



Untuk Dinas

**PUTUSAN**

Nomor 441/Pdt/2017/PT SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YOSIA BAGUS SANDJOJO SETIYANTO WIJAYA**, beralamat di Jl. Kayumas Timur No. 71, Kelurahan Kuningan, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

**M E L A W A N :**

- 1. TJANDRA SUDIBYO**, beralamat di Jl. Pamularsih No. III RT. 001/RW. III Kelurahan Gisikdrono, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Oswald Febby Lawalata, SH., MH., dkk. Para Advokat yang berkantor di Jl. Bukit Seruni I Nomor 73, Sendang Mulyo, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. DEWI INDRIATI**, beralamat Toko Keramik Sarinah Jl. Raya Bandung Rejo No. 85 Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya AHMAD HADI PRAYITNO, SH, MH., dkk. Para Advokat dan Penasihat Hukum yang berkantor di Jl. Supriyadi Ruko LT II No. 21-G, Kelurahan Kalicari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 64/A.smg/Pdt/IX/2016 tanggal 27 September 2016 dan Nomor 73/A.smg/Pdt/XI/2016 tanggal 07 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
- 3. NOTARIS/PPAT DJONNY PRIATKO**, beralamat di Jl. Raya Mranggen No. 201 Mranggen, Kabupaten Demak;  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Sutyono, SH. Advokat di Kantor Advokat - Hukum SUTIYONO, SH. & REKAN beralamat di Perum Pondok Majapahit I blok II

**Halaman 1, Putusan Nomor 441/Pdt/2017/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 12 Mranggen Demak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 001/IX/Pdt/PN.Smg/2016 tanggal 20 September 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

**D a n :**

- 1. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK**, beralamat di Jl. Bhayangkara Baru No. 1 Kabupaten Demak;  
Dalam hal ini diwakili Kuasanya yaitu Agus Sugiyanto, S, SiT. Kepala Sub Seksi Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 943/SKK.33-21.600.14/VIII/2016 tanggal 23 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
- 2. BANK BRI CABANG**, beralamat Jl. Achmad Yani No. 169 Semarang;  
Dalam hal ini diwakili kuasanya yaitu Reza Novananda, dkk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.2766-KC.VIII /ADK/08/2016 tanggal 08 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II semula Turut Tergugat II;

## **Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara tanggal 2 Oktober 2017 Nomor 441/Pdt/2017/PT. SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juli 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Juli 2016 dalam Register Nomor 287/Pdt.G/2016 /PN. Smg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan kesepakatan bersama; yang tertuang dalam Surat Perjanjian pada tanggal 17 September 2015 dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Penggugat dan Tergugat I, yaitu tukar menukar 4 (empat) ruko Tambora yang terletak di Jln Raya Semarang-Boja HGB No. 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dengan tanah tergugat HM No. 152 Desa Kembangarum

**Halaman 2, Putusan Nomor 441/Pdt/2017/PT SMG**



Kecamatan Mranggen Kabupaten DEMAK.

2. Bahwa kemudian atas perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat I telah saling setuju dan semufakat untuk melakukan Perjanjian Tukar Menukar Lahan sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian No.1 tanggal 01 Maret 2016 yang di buat oleh dan dihadapan Notaris Ibu Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto.
3. Bahwa sebagaimana tersebut di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5 Akta Perjanjian No. 1 tersebut menyebutkan sebagai berikut :  
**"5. Bahwa Akta Perjanjian ini tidak bisa dibatalkan karena sebab apapun juga."**
4. Bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu, Penggugat memperoleh informasi yang ditindaklanjuti dengan mendatangi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyebutkan jika Tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten DEMAK milik Tergugat I ; sedang dalam proses dipindah alihkan Haknya kepada pihak lain .

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kota SEMARANG berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberi putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Perjanjian No.1 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto adalah berharga dan sah untuk Realisasi Tukar Menukar Lahan.
3. Menyatakan batal dan tidak Sah serta tidak berkekuatan hukum transaksi Peralihan Hak antara Tergugat II dan Tergugat III.
4. Menyatakan Tergugat I, 11, III dan Para Tergugat bentikad buruk dan tidak memenuhi akta Perjanjian Notaris No. I tanggal 01 Maret 2016 dihadapan Ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto tersebut.
5. Menyatakan bahwa Objek lokasi dari Lahan Tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten DEMAK adalah menjadi Hak Penggugat dan 4 (empat) ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal menjadi Hak Tergugat.
6. Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 17 September 2015 antara Penggugat dan Tergugat I adalah Sah dan dapat direalisasikan.
7. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila MAJELIS HAKIM YANG MULIA yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Revisi atau perubahan Surat Gugatan tertanggal 10 Nopember 2016, sebagai Revisi Surat Gugatan Tertanggal 12 Juli 2016, yang diajukan dimuka persidangan pada tanggal 10 Nopember 2016 isinya sebagai berikut:

## **BAHWA KESEPAKATAN TUKAR MENUKAR LAHAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT ADALAH BERDASAR HUKUM**

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah melakukan kesepakatan bersama yang tertuang dalam Surat Perjanjian pada tanggal 17 September 2015 dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, mengenai tukar menukar 4 (empat) buah ruko Tambora yang terletak di Jalan Raya Semarang-Boja dengan obyek sebagai berikut yaitu lahan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 41, 42, 43 dan 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal untuk ditukar dengan tanah milik TERGUGAT I berupa lahan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten DEMAK.
2. Bahwa kemudian atas perjanjian tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju dan semufakat untuk melakukan Perjanjian Tukar Menukar Lahan dan kembali ditegaskan dan dituangkan dalam akta notaris sebagai bukti otentik sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian No.01 tanggal 01 Maret 2016 yancy, dibuat dihadapan Notaris Kendal Ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H., MKn.
3. Bahwa ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata mensyaratkan mengenai sahnya suatu perjanjian yang salah satunya adalah adanya kesepakatan.
4. Bahwa dalam perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 merupakan bukti nyata adanya kesepakatan antara PENGGUGAT yang mana sebagai pemilik atas 4 (empat) ruko Tambora yang terletak di Jln Raya Semarang-Boja HGB Nomor: 41 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 47 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor: 42 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 49 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor: 43 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 51 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 44 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Bell Nomor :

**Halaman 4, Putusan Nomor 441/Pdt/2017/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)



53 pada tanggal 29-07-2013, Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang dikeluarkan oleh Notaris JUNAIDI, Sarjana Hukum dengan TERGUGAT telah sepakat mengikat diri untuk melakukan perbuatan hukum tukar menukar lahan dengan SHM Nomor: 152/ Kembangarum.

5. Bahwa perjanjian tukar menukar lahan yang tertuang dalam Akta perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 sudah sah menurut ketentuan undang-undang yang tentunya mengikat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT.
6. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali.
7. Bahwa menurut ketentuan tersebut ditegaskan bahwa kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang dituangkan dalam perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 mengikat sebagai undang-undang yang berkekuatan hukum tanpa dapat dibatalkan kecuali terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membatalkan.
8. Bahwa sebagaimana tersebut di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5 Akta Perjanjian No. 01 tersebut menyebutkan sebagai berikut :

**"5. Bahwa Akta Perjanjian ini tidak bisa dibatalkan karena sebab apapun juga."**

9. Bahwa oleh karena itu Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor: 01 merupakan Akta perjanjian yang sah menurut ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga mengikat kedua belah pihak.

**BAHWA TERGUGAT I TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA MENGALIHKAN OBYEK PERJANJIAN NOMOR : 01**

10. Bahwa kesepakatan tukar menukar lahan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016, mengikat sebagai undang-undang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta tidak dapat ditarik kembali.
11. Bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu, PENGGUGAT memperoleh informasi yang ditindaklanjuti dengan mendatangi PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang menyebutkan bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten DEMAK, sedang dalam proses pengalihan hak dari TERGUGAT I kepada pihak lain yaitu TERGUGAT II.
12. Bahwa proses pengalihan Hak Milik Nomor: 152/ Kembangarum dilakukan oleh TERGUGAT III selaku Notaris dan PPAT untuk wilayah kota Demak



adalah suatu perbuatan melawan hukum yang seharusnya diketahui oleh TERGUGAT III sebagai notaris dan PPAT yang paham dan tidak akan melakukan upaya hukum membantu TERGUGAT II untuk melaksanakan proses jual beli, karena melanggar perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 tersebut di atas.

13. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum perdata yang berbunyi sebagai berikut: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
14. Bahwa dengan adanya pengalihan hak atas obyek sengketa dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT karena pengalihan hak tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

**BAHWA TERGUGAT III TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TERGUGAT III MENERBITKAN AKTA PERJANJIAN PENGALIHAN HAK ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II**

15. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan pengalihan hak milik atas lahan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 152/ Kembangarum kepada TERGUGAT II.
16. Bahwa upaya pengalihan hak milik atas lahan tersebut dilakukan dihadapan TERGUGAT III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT.
17. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III seharusnya mengetahui adanya perjanjian tukar menukar antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, karena sebelum dilakukannya transaksi tentunya akan dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan kabupaten Demak(Turut Tergugat I), dimana dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.381/2016 tercatat adanya blokir dari PENGUGAT dengan adanya perjanjian tukar menukar.
18. Bahwa meskipun sudah adanya upaya pencegahan dari PENGUGAT dengan melakukan upaya blokir agar pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan pembelian tidak melaksanakan transaksi atau perbuatan hukum apapun atas tanah obyek sengketa, akan tetapi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah dengan sengaja melakukan pelanggaran meskipun sudah mengetahui adanya perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III nyata-nyata telah



melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dilakukan dengan itikad tidak baik.

19. Bahwa mengingat adanya itikad tidak baik dari PARA TERGUGAT yang berusaha untuk memperoleh hak secara melawan hukum, dengan itikad tidak baik, maka agar putusan ini tidak bersifat deklator, perlu adanya perintah kepada PARA TERGUGAT atau kepada siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan sertipikat tanah obyek sengketa kepada PENGGUGAT, untuk selanjutnya dilaksanakan proses balik nama.
20. Bahwa apabila lalai atau enggan untuk melaksanakannya, maka perlu diperintahkan kepada TURUT TERGUGAT I (Kantor Pertanahan Kabupaten Demak) untuk menerbitkan sertipikat pengganti serta dilanjutkan proses balik nama dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT.
21. Bahwa apabila obyek sengketa dikuasai oleh PARA TERGUGAT atau pihak lain secara melawan hukum, maka perlu dilakukan upaya hukum eksekusi paksa oleh jurusita Pengadilan yang berwenang untuk melaksanakan pengosongan serta menyerahkan kepada PENGGUGAT.

#### **BAHWA TURUT TERGUGAT II TIDAK MEMBERI INFORMASI KEPADA PENGGUGAT**

22. Bahwa menurut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.381/2016 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I, obyek sengketa masih diagunkan pada TURUT TERGUGAT II, untuk itu TURUT TERGUGAT II dijadikan sebagai TURUT TERGUGAT II tidak memberikan informasi kepada PENGGUGAT sehingga terjadinya upaya pengalihan obyek sengketa dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II yang merugikan PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto adalah berharga dan sah untuk Realisasi Tukar Menukar Lahan.
3. Menyatakan Tergugat I, II, III dan Para Tergugat beritikad buruk dan melanggar akta Perjanjian Notaris No. I tanggal 01 Maret 2016 dihadapan Ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH., MKn tersebut.
4. Menyatakan batal dan tidak Sah serta tidak berkekuatan hukum semua transaksi Perallhan Hak/semua perbuatan hukum antara TERGUGAT I dan



TERGUGAT II yang bertentangan dengan Akta Perjanjian No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH, MKn.

