugatan Penggugat pada posita 7 gugatan Penggugat I telah mendalilkan pada tanggal 10 Juli 2020 usaha dan pengelolaan peternakan ayam milik Penggugat di Desa Nangsri telah di Demo oleh warga Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten akibat adanya demo warga Desa Nangsri, Penggugat hanya sekali panen dan tidak berani melanjutkan sehingga menderita kerugian materiil dan imateriil.
- 1.2. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat dari adanya Demo Warga Nagsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten sehingga Warga Nagsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten wajib diikutsertakan sebagai Tergugat dalam gugatan karena Penggugat mendalilkan kerugian dari Penggugat ditimbulkan adanya demo Warga Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten, oleh karena gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan warga Nagsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak.



2. Gugatan Penggugat Belum Waktunya (*Premature*).

- 2.1. Bahwa terhadap obyek gugatan adalah sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya tercatat SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) terhadap obyek sengketa Sesuai dengan perjanjian kredit Nomor: PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018 tertanggal 05 Desember 2018 Telah digunakan sebagai agunan/jaminan kredit kepada Tergugat III sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) dengan jangka waktu tenor/ jatuh tempo selama 115 bulan yang berakhir pada tanggal 19 Juli 2039.
- 2.2. Bahwa oleh karena terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/ Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: Muji Lestari Nyonya (Tergugat I) digunakan sebagai agunan/ jaminan yang baru akan **berakhir tanggal 19 Juli 2039** sehingga secara hukum gugatan Penggugat diajukan belum pada waktunya (*premature*).

3. Obyek Gugatan Bertentangan dengan Norma Hukum, Norma Keputusan Norma Kesusilaan.

- 3.1. Bahwa terhadap obyek perjanjian sewa jual beli sesuai Perjanjian No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018 dengan pemberian jaminan SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/ Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) tanggal 05 Desember 2018 Oleh Tergugat I dan Tergugat II digunakan sebagai Borg/agunan kredit kepada Tergugat III sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*).
- 3.2. Bahwa dalam ketentuan pasal 3 ayat (2) , ayat (3) dan ayat (4) perjanjian kredit No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018 telah ditegaskan sebagai berikut :
- Pasal 3 ayat (2) menjelaskan, "*barang-barang tersebut adalah milik Pihak Kedua/ Pihak Ketiga, tetapi dengan adanya perjanjian ini kepemilikan hak atas barang-barang tersebut beralih kepada Pihak Pertama karena adanya penyerahan hak*



kepada Pihak Pertama.”

- Pasal 3 ayat (3) menjelaskan “*pihak Kedua/ Pihak Ketiga wajib memelihara dan merawat barang-barang tersebut sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.*”
- Pasal 3 ayat (4) menjelaskan “*Pihak Kedua/ Pihak Ketiga dilarang menjual atau mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Pertama.*”

3.3. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan pasal 3 ayat (3) dan (4) Perjanjian Kredit Dengan Pemberin Jaminan No. PT.BPR.BK/ 01.03.0003277.18/XII/2018 menurut hukum terhadap SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) yang digunakan sebagai obyek perjanjian sewa beli oleh Tergugat I dan Tergugat II.

3.4. Bahwa terhadap obyek gugatan telah dibebani hak Tanggungan/APHT telah tercatat atasnama PT. BPR Bank Klaten (Perseroda) obyek sengketa kepemilikannya telah beralih kepada PT. BPR Bank Klaten (Perseroda) karena digunakan sebagai agunan, obyek sengketa dijadikan obyek sewa-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat III sehingga obyek sengketa yang berupa perjanjian sewa beli tertanggal 18 Mei 2020 bertentangan dengan norma hukum, norma kesusilaan dan norma kepatutan.

4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obbscurrible*)

- 4.1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mencampurkan beberapa peristiwa hukum yakni Gugatan Wanprestasi, Gugatan Pengesahan Sewa-Beli dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- 4.2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita No. 2 dan No. 8 telah mendalilkan dan menuntut kerugian sebesar Rp.97.153.500,- (Sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) sebagai biaya yang telah dikeluarkan atas renovasi kandang ayam di Wanu Tunggul dan Demang pada hal Penggugat telah mendalilkan yang menjadi obyek gugatan hanya kandang ayam yang terletak di Ds. Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten, sedangkan kandang ayam yang berada di Wanu Tunggul dan Demang tidak pernah dijadikan sebagai obyek sengketa.

Halaman 17 dari 23 halaman Putusan Nomor 175/Pdt/2021/PT SMG



- 4.3. Bahwa Penggugat dalam Posita No. 3 maupun dalam petitum No. 8 gugatan telah mendalilkan bunga sebesar 10,2% (sepuluh koma dua persen) Rp.572.153.500,- (lima ratus tujuh puluh dua juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) diperoleh darimana tidak didalilkan dan tidak jelas.
- 4.4. Bahwa Penggugat dalam Petitum No. 2 dan No. 8 telah meminta tetapi dalam posita tidak didalilkan.