5. Menyatakan bahwa Objek lokasi dari Lahan Tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten DEMAK adalah menjadi Hak Penggugat dan 4 (empat) ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal menjadi Hak Tergugat.
6. Menghukum TERGUGAT I untuk melaksanakan Akta Perjanjian No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH, MKn.
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada siapapun yang memegang sertipikat tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT untuk selanjutnya dapat dilaksanakan proses balik nama, atau apabila PARA TERGUGAT atau, siapapun yang mendapatkan hak daripadanya lalai untuk melaksanakan, maka diperintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk menerbitkan sertipikat pengganti serta memproses balik nama berdasarkan perintah putusan ini.
8. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT, dan apabila PARA TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya lalai untuk melaksanakan penyerahan, maka diperintahkan kepada jurusita yang berwenang untuk melaksanakan eksekusi paksa kalau perlu dengan minta bantuan dari sipil maupun militer.
9. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
10. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau apabila MAJELIS HAKIM YANG MULIA memeriksa dan mengadili perkara aquo,berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat dimuka persidangan pada tanggal 24 Nopember 2016 sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat I Menolak seluruh dalil Penggugat dalam keseluruhannya kecuali yang diakui secara Tegas dalam Eksepsi ini;



2. Bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (objection). Bisa juga pembelaan (plea) yang diajukan tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. In casu a quo, gugatan Penggugat sudah cacat secara formal sehingga patut untuk dinyatakan NO atau Niet ontvankelijke verklaard dengan alasan sebagai berikut.

a. Eksepsi Chicaneus Process

Bahwa eksepsi ini menyatakan Gugatan Penggugat harus ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan Gugatan yang diajukan dengan tanpa adanya sengketa hukum yang melandasi gugatan tersebut. dengan kata lain antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah terjadi sengketa hukum,

Majelis Hakim yang kami Muliakan,

In casu a quo antara Penggugat dengan Tergugat I SAMA SEKALI TIDAK ADA SENKETA HUKUM. Tergugat I pun merasa heran, mengapa sampai timbul gugatan a quo?? Hal inilah yang membuat Tergugat merasa Yang Mulia Majelis Hakim harus mendengar dan memperhatikan dalil eksepsi ini yang Tergugat I jelaskan kronologis sekaligus fakta yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebagai berikut :

- 1) Pada tanggal 01 Maret 2016, Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dalam suatu Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan No. 01 yang dibuat oleh Notaris Yohana S. Aminah Hadijanto.SH.,M.Kn yaitu Tanah/Objek milik Tergugat I yang terletak di desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 152/Kembangarum AKAN DITUKAR dengan 4 (empat) ruko milik Penggugat yang terletak di J1. Raya Semarang-Boja, dengan Sertifikat HGB Nomor : 41, 42, 43 dan 44, Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal;
- 2) Penggugat pun SUDAH " MENGETAHUI secara jelas bahwa tanah dan bangunan milik Tergugat I yang menjadi objek tukar menukar ini SEDANG MENJADI JAMINAN HUTANG TERGUGAT I DI BANK BRI / TURUT TERGUGAT II sehingga Penggugat sepakat apabila salah satu Ruko HGB No. 41, 42, 43 & 44, Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, TERJUAL, maka uang hasil penjualan dari Ruko tersebut diberikan kepada Tergugat I untuk melakukan pelunasan hutangnya kepada Turut Tergugat II;



- 3) Pihak BRI atau Turut Tergugat II pun mengetahui adanya perjanjian ini, namun pada waktu itu tidak mempermasalahkannya karena bagi Turut Tergugat, Tergugat II yang penting adalah segala hutang Tergugat I harus dibayar segera karena kalau tidak maka Turut Tergugat II pun akan melaksanakan lelang atas jaminan Tergugat I yaitu Tanah/Objek milik Tergugat I yang terletak di desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 152/Kembangarum tersebut;
- 4) Bahwa pada waktu pembuatan Akta Perjanjian tersebut, Tergugat I pun sudah menjelaskan kepada Penggugat agar segera cari pembeli ruko karena apabila terlalu lama, jangan salahkan Tergugat apabila Turut Tergugat II akhirnya melelang atas Tanah/Objek milik Tergugat I yang terletak di desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 152/Kembangarum. Penggugat pun **BERSEDIA DAN MENYANGGUPINYA:**
- 5) FAKTANYA hal tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Penggugat bahkan ruko-ruko milik Penggugat pun sampai saat ini tidak pernah terjual. Sehingga bagaimana bisa hutang Tergugat I yang sudah terlambat pada Turut Tergugat II ditutup atau dilunasi?? Konsekuensi yuridis terhadap ini adalah Turut Tergugat II sesuai hak diberikan oleh undang-undang selaku kreditur beritikad baik sekaligus Pemegang Hak Tanggungan akhirnya untuk melakukan Pelelangan dan/atau penjualan dibawah tangan atas Objek Jaminan guna melunasi utang Tergugat I kepada Turut Tergugat II yang mana Pembelinya adalah Tergugat II;

Majelis Hakim Yang Mulia, berdasarkan uraian fakta di atas, maka sudahlah jelas tidak pernah ada sengketa dalam perkara a quo. Penggugat sendiri sudah mengetahui tanah milik Tergugat I sedang dalam jaminan bank yaitu Turut Tergugat II bahkan bersedia untuk menjual secara cepat salah satu ruko yang hasilnya untuk pelunasan hutang Tergugat pada Turut Tergugat II tersebut. Namun ternyata sehari-hari, minggu-minggu hingga berbulan-bulan, tidak pernah ada penjualan ruko oleh Penggugat, maka sudah tentu Turut Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan melakukan eksekusi/lelang terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut karena menganggap



Tergugat I tidak jelas sementara hutang/kerugian Turut Tergugat II terus bertambah;

b. Eksepsi Peremtoir

Bahwa eksepsi ini bersifat menyudahi/memutuskan. Tergugat I dapat menyatakan Gugatan Penggugat sudah lewat waktu (daluwarsa), dikarenakan Objek/Lahan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 152/kembangarum, untuk perjanjian tukar menukar antara Penggugat dan Tergugat I saat ini sudah dilakukan penjualan dibawah tangan oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat II dan objek/lahan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 152/kembangarum tersebut juga telah dilakukan pengalihan Hak /balik nama atas nama Tergugat II selaku PEMBELI YANG SAH;

Bahwa seharusnya Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian yang dibuat bersama antara Penggugat dan Tergugat I WAJIB untuk di PATUHI oleh Penggugat, yang apabila salah satu Ruko HGB No. 41, 42, 43 & 44, Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, telah TERJUAL, maka uang basil penjualan dari Ruko tersebut diberikan kepada Tergugat I untuk melakukan pelunasan hutangnya kepada Turut Tergugat II, namun FAKTANYA hal tersebut tidak pernah dilaksanakan (ruko milik Penggugat sampai saat ini tidak pernah terjual);

Bahwa kemudian apabila saat ini Turut Tergugat II telah menggunakan Haknya yaitu pelelangan dan/atau penjualan dibawah tangan guna melunasi hutang Tergugat I pada Turut Tergugat II yang kemudian sudah ada pembeli yakni Tergugat II dan juga telah dilakukan pengalihan Hak atas objek / lahan Tukar Menukar maka sudah tentu Perjanjian Tukar Yohana S. Aminah Hadijanto, SH., M., Kn. TIDAK DAPAT TERLAKSANA, dengan demikian terlihat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah LEWAT WAKTUNYA (daluwarso) sehingga berimplikasi pada cacatnya Perjanjian Tukar Menukar Latihan tersebut;

c. Eksepsi Obscuur Libel

1) **PERIHAL PERUBAHAN / REVISI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL DAN / ATAU BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN PERUNDANG - UNDANGAN SEHINGGA MENJADI TIDAK SAH ATAU CACAT HUKUM;**

**Majelis Hakim Yang Mulia,**



Bahwa kami melihat, teradap suatu perbuatan yang sangat melanggar Hukum acara Perdata sekaligus memberikan preseden yang buruk dalam hukum acara yaitu dalam kesempatan untuk merevisi/memperbaiki Gugatan apabila adanya kesalahan menuliskan **PENGGUGAT BUKAN LAGI MEMPERBAIKI PENGETIKAN MELAIKAN MERUBAH SELURUH GUGATAN, MENAMBAH POSITA, MENAMBAH PETITUM, MERUBAH SUBSTANSI GUGATAN. HAL INI SUDAH SAMA DENGAN GUGATAN BARU.**

Bahwa apabila dilihat dan dibandingkan surat Gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016 (surat gugatan yang pertama/belum direvisi) dengan revisi surat Gugatan Penggugat jelas-jelas terjadi perubahan yang sangat **SIGNIFIKAN DAN HAL TERSEBUT TIDAK DAPAT DIBENARKAN SECARA HUKUM** (mohon agar diperiksa oleh yang mulia majelis hakim) yang diantaranya akan Tergugat I jabarkan dibawah ini:

**A. Adanya Perubahan dan Penambahan Posita Gugatan:**

Bahwa perubahan dan penambahan posita Gugatan Penggugat dalam revisi Gugatannya bukan lagi mengenai salah pengetikan dalam posita gugatannya (clerical error) melainkan Penggugat dengan sendirinya telah **MENGUBAH DAN MENAMBAH POSITA GUGATAN** oleh karena itu sudah tentu **TIDAK BENAR** dan cacat secara yuridis yang mana hal tersebut selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 943 K/Pdt/1984, tanggal 19 September 1985 yang kaidah hukumnya sebagai berikut :

**"Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan gugatan asalkan tidak mengakibatkan perubahan POSITA gugatan"**

Bahwa apabila kita bandingkan gugatan penggugat beserta revisi gugatannya, dapat terlihat dengan jelas perubahan posita dimulai dari angka 2 (dua) gugatan penggugat sampai dengan posita angka 9 (sembilan) yang sudah tentu terjadi juga perubahan yang signifikan terhadap **petitum gugatan** sehingga gugatan penggugat tersebut patut untuk ditolak oleh yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara a quo ;

**b. Adanya penambahan POKOK GUGATAN:**

Bahwa apabila dicermati lebih jauh maka kembali lagi ditemukan perubahan serta penambahan posita gugatan yang sudah menyentuh **POKOK** dan/atau **SUBSTANSI** gugatan penggugat, hal ini sebelumnya oleh kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyampaikan keberatan Perubahan/Revisi gugatan penggugat apabila perubahan tersebut



mengenai POKOK/SUBSTANSI PERKARA sebelum penggugat mengajukan perubahan/revisi gugatannya ;

Bahwa kemudian hal ini justru tidak dihiraukan oleh penggugat dan oleh karena itu mohon kepada yang mulia majelis hakim menolak gugatan penggugat ini karena tidak konsisten serta jelas-jelas perubahan gugatan penggugat adalah BERTENTANGAN DENGAN HUKUM ACARA FORMIC DAN CACAT SECARA YURIDIS, yang mana KHUSUSNYA dalam melakukan perubahan suatu gugatan terdapat BATASAN yang tidak boleh dilanggar oleh penggugat, hal ini dapat terlihat dalam pasal 127 Rv yang berbunyi sebagai berikut:

**"penggugat berhak mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, TANPA BOLEH MENGUBAH ATAU MENAMBAH POKOK GUGATANNYA.**

Bahwa in casu a quo, perubahan atau penambahan pokok gugatan penggugat dapat terlihat pada posita angka 10 (sepuluh) sampai dengan posita angka 22 (dua puluh dua) gugatan revisi tanggal 10 November 2016.

**Tiba-tiba Penggugat memasukan adanya persoalan baru yaitu perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, PADAHAL MENGENAI DALIL POSITA INI PADA GUGATAN AWAL PENGGUGAT TANGGAL 12 JULI 2016 TIDAK ADA SAMA SEKALI KARENA PENGGUGAT HANYA PERSOALKAN PERJANJIAN SEMATA. (mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memeriksa adanya perbedaan pokok gugatan ini).

Bahwa perubahan gugatan yang mengubah pokok gugatan ini tidak diperkenankan dan patut untuk ditolak sesuai Yurisprudensi MA-RI No.226.K it 1973 tan tial 17 Desember 1975 yang kaidah hukumnya adalah :

"Perubahan gugatan Penggugat Terbanding pada persidangan II Pebruari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak";

Bahwa dengan adanya perubahan dan penambahan pokok gugatan penggugat dalam revisi gugatannya dan oleh karenanya kembali lagi Tergugat I mohon kepada yang mulia mejelis hakim pemeriksa perkara a quo berkenan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT INI ATAU SETIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA SEMATA-MATA DEMI HUKUM KARENA JELAS-JELAS TELAH CACAT YURIDIS;**

2) **PERIHAL GUGATAN PENGGUGAT YANG MENGGABUNGAN DUA POKOK GUGATAN YAITU KEABSAHAN PERJANJIAN DAN**



**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM GUGATANNYA SEHINGGA  
MI NJADI KABUR (OBSCUUR LIBEL):**

Eksepsi ini didasarkan pada Gugatan yang diajukan oleh Penggugat samar-samar/kabur baik dalil dalam positanya, petitum Gugatannya ataupun konsistensi antara Posita dan Petitum Gugatannya;

Bahwa sebagaimana Perihal Gugatan Penggugat adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM namun didalam Gugatannya TIDAK PERNAH ADA dalil secara mendalam yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum baik dalam Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat, kemudian Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III? Hal tersebut juga tidak pernah dibahas oleh Penggugat dalam Gugatannya (**gugatan awal Penggugat tanggal 12 Juli 2016**);

Bahwa apabila Penggugat hendak menuntut Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah tentu dan hal yang wajib dibahas oleh Penggugat di dalam Posita Gugatannya pun seharusnya adalah menyangkut alasan - alasan secara mendalam dan detail dari dasar hukum yang digunakan Penggugat dan penjelasan atas unsur-unsur dari dasar hukum tersebut mengapa Para Tergugat dinyatakan/dikategorikan sebagai Perbuatan melawan Hukum.

Bahwa anehnya Gugatan Penggugat ini semakin terlihat jelas pada Petitum poin 2, 3, 4 & 5 yang pada pokoknya menyatakan "**Akta Perjanjian No.1 tanggal 1 maret 2016 adalah sah sehingga pengalihan hak yang dilakukan Tergugat II adalah tidak sah dan oleh karenanya Objek/Lahan Tanah Hak Milik Nomor: 152/kembangarum menjadi hak Penggugat**".

Bahwa hal ini sudah tentu ANEH, TIDAK JELAS DAN TERLALU DIPAKSAKAN OLEH PENGGUGAT, karena nyata-nyata dalam Gugatannya tidak pernah Penggugat mendalilkan mengenai alasan-alasan mengapa Pengalihan Hak antara Tergugat II dan Tergugat III patut untuk dilakukan PEMBATALAN dan tiba-tiba TANPA ADA KONSISTENSI ANTARA POSITA DAN PETITUM penggugat memnita agar dibatalkan peralihan hak tersebut;

Bahwa dikarenakan tidak ada pembahasan secara mendalam mengenai perbuatan melawan hukum dan juga yang dibahas oleh Penggugat hanya mengenai Perjanjian Tukar Menukar yang dan Pengalihan hak yang dilakukan oleh Tergugat II harus dibatalakan maka SUDAN TENTU GUGATAN YANG DIAJUKAN ADALAH GUGATAN PEMBATALAN,



BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM sehingga hal ini tentu sangat kabur karena tidaklah ada relevansi sama sekali.

Bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian di atas maka tidak terbantahkan lagi, Gugatan Penggugat sangatlah RANCU dan KABUR, bertentangan dengan sendi-sendi tata susunan suatu gugatan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena:

- a. Adanya inkonsistensi antara Posita dan Petitum;
- b. Formulasi Fundamentum Petendi /Posita Gugatan tidak terang, tidakjelas;
- c. Petitum tidak sejalan dengan Posita Gugatan.

Bahwa terkait dengan kaburnya Gugatan Penggugat ini, M. Yahya Harapan, SH, dalam bukunya " Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Halaman ke-66, dengan tegas menyebutkan bahwa :  
"...masalah lain yang harus diperhatikan, Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam Posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat fortnil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel)".

Dengan demikian, dengan segala kerendahan hati, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena gugatan Penggugat sudah cacat secara formal, sangat melenceng jauh dari tata cara atau kaidah hukum acara perdata.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang telah disampaikan dalam Eksepsi berlaku secara mutatis mutandis terbaca kembali menjadi satu kesatuan dengan Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatan adalah upaya untuk memutar-balikan fakta, dengan mengajukan gugatan dengan dalil-dalil yang "dicari-cari belaka, penafsiran-penafsiran akan pasal-pasal hukum yang keliru, dan tidak masuk akal" semata-mata dengan upaya untuk membenarkan perbuatan Penggugat yang salah dan bertentangan dengan hukum:



4. Bahwa memang benar Tergugat I dalil posita angka 1 (satu) sampai dengan posita angka 4 (empat) gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan adanya perjanjian tukar menukar lahan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Tanah/Objek milik Tergugat I yang terletak di desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 152/Kembangarum akan dilakukan penukaran dengan 4 (empat) ruko, milik Penggugat yang terletak di Jl. Raya Semarang-Boja, dengan Sertifikat HGB Nomor: 41, 42, 43 dan 44, Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan No. 01, tanggal 1 Maret 2016, yang dibuat oleh Notaris Yohana S. Aminah Hadijanto. SH.,M.Kn.;
5. Bahwa akan tetapi sebelum dilakukan/dibuat perjanjian tukar menukar lahan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, FAKTA YANG SEBENARNYA ADALAH oleh Tergugat I telah menjelaskan dan menerangkan kepada Penggugat bahwa Tanah Obyek yang, hendak dilakukan penukaran tersebut saat itu sedang berstatus sebagai OBJEK JAMINAN, karena Tergugat I telah menjaminkannya sebagai pelunasan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat II dalam Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat I dan Turut Tergugat;
6. Bahwa setelah Penggugat menerima informasi tersebut diatas, Penggugat pun tidak mempermasalahkannya dikarenakan Penggugat sangat TERTARIK DAN MEMAKSA agar dapat memiliki Tanah/Objek milik Tergugat I yang masih berstatus sebagai Objek jaminan di Turut Tergugat II (Bank BRI);
7. Bahwa tidak hanya itu, Penggugat juga berjanji akan melakukan penjualan terhadap RUKO milik Penggugat yang terletak di Jl. Raya Semarang-Boja, dengan Sertifikat HGB Nomor: 41, 42, 43 dan 44, Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, untuk dilakukan pelunasan hutang kredit Tergugat I pada Turut Tergugat II sebagaimana Surat Perjanjian tertanggal 17 September 2015 yang dibuat bersama antara Penggugat dan Tergugat I (akan Tergugat I buktikan pada waktunya);
8. Bahwa FAKTA hal tersebut diatas TIDAK PERNAH TEREALISASIKAN dalam perkataan lain Ruko Milik Penggugat tersebut sampai saat ini pernah dilakukan penjualan guna melunasi hutang Tergugat I pada Turut Tergugat II;



9. Bahwa terkait posita angka 5 sampai dengan angka 10 Tergugat I menolaknya dengan tegas dan akan Tergugat I tanggap sebagai berikut:
- Bahwa adalah KELIRU DAN SESAT apabila Penggugat bersikeras memaksakan Perjanjian No. 1, tanggal 12 Maret 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, mengapa? Hal ini dikarenakan Perjanjian No. 1, tanggal 12 Maret 2016 yang dibuat oleh oleh Notaris Yohana S. Aminah Hadijanto.SH.,M.Kn. TELAH CACAT SECARA HUKUM;
  - Bahwa maksud dari cacat secara hukum di atas adalah mengenai Objek/Tanah milik Tergugat I tersebut saat itu masih berstatus sebagai Objek Jaminan pelunasan hutang Tergugat I pads Turut Tergugat II, dimana Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Turut Tergugat II SUDAH ADA/SUDAH DIBUAT TERLEBIH DAHULU SEBELUM Perjanjian No. 1, tanggal 12 Maret 2016 yang dibuat oleh oleh Notaris Yohana S. Aminah Hadijanto.,SH.M.Kn. tersebut LAHIR, sehingga BAGAIMANA MUNGKIN PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT SECARA SAH DAN MENGIKAT YANG DIBUAT ANTARA TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II DAN BAHKAN SUDAH ADA PENGIKATAN HAK TANGGUNGANNYA, OLEH PENGGUGAT DENGAN SEENAKNYA TETAP MELAKSANAKAN BAHWA PERJANJIAN TUKAR MENUKAR NO. 1 TANGGAL 1 MARET 2016 ADALAH SAH DAN PATUT UNTUK TETAP DILAKSANAKAN ??;
  - Bahwa sehingga adalah TIDAK PANTAS apabila Penggugat bersikeras untuk tetap MEMAKSAKAN Perjanjian Tukar Menukar Lahan tetap dilaksanakan dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Tanah dengan sertifikat HM No. I52/ Kembangarum menjadi milik Penggugat, hal ini tentu sangat ABSURD dan tidak berlandaskan hukum.
  - Bahwa kemudian akibat PEMAHAMAN HUKUM YANG DANGKAL, Penggugat mencoba menafsirkan pasal 1320 KUHperdata secara KELIRU, oleh karenanya Tergugat I akan memberikan kuliah singkat kepada Penggugat, bahwa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPperdata), syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:
    - Kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
    - Kecakapan para pihak dalam perjanjian;

**SYARAT SUBJEKTIF**

    - Suatu hal tertentu;
    - Sebab yang halal;



**SYARAT OBJEKTIF**

Bahwa jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka konsekuensi hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum. Kemudian apakah Perjanjian No. 1, Tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Yohana S. Aminah Hadijanto.SH.,M.Kn. telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara khususnya telah sesuai dengan syarat objektif sebagaimana dimaksud diatas?? Sudah tentu TIDAK! Dikarenakan:

- e. Perjanjian No. 1, Tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Yohana S. Aminah Hadijanto.SH.,M.Kn. LAHIR BELAKANGAN dalam artian sudah Perjanjian Kredit serta Perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat sebelumnya antara Tergugat I dan Tergugat II;
- f. Penggugat tidak pernah beritikad baik dalam melaksanakan perjanjiannya yaitu Surat Perjanjian tertanggal 17 September 2015 yang dibuat bersama antara Penggugat dan Tergugat I untuk melunasi hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat II sehingga dapat dilaksanakan Perjanjian No. 1 tanggal 1 Maret 2016 tersebut;

Dengan demikian TIDAK TERBANTAHKAN LAGI BAHWA PERJANJIAN TUKAR MENUKAR LAHAN SEBAGAIMANA AKTA PERJANJIAN NO. 1. TANGGAL 1 MARET 2016 ADALAH BATAL DEMI HUKUM KARENA TELAH MELANGGAR KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA KHUSUSNYA, MENGENAI SYARAT OBJEKTIF:

- 10. Bahwa perihal posita angka 11 sampai dengan posita, angka 15 kembali Tergugat I menolaknya. Dimana dalam positanya ini kembali Penggugat dengan SEGALA AKAL LICIKNYA Penggugat mencoba berlindung dibawah pasal 1365 KUHPerdara yang SEBENARNYA TIDAK TEPAT DAN SANGAT DIPAKSAKAN OLEH PENGGUGAT. Dimana telah Tergugat I jabarkan panjang lebar diatas dan tidak perlu Tergugat I mengulangnya lagi karena yang jelas berdasarkan faktanya Tergugat I telah Ciders Janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dan Turut Tergugat II dan jugs sudah ada Perjanjian Hak Tanggungannya;
- 11. Bahwa kemudian apabila Turut Tergugat II menggunakan HAKNYA Penjualan terhadap Objek Jaminan adalah HAK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM dan hal tersebut adalah berdasarkan peraturan perundang-udangan yaitu pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:



Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Dengan demikian tidak terbantahkan lagi dalil Penggugat tersebut adalah aneh, tidak tepat dan terlalu dipaksakan, kemudian apabila saat ini sudah ada pembeli atas obyek Hak Tanggungan tersebut hak tersebut BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MERLAWAN HUKUM SEBAGAIMANA PASAL 1365 KUHperdata, sehingga kembali lagi dalil Penggugat tersebut mohon agar diabaikan saja oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo;

12. Bahwa selebihnya yaitu posita angka 16 sampai dengan 21 tidak perlu Tergugat I menanggapi lagi karena dalil tersebut tidak ada relevansinya sama sekali, Penggugat tetap bersikeras dan MEMAKSAKAN KEHENDAKNYA SECARA SEPIHAK DAN TANPA DASAR HUKUM YANG JELAS sehingga mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Menolaknya;

Berdasarkan Hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang mulia memutus dalam perkara ini:

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat dalam keseluruhannya;

#### **ATAU**

Apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan hukum lainnya, mohon keputusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II menyampaikan jawaban dimuka persidangan pada tanggal 24 Nopember 2016 sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI:**

##### **1. Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur**

1. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016 yang ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dalam register perkara nomor 287/Pdt.G/2016/PN.SMG perihal Perbuatan Melawan Hukum;



2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 1 hingga posita 4 gugatan merupakan dasar fakta atau peristiwa (feitelijke ground) yang menjadi dasar hubungan hukum;
3. Bahwa salah satu syarat formil gugatan adalah adanya Fundamentum Petendi atau juga dikenal dengan sebutan posita, yang merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan (grondslag van de lis);
4. Bahwa fundamentum petendi dalam satu gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, dimana pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan;
5. Perumusan fundamentum petendi dalam suatu gugatan dimaksud untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau obscur libel;
6. Bahwa unsur dari fundamentum petendi suatu gugatan adalah memuat dasar hukum (Rechtelijke Grond) dan memuat dasar fakta (Feitelijke Grond) sehingga gugatan yang jelas adalah gugatan yang memuat penjelasan dan pegasan dasar hukum, sehingga gugatan yang tidak memuat dasar hukum dan dasar fakta dalam positanya dapat menyebabkan gugatan kabur (obscur libel);
7. Bahwa gugatan Penggugat dalam positanya hanya menyebutkan dasar fakta (Feitelijke Grond) sebagaimana tersebut dalam posita 1 sampai dengan posita 4 pada halaman 2 surat gugatan, tanpa menyebutkan unsur dasar hukumnya, sehingga gugatan penggugat yang tidak mencantumkan dasar hukum pada fundamentum petendi (posita) merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur;
8. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan dasar hukum pada fundamentum petendi/posita merupakan gugatan yang mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur (obscur libel) sehingga patut untuk tidak diterima (vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3133 K/Pdt/1983);
9. Bahwa dalil Penggugat dalam posita 4 gugatan yang menyatakan "bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu, Penggugat memperoleh informasi yang ditindak lanjuti dengan mendatangi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyebutkan jika tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak milik Tergugat I, sedang dalam proses dipindah alihkan haknya kepada pihak lain" adalah dalil yang tidak jelas, sebab dalil tersebut



tidak menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III maupun Para Turut Tergugat, tidak menjelaskan dasar hukum serta kedudukan hukum Penggugat melakukan perbuatan sebagaimana tersebut dalam posita 4, serta tidak jelas tujuan dari dinyatakan dalil tersebut dan oleh karenanya menyebabkan gugatan kabur (obscuur libel) sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk tidak diterima;

10. Bahwa gugatan Penggugat dalam positanya tidak menyebutkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga menimbulkan hak menggugat dari Penggugat kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dan oleh karenanya gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (obscuur libel) sehingga sudah sepatutnya untuk tidak diterima;

11. Bahwa gugatan Penggugat dalam positanya tidak menyebutkan dasar hukum dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan II, sehingga menyebabkan gugatan tidak memenuhi unsur fundamentum petendi yang menjadi salah satu syarat formil gugatan, sehingga gugatan kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

12. Bahwa dalam Petitum gugatan angka 3, Penggugat meminta agar diberi putusan:

“ 3. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum transaksi peralihan hak antara Tergugat II dan Tergugat III”

Petitum gugatan tersebut merupakan petitum yang tidak jelas sebab Penggugat tidak menjelaskan transaksi apa yang terjadi antara Tergugat II dan Tergugat III serta hak apa yang dimaksud antara Tergugat II dan Tergugat III yang dimohon untuk dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum transaksi peralihannya oleh Penggugat?

Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan dasar hukum dan dasar fakta mengenai transaksi antara Tergugat II dan Tergugat III serta tidak menjelaskan alas hak Penggugat untuk membatalkan transaksi antara Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam petitum angka 3 gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016.



Oleh karena tidak jelas jenis transaksi dan hak apa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal dan tidak sah serta berkekuatan hukum transaksi peralihannya oleh Penggugat, terlebih lagi gugatan Penggugat tidak jelas mengenai dasar hukum dan dasar fakta mengenai transaksi antara Tergugat II dan Tergugat III serta tidak jelas alas hak Penggugat untuk menuntut pembatalan transaksi antara Tergugat II dan Tergugat III, maka menyebabkan gugatan penggugat kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

13. Bahwa dalam Petitum gugatan angka 4, Penggugat meminta agar diberi putusan:

“ 4. menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Para Turut Tergugat beritikad tidak baik dan tidak memenuhi akta perjanjian Notaris Nomor 1 tanggal 1 Maret 2016 dihadapan ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto tersebut”

Petitum gugatan tersebut merupakan petitum yang tidak jelas serta bersifat kontradiktif dengan posita gugatan sebab Penggugat dalam dalil-dalil positanya tidak menyebutkan hubungan hukum dan dasar hukum Tergugat II, III, Turut Tergugat I dan II dengan Penggugat yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Notaris Nomor 1 tanggal 1 maret 2016 dihadapan ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, serta tidak mendalilkan perbuatan apa yang menunjukkan itikad tidak baik dari

Tergugat II, III, Turut Tergugat I dan II.

Oleh karena petitum angka 4 dalam gugatan Penggugat tidak jelas dan kontradiksi dengan posita gugatan, maka menyebabkan gugatan kabur (obscuur libel) dan mengandung cacat formil serta sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

14. Bahwa dalam Petitum gugatan angka 5, Penggugat meminta agar diberi putusan:

“ 5. menyatakan bahwa objek lokasi dari lahan tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak adalah menjadi Hak Penggugat dan 4 (empat) ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal menjadi Hak Tergugat”

Petitum gugatan tersebut merupakan petitum yang tidak jelas Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum dapat dinyatakannya



objek lokasi dari lahan tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak adalah menjadi Hak Penggugat dan 4 (empat) ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal menjadi Hak Tergugat, dan tidak menyebutkan jenis hak apa yang menjadi hak Penggugat dan Tergugat. Selain itu Penggugat tidak jelas menyebutkan Tergugat mana yang dimohonkan atas 4 (empat) ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

Oleh karena petitum angka 5 dalam gugatan Penggugat tidak jelas mengenai jenis hak apa yang dimintakan dan Tergugat mana yang dimohonkan atas 4 (empat) ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, maka gugatan mengancung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur (obscuur libel) sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

15. Bahwa perihal gugatan, Penggugat menyebutkan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dari keseluruhan isi gugatan, baik posita (fundamentum petendi) yang menjadi dasar gugatan maupun petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan gugatan Penggugat, tidak ada satu pun disebutkan mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud perihal gugatan Penggugat.

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu"

Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan apa bentuk kesalahan yang dilakukan, apa bentuk kerugian dan jumlah besar kerugian yang timbul serta dasar hukum timbulnya hak menuntut kerugian. Oleh karena gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan secara jelas perbuatan apa yang merupakan kesalahan sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, tidak menyebutkan bentuk kerugian dan jumlah besar kerugian yang timbul serta dasar hukum timbulnya hak menuntut kerugian, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;



16. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasarkan sengketa, yang mana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara para pihak. Gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tidak menyebutkan adanya sengketa hukum, dan oleh karenanya gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil gugatan atau dengan kata lain gugatan Penggugat dalil gugatannya tidak mempunyai dasar hukum. Gugatan yang dalil gugatannya tidak mempunyai dasar hukum mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sewajarnya dan selayaknya apabila Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Pemeriksa Perkara a quo menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II dan memberikan putusan sela terlebih dahulu dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (obscuur libel) dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **2. Eksepsi Mengenai Revisi gugatan Penggugat**

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 10 November 2016 dalam persidangan perkara a quo, Penggugat mengajukan revisi gugatan atas gugatan tertanggal 12 Juli 2016;
2. Bahwa revisi gugatan Penggugat tertanggal 10 November 2016 merubah materi pokok gugatan dan menambah jumlah posita dan petitum dalam gugatan yang semula dalam gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016 jumlah posita terdiri atas 4 (empat) angka dan jumlah petitum terdiri atas 7 (tujuh) angka menjadi jumlah posita terdiri atas 22 (dua puluh dua) angka dan jumlah petitum terdiri atas 10 (sepuluh) angka dalam Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016. Revisi gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut menyebabkan perubahan materi pokok perkara;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 127 Rv, perubahan gugatan merupakan hak Penggugat dan tidak memerlukan persetujuan Tergugat, akan tetapi Pasal 127 Rv menentukan bahwa perubahan gugatan tersebut tidaklah boleh mengubah atau menambah materi pokok gugatan. Hal ini juga



sebagaimana diatur dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975 yang menyatakan bahwa perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak.