Dengan memperhatikan fakta-fakta tersebut pada angka 4 sub. 4.1, 4.2, 4.3 dan 4.4. sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas (*Obbscurrliable*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap jawaban kami yang termuat dalam Eksepsi mohon dianggap termuat kembali dalam Kompensi ini dan kami secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang kami akui dalam jawaban ini.
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Posita No. 2 gugatan yang mendalilkan Penggugat telah membantu Tergugat I dan Tergugat II mengangsur atas hutangnya kepada Tergugat III/PT. BPR Bank Klaten sama sekali tidak benar, karena sejak Tergugat I dan Tergugat II menerima realisasi pinjaman dari Tergugat III belum pernah mengangsur.
3. Bahwa Tergugat III tidak mengetahui dan juga tidak diberi tahu baik secara lisan maupun tertulis oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Penggugat terhadap tanah sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya tercatat SHM No. 00174, terletak di Kelurahan/ Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA digunakan sebagai obyek sewa-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
4. Bahwa terhadap sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya tercatat SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA sesuai dengan Perjanjian Kredit dengan Pemberian Jaminan No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018, oleh Tergugat I dan Tergugat II telah digunakan sebagai agunan kepada Tergugat III atas pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), yang saat ini telah mengalami wanprestasi.



5. Bahwa sesuai ketentuan pasal 3 ayat (4) No. PT. BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018 telah ditegaskan:
“Pihak Kedua/ Pihak Ketiga dilarang menjual atau mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Pertama”
Dengan menelaah ketentuan Pasal 3 ayat (4) tersebut sehingga secara hukum perjanjian sewa-beli tertanggal 18 Mei 2020 terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/ Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA, antara Penggugat sebagai Pihak Kedua, Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Pertama tidak sah menurut hukum.
6. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/ Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten sebagaimana dalam Posita No. 9 gugatan wajib untuk ditolak karena Tergugat III dengan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun.
7. Bahwa terhadap tuntutan *dwangsom* maupun putusan ini dapat didalilkan terlebih dahulu (*Ultvoorbaar Bij Voorraad*) layak untuk ditolak karena tidak berdasarkan fakta-fakta hukum.

DALAM REKONPENSII

1. Bahwa terhadap dalil Jawaban kami yang termuat dalam dalil-dalil Eksepsi dan dalil dalam Konpensii mohon dianggap terbaca kembali dalam dalil Rekompensi.
2. Bahwa oleh karena secara otentik terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/ Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA sebagaimana termuat dalam pasal 3 ayat (4) dalam Perjanjian Kredit Pemberian Jaminan No. PT.BPR.BK /01.03.0003277.18/XII/2018 secara jelas dan tegas masih dalam penguasaan Penggugat Rekompensi III/ Tergugat Konpensii III.
3. Bahwa oleh karena terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/ Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten telah digunakan sebagai obyek perjanjian sewa-beli telah bertentangan dengan ketentuan pasal 3 ayat (4) dalam Perjanjian Kredit Pemberian Jaminan No.

Halaman 19 dari 23 halaman Putusan Nomor 175/Pdt/2021/PT SMG

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)



PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018 maka menurut hukum perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 adalah cacat hukum.

4. Bahwa oleh karena perjanjian sewa beli tertanggal 18 Mei 2020 yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dengan Tergugat Konpensi I dan Tergugat Konpensi II cacat hukum maka menurut hukum Perjanjian Sewa Beli tanggal 18 Mei 2020 tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon dengan Hormat Kepada Majelis Hakim Pemeriksa ini dan berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On van Kelijk verklaard*).

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi III/ Tergugat Konpensi III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 cacat menurut hukum.
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 yang dibuat Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dengan Tergugat Konpensi I dan Tergugat Konpensi II tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Maret 2021 Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI



- Menyatakan gugatan Penggugat I, II dan III Rekonvensi/ Tergugat I, II dan III Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.166.000.00,- (Dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah).

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln (E-Court), yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten, bahwa pada hari Selasa, tanggal 23 Maret 2021 yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi secara elektronik (*E-Court*) melalui Sistem Informasi Pengadilan telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Maret 2021 Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara, baik Pembanding maupun Terbanding telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 3 Maret 2021 Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan memori banding sehingga Pengadilan Tinggi tidak mengetahui keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 3 Maret 2021 Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln yang dimohonkan banding, tetapi Pengadilan Tinggi tetap akan memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 3 Maret 2021 Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis



Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan secara lengkap dan benar berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan dan jawaban dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi dan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) ternyata sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 3 Maret 2021 Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln, yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dalam tingkat banding tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman *Juncto* Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan/ ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 3 Maret 2021 Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Kln yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 4 Mei 2021 oleh kami



Suwisnu, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dwi Prasetyanto, S.H. dan Agustinus Silalahi, S.H., M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari **Kamis tanggal 6 Mei 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota yang sama, dengan dibantu Sus Agus Widoyoko, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak, selanjutnya putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Klaten pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Dwi Prasetyanto, S.H.

Ttd.

Suwisnu, S.H., M.H.

Ttd.

Agustinus Silalahi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Sus Agus Widoyoko, S.H., M.H.

Biaya-biaya perkara :

- Materai Putusan.....: Rp 10.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 10.000,00
- Pemberkasan.....: Rp130.000,00 +
- Jumlah.....: Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).