Oleh karena perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dalam Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016 merubah serta menambah pokok gugatan maka hal tersebut bertentangan dengan Pasal 127 Rv yang menjadi dasar hukum perubahan gugatan, yang menyatakan : “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saay perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”;

4. Bahwa perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dalam Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, yang mengubah serta menambah pokok perkara adalah tidak dibenarkan dalam Hukum Acara Perdata dan hal tersebut bertentangan dengan Pasal 127 Rv, sehingga perubahan gugatan tersebut haruslah ditolak;
5. Bahwa perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dalam revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, yang mengubah dan menambahkan pokok gugatan telah merugikan hak Tergugat II dalam melakukan pembelaan. Perubahan gugatan tersebut menimbulkan keaburan mengenai pokok gugatan baik dalam posita/fundamentum petendi maupun dalam tuntutan/petitum, apakah sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016 ataukah sebagaimana tersebut dalam Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016?

Kaburnya gugatan (obscuur libel) Penggugat yang disebabkan adanya revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016, yang merubah dan menambahkan pokok gugaan baik dalam posita/fundamentum petendi dan tuntutan/petitum membingungkan serta merugikan hak Tergugat II untuk melakukan pembelaan dan hal tersebut tidak dibenarkan sebagaimana Putusan Landraad Purworejo pada tahun 1937 yang dijatuhkan pada tanggal 21 Juni 193 (Vide : Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta : Sinar Grafika, 2008, hal 92).

6. Bahwa oleh karena perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dalam Revisi Gugatan tertanggal 12 November 2016, tertanggal 10



November 2016 yang **mengubah dan menambahkan pokok perkara mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur (obscuur libel) serta merugikan hak Tergugat II dalam melakukan pembelaan, maka perubahan gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak.**

3. Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur Terhadap Perubahan Gugatan Tertanggal 12 Juli 2016, Tertanggal 10 November 2016

1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi mengenai perubahan gugatan tersebut diatas mohon dianggap terbaca secara mutatis mutandis dalam eksepsi terhadap perubahan gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 ini;

2. Bahwa dalil Penggugat dalam posita angka 4, 5 dan 7 pada revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016, menyatakan bahwa:

“4. Bahwa dalam perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 merupakan bukti nyata adanya kesepakatan antara PENGGUGAT yang mana sebagai pemilik atas 4 (empat) ruko Tambora yang terletak di Jln. Raya Semarang-Boja HGB Nomor : 41 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 47 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 42 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 49 tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 43 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 51 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 44 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 53 pada tanggal 29-07-2013, Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang dikeluarkan oleh Notaris JUNAIDI, Sarjana Hukum dengan TERGUGAT telah sepakat mengikat diri untuk melakukan perbuatan hukum tukar menukar lahan dengan SHM Nomor: 152/Kembangarum”

“5. Perjanjian tukar menukar lahan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 sudah sah menurut ketentuan Undang-Undang yang tentunya mengikat antara Penggugat dan Tergugat”

“7. Bahwa menurut ketentuan tersebut ditegaskan bahwa kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang dituangkan dalam Perjanjian Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2016 mengikat sebagai undang-undang yang berkekuatan hukum tetap tanpa dapat dibatalkan kecuali terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membatalkan”.



Dalil dalam posita angka 4, 5 dan 7 revisi gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak jelas sebab Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas Tergugat mana yang dimaksud. Hal ini dikarenakan Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian maupun kesepakatan dengan Penggugat yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2016;

Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas Tergugat mana yang dimaksud dalam dalil posita angka 4, 5 dan 7 pada Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016, maka Perubahan gugatan tersebut mengandung cacat formil yang menyebabkan Revisi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa dalil Penggugat dalam posita angka 11 pada revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 yang menyatakan:

"11. Bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu, PENGGUGAT memperoleh informasi yang ditindak lanjuti dengan mendatangi PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang menyebutkan bahwa tanah dengan srpka Hak Milik Nomor : 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, sedang dalam proses pengalihan hak dari TERGUGAT I kepada pihak lain yaitu TERGUGAT II"

Dalil dalam posita angka 11 Revisi gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak jelas sebab Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas jenis hak apa yang diduga sedang dalam proses pengalihan antara Tergugat I kepada Tergugat II

Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas jenis hak diduga sedang dalam proses pengalihan antara Tergugat I kepada Tergugat II, maka Revisi gugatan tersebut mengandung cacat formil yang menyebabkan revisi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalil Penggugat dalam posita angka 14 pada revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 yang menyatakan:

"14. Bahwa dengan adanya pengalihan hak atas obyek sengketa dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II mengakibatkan kerugian bagi



PENGGUGAT karena pengalihan hak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum”

Dalil dalam posita angka 14 Revisi gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak jelas sebab:

1. Penggugat tidak dengan jelas dan tegas menyebutkan jenis hak apa yang dimaksud oleh Penggugat tersebut
2. Penggugat tidak menjelaskan dengan jelas dan tegas apa obyek sengketa yang dimaksud? Apakah 4 (empat) ruko Tambora yang terletak di Jln. Raya Semarang-Boja HGB Nomor : 41 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 47 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 42 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 49 tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 43 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 51 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 44 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 53 pada tanggal 29-07-2013, Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan SHM Nomor : 152/Kembangarum sebagaimana tersebut dalam posita angka 4 revisi gugatan? Ataupun Akta Perjanjian Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2016 sebagaimana tersebut dalam posita angka 2 revisi gugatan?
5. Ketidak jelasan objek sengketa yang dimaksud Penggugat dalam posita angka 14 Revisi gugatan semakin bertambah apabila yang dimaksud objek sengketa tersebut adalah 4 (empat) ruko Tambora yang terletak di Jln. Raya Semarang-Boja HGB Nomor: 41 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 47 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor: 42 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 49 tanggal 29-07-2013; HGB Nomor: 43 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 51 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 44 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 53 pada tanggal 29-07-2013, Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan SHM Nomor: 152/Kembangarum. Hal ini dikarenakan Penggugat tidak menyebutkan keempat HGB yakni HGB nomor 41, 42, 43, 44 tersebut atas nama siapa serta SHM Nomor 152/Kembangarum atas nama siapa.

Bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1997 adalah Sertifikat dimana pasal tersebut menyatakan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku



sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”, sehingga dengan tidak menyebutkan secara jelas dan tegas nama yang tertera dalam sertifikat pada dalil posita angka 14 revisi gugatan maka menjadikan dalil revisi gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur.

Selain itu Penggugat juga tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas batas-batas, letak dan ukuran luas 4 (empat) ruko Tambora yang terletak di Jln. Raya Semarang-Boja HGB Nomor: 41 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 47 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 42 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor : 49 tanggal 29-07-2013; HGB Nomor: 43 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 51 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor: 44 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 53 pada tanggal 29-07-2013, Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan SHM Nomor: 152/Kembangarum. Hal ini dikarenakan Penggugat tidak menyebutkan keempat HGB yakni HGB nomor 41, 42, 43, 44 tersebut atas nama siapa serta SHM Nomor 152/Kembangarum. Tidak disebutkannya batas-batas, letak serta ukuran luas tanah sebagaimana tersebut dalam revisi gugatan Penggugat menyebabkan revisi gugatan kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima. (vide: Putusan Mahkamah Agung No. 1559 K/Pdt/1984)

6. Bahwa dalam petitum angka 3 revisi gugatan Penggugat, Penggugat memohonkan putusan berupa:

“3. Menyatakan Tergugat I, II, III dan Para Tergugat beritikad buruk dan melanggar akta perjanjian Notaris No. 1 tanggal 01 Maret 2016 dihadapan Ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH., MKn tersebut”

Dalil dalam petitum angka 3 revisi gugatan tersebut adalah dalil yang kabur dan membingungkan Tergugat II karena Penggugat tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan “Para Tergugat” serta Penggugat juga tidak menjelaskan baik dalam posita maupun petitum dasar hukum terjadinya hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat untuk menjalani Akta Perjanjian Notaris Nomor 1 tanggal 01 Maret 2016, terlebih lagi Tergugat II bukanlah para pihak dalam Akta Perjanjian Notaris Nomor 1 tanggal 01 Maret 2016. Oleh karena



dalil petitum angka 3 revisi gugatan yang memohon untuk dinyatakan “melanggar” adalah dalil yang kabur maka revisi gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa dalam petitum angka 7 pada revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016, Penggugat memohonkan putusan berupa:

“7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada siapapun yang memegang sertipikat tanah objek sengketa untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT untuk selanjutnya dapat dilaksanakan proses balik nama, atau apabila PARA TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya lalai untuk melaksanakan, maka diperintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk menerbitkan sertipikat pengganti serta memproses balik nama berdasarkan perintah putusan ini”

Dalil dalam petitum angka 7 revisi gugatan tersebut adalah dalil yang kabur dan membingungkan Tergugat II karena Penggugat tidak menyebutkan sertipikat tanah objek sengketa mana yang dimaksud Penggugat? Serta hal tersebut juga sangat membingungkan karena atas dasar apa sertipikat tanah yang belum jelas pula yang mana, harus diserahkan kepada Penggugat? Apabila Penggugat bukanlah yang tertera dalam Sertifikat tanah maka ia tidak memiliki hak untuk memohonkan sebagaimana tersebut dalam petitum angka 7 revisi gugatan dan hal tersebut merupakan perbuatan pemaksaan dan melanggar hukum.

Oleh karena dalil petitum angka 7 revisi gugatan tidak jelas maka revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 harus dinyatakan tidak dapat diterima. (vide : Putusan Mahkamah Agung No.582 K/Sip/1973). Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 mengandung cacat formal yang menyebabkan revisi gugatan Penggugat tidak kabur (obscuur libel) terlebih lagi permohonan Penggugat tersebut melanggar hukum maka sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

8. Bahwa dalam petitum angka 8 pada revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016, Penggugat memohonkan putusan berupa :



“8. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT, dan apabila PARA TERGUGAT atau siapapun yang yang mendapat hak daripadanya lalai untuk melaksanakan penyerahan, maka diperintahkan kepada jurusita yang berwenang untuk melaksanakan eksekusi paksa kalau perlu dengan meminta bantuan dari sipil maupun militer”

Bahwa dalil dalam petitum angka 8 revisi gugatan tersebut adalah dalil yang kabur dan membingungkan Tergugat II, karena tidak jelas apa yang harus diserahkan kepada Penggugat sebagaimana permintaan Penggugat. Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat tersebut dalam petitum tidak jelas, dan oleh karena petitum revisi gugatan Penggugat tidak jelas, maka revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 harus dinyatakan tidak dapat diterima. (vide : Putusan Mahkamah Agung No.582 K/Sip/1973).

Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 mengandung cacat formal yang menyebabkan revisi gugatan Penggugat tidak kabur (obscuur libel) terlebih lagi permohonan Penggugat tersebut melanggar hukum maka sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II keberatan atas adanya revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 yang diajukan oleh Penggugat ;
3. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Juli 2016 dengan register perkara Nomor : 287/Pdt.G/2016/PN.SMG, dan kemudian Penggugat pada tanggal 10 November 2016 telah melakukan perubahan gugatan sebagaimana dituangkan dalam Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016;
4. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi mengenai Revisi gugatan Penggugat dan eksepsi mengenai gugatan kabur terhadap Revisi Gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November



2016 mohon dianggap terbaca secara mutatis mutandis pada jawaban dalam pokok perkara ini;

5. Bahwa dengan adanya revisi gugatan oleh Penggugat yang merupakan perubahan gugatan, hal ini menurut Tergugat II telah merubah dan menambah posita dan petitum, dimana hal tersebut dapat merugikan hak dari Tergugat II.

6. Bahwa isi dari Revisi Gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 antara lain merubah dan menambahkan dalil-dalil dalam posita maupun petitum, yang semula dalam gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016 posita terdiri atas 4 (empat) angka dan Petitum terdiri atas 7 (tujuh) angka berubah dan bertambah dalam revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 menjadi posita terdiri atas 21 (dua puluh satu) angka dan petitum terdiri atas 10 (sepuluh) angka.

Bahwa perubahan tersebut menurut Tergugat II adalah sangat merugikan Tergugat II untuk membela diri, dimana pada gugatan semula tidak didalilkan hal-hal seperti yang disebutkan pada posita angka 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 dan 22 serta petitum angka a, 6, 7, 8 dan 9, sehingga dengan adanya perubahan tersebut, menurut Tergugat II disebut juga sebagai upaya penambahan pokok gugatan.

**Hal ini bertentangan dengan yang diatur dalam Pasal 127 Rv yang menyatakan "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya",** oleh karena ternyata Penggugat telah tidak memperhatikan aturan dari Pasal 127 Rv maka gugatan tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan dimana hal ini juga dilarang dan tidak dibenarkan mengenai perubahan yang mengakibatkan perubahan posita gugatan seperti yang disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan "Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri".

Dengan demikian Penggugat dalam hal ini telah menyalahi apa yang telah menjadi aturan, baik yang diatur dalam Pasal 127 Rv maupun yang telah menjadi Yurisprudensi dari Mahkamah Agung Republik



Indonesia. (vide : Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, tulisan M. YAHYA HARAHAP, SH, hal 91 s/d 98 tentang huruf G tentang Perubahan Gugatan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta).

7. Bahwa dalil dalam posita 1 sampai dengan posita 3 pada gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016, merupakan dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dan permasalahan (sengketa) dengan Penggugat maupun Tergugat II terkait dengan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian pada tanggal 17 September 2015 maupun perjanjian yang tertuang dalam Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor 1 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, SH., M.Kn;
8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 1 sampai dengan angka 3 gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016, sebab dalil tersebut bukanlah dalil yang menunjukkan dasar hukum (Rechtelijke Grond) dan dasar fakta (Feitelijke Grond) antara Penggugat dengan Tergugat II;
9. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil Penggugat pada Petitum angka 4 gugatan tertanggal 12 Juli 2016 yang menyatakan "4. bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu, Penggugat memperoleh informasi yang ditindaklanjuti dengan mendatangi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyebutkan jika Tanah Hak Milik No. 152 Desa Kebangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten DEMAK milik Tergugat 1; sedang dalam proses dipindah alihkan Haknya kepada pihak lain".  
Bahwa dalil tersebut tidaklah memiliki dasar hukum dan tujuan dari Penggugat untuk mendatangi Tergugat II serta alas hak Penggugat untuk memperoleh informasi dan mendatangi Tergugat II. Dalil tersebut hanya menegaskan bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik dari tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dan menunjukkan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II;
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Petitum angka 3 yang menyatakan:  
"3. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum transaksi Peralihan Hak antara Tergugat II dan Tergugat III"



Bahwa dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum angka 3 adalah dalil yang tidak benar, keliru serta mengada-ada yang dibuat oleh Penggugat sebab Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Tergugat III yang mengalihkan hak antara Tergugat II dengan Tergugat III. Dalil Penggugat tersebut menunjukkan bahwa gugatan Penggugat hanya didasarkan pada emosional Penggugat saja tanpa berdasarkan dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang benar dan perbuatan tersebut merupakan tindakan semana-mena kepada Tergugat II;

Oleh karena antara Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Tergugat III yang mengalihkan hak antara Tergugat II dengan Tergugat III, dan hal tersebut tidak perlu dimintakan pembatalannya sebagaimana tersebut dalam petitum angka 3 gugatan Penggugat tertanggal 12 Juli 2016, serta dalil tersebut hanya didasarkan pada emosional Penggugat saja tanpa berdasarkan dasar hukum dan dasar fakta yang benar, maka dalil Penggugat dalam petitum angka 3 gugatan tertanggal 12 Juli 2016 dengan tegas dan jelas Tergugat II tolak;

11. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan jelas dan tegas dalil Penggugat dalam petitum angka 4 gugatan tertanggal 12 Juli 2016 yang menyatakan:

"4. Menyatakan tergugat I, II, III dan Para Tergugat beritikad buruk dan tidak memenuhi akta Perjanjian Notaris No. 1 tanggal 01 Maret 2016 dihadapan Ibu Yohana Siti Aminah Hadjiyanto tersebut"

Bahwa dalil dalam petitum tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada sebab Tergugat bukanlah Para Pihak dalam Perjanjian Notaris No. 1 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadjiyanto, SH., M.Kn.

Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", dan berdasarkan Pasal tersebut maka Tergugat II yang bukan merupakan para pihak dalam perjanjian tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi/tunduk pada Akta Perjanjian nomor 1 tanggal 01 Maret 2016 tersebut dan oleh karenanya Tergugat II juga tidak dapat dikatakan beritikad buruk terhadap perjanjian.



12. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan jelas dan tegas dalil Penggugat dalam petitum angka 5 gugatan tertanggal 12 Juli 2016 yang menyatakan:

"5. Menyatakan bahwa Objek lokasi dari Lahan Tanah Hak Milik No. 152 Desa Kebangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten DEMAK adalah menjadi Hak Penggugat dan 4 (empat) ruko Tambora HGB 41, 42,43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal menjadi Hak Tergugat".

Bahwa dalil tersebut tidak akan Tergugat IIanggapi lebih lanjut sebab dalil tersebut merupakan dalil yang tidak jelas dasar hukumnya dan alas haknya sebab Tergugat II tidak pernah memiliki maupun membeli 4 (empat) ruko Tambora HGB 41, 42,43, 44 Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal;

13. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan jelas dan tegas dalil Penggugat dalam petitum angka 6 yang menyatakan "6. menyatakan surat perjanjian tanggal 17 September 2015 antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan dapat direalisasikan", sebab Tergugat II bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut dan mengenai sah atau tidaknya perjanjian tersebut perlu pembuktian lebih lanjut;

14. Bahwa Selanjutnya Tergugat II akan pula menanggapi dalil - dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam Revisi gugatan tertanggal 12 Juli, tertanggal 10 November 2016, dan terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam posita angka 1 sampai dengan angka 10 revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016. Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat terkait perjanjian pada tanggal 17 September 2015 maupun bukan pihak dalam Akta Perjanjian Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016;

16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 11 dan 12 revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 yang menyatakan:

"11. Bahwa selanjutnya dengan berjalannya waktu, PENGGUGAT memperoleh informasi yang ditindaklanjuti dengan mendatangi PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang menyebutkan



bahwa tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, sedang dalam proses pengalihan hak dari TERGUGAT I kepada pihak lain yaitu TERGUGAT II”

“12. Bahwa dalam proses pengalihan Hak Milik Nomor: 152/Kembangarum dilakukan oleh TERGUGAT III selaku Notaris dan PPAT untuk wilayah kota Demak adalah suatu perbuatan melawan hukum yang seharusnya diketahui oleh TERGUGAT III sebagai notaris dan PPAT yang paham dan tidak akan melakukan upaya hukum membantu TERGUGAT II untuk melaksanakan proses jual beli, karena melanggar perjanjian Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2016 tersebut diatas”

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru dan mengada-ada sebab Tergugat II melakukan jual beli atas tanah SHM No. 152 atas nama TJANDRA SUDIBYO langsung dengan pemiliknya yakni Tergugat I.

Bahwa Tergugat II pada tanggal 04 Mei 2016, telah membuat kesepakatan dengan Tergugat I tentang pembelian tanah Hak Milik No. 152, terletak didesa kembangarum, atas nama Tjandra Sudibyo (Tergugat I), dengan harga Rp.2.200.012.500 (dua milyar dua ratus juta dua belas ribu lima ratus rupiah) serta memberikan uang persekot / tanda jadi kepada Tergugat I sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), dan pelunasannya akan menunggu pencairan dari Bank BNI yang kemudian akan ditransfer ke Rekening Bank BRI (Turut Tergugat II), hal ini dikarenakan obyek tanah tersebut masih menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat II dan melekat hak tanggungan diatasnya atas nama Turut Tergugat II, dan oleh karenanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan melalui pemilik tanah yang sah yakni Tergugat I dengan seijin Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang mana hasil dari jual beli tersebut akan digunakan dan diserahkan Tergugat I kepada Turut Tergugat II sebagai pelunasan kredit yang macet. Oleh karena Tergugat II membeli tanah SHM No. 152 atas nama TJANDRA SUDIBYO langsung dengan pemiliknya yakni Tergugat I dan telah seijin dan diketahui Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas tanah tersebut, maka jual beli tanah SHM Nomor 152/Kembangarum, Kecamatan Mranggen



Kabupaten Demak, antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan tidak menyalahi aturan perundang-undangan;

Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata disebutkan bahwa "jual beli adalah suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan" dan menurut Pasal 1339 KUHPerdata disebutkan "Kesepakatan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya tapi juga menurut keadilan dan kebiasaan dimasyarakat".

Bahwa berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata disebutkan "Jual beli dianggap telah terjadi setelah kedua belah pihak sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan belum dibayar" dan menurut Pasal 1464 KUHPerdata "Jika pembelian sudah ada uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan mengembalikan atau menhanguskan uang panjarnya".

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I adalah sah menurut hukum.

17. Bahwa telah terjadi perbuatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT dan perbuatan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Bahwa Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III bukanlah merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana tersebut dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sebab jual beli tersebut dilakukan dengan telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdata serta dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan secara langsung yakni Tergugat I sebagai pemilik hak milik atas tanah SHM No. 152 /kembangarum, kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak selaku Penjual dan Tergugat II selaku pembeli tanpa adanya paksaan maupun tekanan dari siapapun, dengan seijin dan sepengetahuan Turut Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan atas sebagaimana tersebut dalam SHT I No. 3239/2013 tanggal 13 November 2013, yang mana hasil dari jual beli tersebut akan



digunakan dan diserahkan kepada Turut Tergugat II guna pelunasan kredit macet Tergugat I.

18. Bahwa apabila dalil Penggugat yang menyatakan bahwa proses pengalihan Hak Milik Nomor 152/Kembangarum melalui Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, yang didasarkan pada Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, SH., M.Kn, maka hal tersebut adalah dalil yang keliru.

Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah adalah sertifikat, dimana berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Tergugat I merupakan nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 125 / Kembang Arum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak sehingga Tergugat I merupakan pemilik tanah tersebut. Oleh karena Tanah in casu menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat II yang melekat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 3239/2013 tanggal 13 November 2013, maka jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II diketahui dan seijin Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang mana hasil jual beli tersebut akan digunakan dan diserahkan Tergugat I kepada Turut Tergugat II guna pelunasan kredit macet dari Tergugat I yang dilakukan melalui Tergugat III.

Bahwa Akta perjanjian tukar menukar lahan Nomor 01 tertanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, SH., M.Kn., yang dijadikan sebagai dasar Penggugat menyatakan tindakan pengalihan hak antara Tergugat I dengan Tergugat II melalui Tergugat III sebagai perbuatan melawan hukum adalah tidak dibenarkan secara hukum, sebab perjanjian tukar menukar tersebut tidak dilakukan dengan ijin instansi yang berwenang yakni Turut Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 152/ Kembangarum dan tindakan tersebut tidak dibenarkan secara hukum. Pasal 1320 KUHPerdata



yang mengatur mengenai sahnya suatu perjanjian mensyaratkan 4 syarat untuk sahnya suatu perjanjian yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian tukar menukar lahan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016, didasarkan pada suatu sebab yang tidak halal yakni tukar menukar atas tanah yang menjadi jaminan kredit kepada Turut Tergugat II yang di atasnya melekat Hak Tanggungan. Oleh karena Akta Perjanjian Tukar Menukar Tanah Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016 tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yakni tidak memenuhi sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dengan kata lain dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

19. Bahwa selain Akta Perjanjian Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notari di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, SH., M.Kn., batal demi hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yakni tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal, Akta tersebut juga tidak mengalihkan hak kepemilikan dari SHM No. 152 /Kembangarum atas nama Tergugat I, sebab perjanjian tukar menukar tersebut merupakan jenis perjanjian konsesuil dalam arti bahwa perjanjian baru mengikat kesepakatan mengenai barang-barang yang menjadi obyek perjanjiannya. Namun selain memiliki sifat konsesuil, perjanjian tukar menukar tanah tersebut juga memiliki asas obligatoir yang berarti bahwa perjanjian tersebut belum memindahkan hak milik, untuk pengalihan hak kebendaannya masing-masing pihak harus melakukan penyerahan atas barang yang diperjanjikan yang mana perjanjian barang tersebut merupakan tanah, amak penyerahannya harus memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun sekali lagi Tergugat II tegaskan dalam jawaban ini bahwa oleh karena Akta Tukar Menukar Lahan yang tertuang dalam Akta Nomor 1 tanggal 01



Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn., tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian yakni tidak memenuhi sebab yang halal karena perjanjian tersebut dibuat atas obyek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 3239 / 2013, tanggal 13 November 2013 milik Turut Tergugat II dan dilakukan tanpa seijin Turut Tergugat II maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan dalil Penggugat sebagaimana dalam posita angka 11 dan 12 Revisi Gugatan Tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 sekali lagi dengan tegas Tergugat II tolak;

20. Bahwa adalah tidak benar dalil Penggugat dalam Posita angka 14 Revisi gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 yang menyatakan :

“14. Bahwa dengan adanya pengalihan hak atas objek sengketa dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT karena pengalihan hak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum”

Bahwa dalil dalam Posita angka 14 tersebut adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada sebab:

1. Tergugat II tidak dapat menanggapi lebih lanjut selain yang akan Tergugat II jelaskan mengenai obyek sengketa yang dimaksud sebab apa yang dimaksud dengan obyek sengketa dalam dalil tersebut tidak jelas. Namun bila yang dimaksud adalah SHM No. 152/ Kembangarum, maka Tergugat II jelaskan bahwa belum ada pengalihan hak atas tanah SHM No. 152/Kembangarum dari Tergugat I kepada Tergugat II, yang mana hal ini dikarenakan proses jual beli terhambat oleh perbuatan Penggugat yang memblokir sertifikat SHM No. 152 / Kembangarum atas nama Tergugat I dengan dasar Akta Perjanjian Tukar Manukar Lahan No. 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn., yang menurut Tergugat II perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yang disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdara dan mengajukan gugatan a quo. Beralihnya hak kepemilikan atas tanah harus dilakukan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan



Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2. Penggugat tidak mengalami kerugian apapun, terlebih lagi apabila dikatakan oleh karena adanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas seijin dan sepengetahuan Turut Tergugat II melalui Tergugat III atas tanah SHM No. 152/Kembangarum atas nama Tergugat I, sebab Penggugat bukanlah pemilik tanah dan tidak ada harta Penggugat yang hilang/berkurang dari diri Penggugat sehingga Penggugat tidak mengalami kerugian apapun, bahwa Tergugat II lah yang mengalami kerugian karena Tergugat II telah membeli tanah SHM No. 152/Kembangarum atas nama Tergugat I secara sah dan benar namun tidak dapat melakukan proses balik nama karena pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat, dalil Penggugat dalam Posita angka 14 Revisi gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada dan untuk kesekian kalinya Tergugat II tegaskan untuk menolak dalil tersebut;
21. Bahwa selanjutnya Tergugat II juga menolak semua dalil Penggugat dalam Posita angka 15 sampai dengan angka 22 Revisi Gugatan tertanggal 12 Juli 2016, tertanggal 10 November 2016 dikarenakan:
  1. Dalil dalam posita angka 15 dan 16 hanya mengulang-ulang dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian dan adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana sebelumnya telah disampaikan dalam posita angka 12 dan angka 14 Revisi gugatan yang telah Tergugat II jawab sebagaimana tersebut pada jawaban dalam pokok perkara angka 16 sampai dengan angka 20 diatas.
  2. Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 381/2016 adalah bukan bukti kepemilikan hak atas tanah SHM No. 152/Kembangarum atas nama Tergugat I dan juga bukan bukti kepemilikan oleh Penggugat, dan atas Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 381/2016 sudah kami ajukan pencabutan blokir karena apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut adalah perbuatan yang keliru.
22. Bahwa berkaitan dengan permasalahan ini, peristiwa hukum yang terjadi antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II adalah sebagai berikut:



1. Bahwa pada awalnya Tergugat I (Tjandra Sudibyo) mempunyai pinjaman pada Turut Tergugat II (PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk) dengan jaminan SHM No.152, terletak di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, atas nama Tjandra Sudibyo.
2. Bahwa kemudian Tergugat I (Tjandra Sudibyo), menawarkan obyek tanah tersebut kepada Tergugat II (Dewi Indriati), hal ini dikarenakan Tergugat I (Tjandra Sudibyo) sudah tidak mampu untuk melakukan pembayaran angsuran dan pada saat itu sudah macet.
3. Bahwa kemudian Tergugat I (Tjandra Sudibyo) melalui Tergugat III memberikan keterangan tentang kondisi obyek tanah tersebut kepada Tergugat II (Dewi Indriati), yang berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor:236/2016, tertanggal 13 April 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Demak, yang pada pokoknya obyek tanah tersebut hanya ada pembebanan hak tanggungan peringkat – I dari Bank Rakyat Indonesia, dan kemudian Tergugat II (Dewi Indriati) juga melakukan pengecekan dan pemberitahuan kepada Bank Rakyat Indonesia bahwa terhadap obyek tanah tersebut akan dibeli oleh Tergugat II (Dewi Indriati).
4. Bahwa kemudian Tergugat II (Dewi Indriati) pada tanggal 04 Mei 2016, telah membuat kesepakatan dengan Tergugat I (Tjandra Sudibyo) tentang pembelian tanah Hak Milik No. 152, terletak didesa kembangarum, kecamatan mranggen, kabupaten demak, atas nama Tjandra Sudibyo (Tergugat I), dengan harga Rp.2.200.012.500 (dua milyar dua ratus juta dua belas ribu lima ratus rupiah) serta memberikan uang persekot/ tanda jadi kepada Tergugat I sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), dan pelunasannya akan menunggu pencairan dari Bank BNI yang kemudian akan ditransfer ke Rekening Bank BRI (Turut Tergugat II), hal ini dikarenakan obyek tanah Hak Milik No. 152, terletak didesa kembangarum, kecamatan mranggen, kabupaten demak, atas nama Tjandra Sudibyo, masih menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia).  
(Bahwa berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara disebutkan”Jual beli dianggap telah terjadi setelah kedua belah pihak sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan



belum dibayar” dan menurut Pasal 1464 KUHPerdara”Jika pembelian sudah ada uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan mengembalikan atau menhanguskan uang panjarnya”).

5. Bahwa kemudian pada tanggal 3 Juni 2016, Tergugat II (Dewi Indriati) telah mengirim uang via transfer BANK BNI ke rekening milik BANK BRI sejumlah Rp.2.187.500.000,00 (dua milyar seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) guna pelunasan kredit atas nama Tergugat I (Tjandra Sudiby), yang bertujuan untuk pengambilan sertifikat di Bank BRI dan kemudian Sertifikat Hak Milik Asli No. No. 152, terletak didesa kembangarum, kecamatan mranggen, kabupaten demak, atas nama Tjandra Sudiby, Asli Sertifikat Hak Tanggungan dan Asli Surat Permohonan Roya dari BRI diserahkan kepada Tergugat II atas sepengetahuan dan seijin Tergugat I.
6. Bahwa kemudian Tergugat II menyerahkan kepada Tergugat III dokumen yang terdiri dari Asli Sertifikat Hak Milik No. 152, terletak didesa kembangarum, kecamatan mranggen, kabupaten demak, atas nama Tjandra Sudiby, Asli Sertifikat Hak Tanggungan dan Asli Surat Permohonan Roya dari BRI, guna dilakukan roya dan balik nama atas nama Tergugat II.
7. Bahwa Tergugat II belum dapat melakukan roya dan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 152, terletak didesa kembangarum, kecamatan mranggen, kabupaten demak, hal ini dikarenakan berdasarkan surat keterangan pendaftaran tanah nomor:526/2016, tertanggal 13 September 2016, yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Demak, tercatat telah terdapat adanya pemblokiran dari Yosia Bagus Sandjojo Setiyanto Wijaya.
23. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, karena Tergugat II telah melakukan pelunasan pembayaran kepada Tergugat I, serta dokumen-dokumen Asli Sertifikat Hak Milik No. 152, terletak di desa kembangarum, kecamatan mranggen, kabupaten demak, atas nama Tjandra Sudiby, Asli Sertifikat Hak Tanggungan dan Asli Surat Permohonan Roya dari BRI, sudah diterima oleh Tergugat II walaupun belum dibalik nama maka menurut hukum, jual beli tersebut adalah sah menurut hukum dan sudah selesai.



24. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 Nomor. 1230 K/Sip/1980 tentang pembeli beritikad baik yang menyatakan "pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum".

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR**

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik.
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang sudah dilakukan pembayaran secara tunai terhadap obyek tanah sertifikat Hak Milik Nomor 152 yang terletak di Desa Kembangarum, Kec. Mranggen, Kabupaten Demak atas nama Tjandra Sudibyo, antara Tergugat I dengan Tergugat II.
5. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 152 yang terletak di Desa Kembangarum, Kec. Mranggen, Kabupaten Demak atas nama Tjandra Sudibyo adalah milik Tergugat II.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Atau;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berkeyakinan dan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai keimanan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat dimuka persidangan pada tanggal 08 Desember 2016 sebagai berikut:

**DALAM KOMPENSI:**

1. Bahwa benar Tuan TJANDRA SUDIBYO beralamat di jalan Pamularsih nomor III RT 001 RW 003 Kelurahan Grisikdono Kecamatan Semarang



Barat Kodya Semarang (untuk selanjutnya disebut Tergugat I), dan Nyonya INDRIATI DEWI beralamat di Toko Keramik Sarinah, Jl. Raya Bandung Rejo nomor 85 Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak (untuk selanjutnya disebut Tergugat II), telah datang dikantor Notaris dan PPAT JONNY PRIATKO, SH, Sp.N, M.Kn yang beralamat di jalan Raya Mranggen No. 201 Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak untuk transaksi Jual Beli atas sebidang Tanah HM Nomor 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.

2. Bahwa Tergugat III telah melakukan penelitian tentang keabsahan Surat Sertifikat HM Nomor 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak (Obyek), baik di BPN Demak maupun Penguasaan obyek tanah tersebut, yakni dengan posisi adanya Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat KE- 1 No.3239/2013, tanggal 13-11-2013 dari Pt. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan Jakrta Pusat.
3. Bahwa benar Tergugat III telah melihat, meneliti, dan mengecek Keabsyahan Surat HM Nomor 152 Dedan Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, hal ini terbukti Adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 236/2016 tanggal 13 Apri 2016 telah Kaltor BPN Demak ;
4. Bahwa Tergugat III belum melakukan Roya atas obyek tanah HM Nomor 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Demak.
5. Bahwa Tergugat II telah melihat, meneliti dan mengecek keabsyahan Subjek Para Pihak, yakni Tergugat I dan Tergugat II yang pasa kesimpulan bahwa Para Pihak syah secara hukum telah memenuhi syarat untuk melakukan Perbuatan hukum, yakni Jual Beli tanah tersebut;
6. Bahwa menurut Tergugat III, apa yang dilakukan yakni akan membuat Akta Jual Beli tanah HM Nomor 152 Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak antara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi pasal 1320 KUH Perdata dan syah menurut Hukum.  
Dengan demikian apa yang dituduhkan oleh penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasar;
7. Bahwa menurut Tergugat III, adanya Perjanjian Pembebanan Hak tanggungan antara Tergugat I dengan PT. BANK RAKYAT INDONESIA, tertanggal 13-11-2013 adalah Syah menurut Hukum, karena dilakukan oleh Subyek Hukum yang Syah dan Obyek Hukum Syah pula;
8. Bahwa menurut Tergugat III "Akta PERJANJIAN TUKAR MENUKAR LAHAN" tertanggal 01 Maret 2016, antara Penggugat dengan Tergugat I



yang dibuat/dibuat oleh Notaris-PPAT YOHANA S. AMINAH HADIJANTO, SH, M.Kn berkantor di komplek Ruko Mutiara Tambora Kav. 17, Jl. Tambora Raya Boja-Kendal adalah tidak Syah dan Cacat Hukum, karena pertama dilakukan setelah adanya perjanjian pembebanan Hak Tanggungan, kedua tanpa melibatkan dan minta ijin / persetujuan dari PT.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Dan apabila, minta ijin/persetujuan dari PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk pun pasti akan ditolak;

9. Bahwa menurut Tergugat III, bila suatu Obyek (dalam hal ini Tanah) yang sudah dibebani adanya Perjanjian (Pertama), dan kemudian salah satu pihak mengikatkan diri dengan perjanjian (Kedua) lain dengan pihak ketiga tanpa persetujuan dengan para. pihak Pembuat Perjanjian Sebelumnya, maka perjanjian yang barn (yang kedua) tersebut cacat dan batal. menurut Hukum, karena perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat Perjanjian seperti yang tercantum dalam. pasal 1320 khususnya ayat 4 yakni : sebab yang halal;
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat III mohon pada Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara ini berkenan menolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat;

#### DALAM REKONPENSI

11. Bahwa Tergugat Kompensi atau Penggugat Rekonpensi mohon agar apa yang tertuang dalam Bab Kompensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Bab Rekonpensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh dan secara mutatis terbaca kembali dalam Bab Rekonpensi ini, serta mohon Tergugat dalam Kompensi dalam bab ini disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Pengugat dalam Kompensi dalam bab ini disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
12. Bahwa dampak dari adanya atau dijadikan sebagai Tergugat III adalah sangat besar dan berpotensi merugikan baik secara Materiil maupun Immaterial.
13. Dampak Kerugian Materiil bagi Tergugat III adalah sebagai berikut:
  - Tertundanya atau batalnya sebagian besar semua rencana Perjanjian Pengikatan, karena klient atau reaksi sedang menunggu basil proses penyelesaian kasus gugatan ini;
  - Perlu diketahui, bahwa Tergugat III sebelum menjadi Notaris & PPAT Tergugat II adalah salah satu Direktur disebuah perusahaan Pengebang Perumahan yang cukup besar di Semarang. Hal ini tentunya setelah menjadi Notaris & PPAT yang hampir menghandel semua pengikatan



yang ada, baik pengikatan Akta Jual Beli Tanah ataupun pengikatan yang lain

Dengan adanya ditetapkan sebagai Tergugat III dalam perkara tersebut diatas maka dampaknya tertunda dan atau tentunya berdampak pada berkurangnya potensi pemasukan Pendapatan.

14. Hal tersebut diatas seperti tercantum pada angka 13, juga berakibat pada Relasi atau klien yang diluar Perusahaan yang pernah dinaunginya dan hal ini juga dampaknya sangat besar yang berupa tertunda atau batalnya semua pengikatan Akta Jual Beli tanah dan pengikatan-pengikatan yang lainnya, yang tentunya berdampak pula potensi pemasukan Pendapatan;

15. Hal tersebut diatas berakibat Tergugat III mengalami kerugian baik Materiil maupun Immaterial.

15.1. Kerugian Materiil Tergugat III dengan hilangnya atau tertundanya transaksi perjanjian Akta Jual Beli dan pengikatan lainnya, serta biaya lain (Advokat) sejumlah Rp.500.000.000 (Lima ratus juta rupiah).

15.2. Kerugian Immaterial Tergugat III:

- Berkurangnya kepercayaan publik atau masyarakat terhadap kinerja dan juga sebagai Notaris & PPAT;
- Terkurusnya waktu yang seharusnya untuk konsentrasi kerja sebagai Notaris & PPAT saja sekarang terganggu atau terbagi ke kasus gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang ;
- Nama baik (good wail) dan Kredibilitas sebagai Notaris & PPAT berkurang dan terganggu karena dengan adanya kasus Gugatan Penggugat ini kepercayaan publik atau masyarakat agak berkurang (khususnya di lingkungan Perusahaan Kontraktor dan Pengembang dimana Tergugat III pernah menjadi salah satu Direktornya;

Jumlah Kerugian Immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)

Bahwa berdasarkan urai-uraian tersebut diatas, maka Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar Berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM KOMPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan Akta "PERJANJIAN TUKAR MENUKAR LAHAN" antara PENGUGAT dngan TERGUGAT I tertanggal 01 Maret 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris – PPAT YOHANA S. AMINAH HADIRANTO, SH, M.Kn yang berkantor di Komplek Ruko Mutiara Tambora kav. 17 Jl. Tambora Raya Boja–Kendal cacat dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
  3. Menetapkan Syah dan Berharga menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Tanah antara Tergugat I denga Tergugat II yang dibuat oleh Notaris – PPAT DJONNY PRIATKO, SH, Sp.N, M.Kn berkantor di jalan Raya Mranggen No. 201 Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak;
  4. Mengabulkan gugatan atas kerugian Material sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus juta rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), jumlah keseluruhan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
  5. Menetapkan putusan sela untuk memblokir atas 4 (empat) Ruko Tambora yang terletak di jalan Raya Semarang–Boja:
    - HGB Nomor 41 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor 47 pada tanggal 29-07-2013
    - HGB Nomor: 42 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor 49 pada tanggal 29-07-2013
    - HGB Nomor: 43 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor 51 pada tanggal 29-07-2013
    - HGB Nomor: 44 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor 53 pada tanggal 29 – 07 – 2013, Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang dikeluarkan oleh JUNAIDI SH.
  6. Menetapkan 4 (empat) Ruko Tambora yang terletak di jalan Raya Semarang-Boja Kabupaten Kendal HGB Nomor 41,42,43,44, Desa Tampingan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal sesuai tersebut diatas pada angka 5 milik Penggugat / Tergugat Rekonpensi untuk diletakkan sebagai Sita Jaminan untuk menjamin terpenuhi pembayaran ganti kerugian seperti tersebut angka empat, dengan memerintahkan Panitera Pengganti meneruskan salinan putusan pada Kantor BPN Kabupaten Kendal;
  7. Membebaskan semua biaya perkara ini kepada Tergugat Rekonpensi;
- Dan,  
Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang baik (Ex aequo et nono).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I menyampaikan Jawaban dimuka persidangan pada tanggal 24 Nopember 2016 sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi obyek perkara aquo adalah sebidang tanah tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 152/Desa Kembangarum seluas 1.750 m<sup>2</sup> terletak di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak semula atas nama SASI bin YAKUP, yang kemudian beralih ke atas nama RUMINI dkk (5 Orang), karena Pewarisan dan selanjutnya beralih ke atas nama TJANDRA SUDIBYO karena Jual-Beli.
2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan/perkara adalah adanya Kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I yang tertuang dalam. Surat Perjanjian tertanggal 17 September 2015, dimana kedua belah pihak sepakat mengadakan Tukar Menukar Hak Kepemilikan tanah yaitu 4 ruko, Tambora (HGB.No.41,42,42,44/Desa Tampingan, Kecamatan Boja Kabupaten Kendal) dengan tanah HM.No.152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, yang kesemuanya tertuang dalam, Akta Perjanjian No. 1 tanggal 1 Maret 2016 dihadapan Notaris Yohana Siti Aminah Hadijanto, selanjutnya dengan berjalanya waktu Penggugat memperoleh informasi bahwa tanpa, alasan yang jelas, HM.No.152/Desa Kembangarum sedang dalam proses beralih ke pihak lain.
3. Bahwa menanggapi permasalahan tersebut Turut Tergugat I sepenuhnya menyerahkan pennisalahan ini kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya dan akan melaksanakan putusan tersebut sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yaitu:
  - a. Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Paragraf 6 tentang Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan, pasal 55 menyebutkan:

    - (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenal bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipiktanya dan daftar-daftar lainnya.
    - (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.



Pasal 49 menyebutkan:

- (1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Amar Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan /atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:
  - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah
  - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak- atas tanah
  - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum
  - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah
  - e. Perintah penerbitan hak atas tanah
  - f. Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar dan
  - g. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara aquo dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II menyampaikan Jawaban dimuka persidangan pada tanggal 24 Nopember 2016 sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK 3ELAS (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa Pokok permasalahan dalam surat gugatan Penggugat aquo bersumber dari adanya Surat Perjanjian Tukar Menukar Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 17 September 2015 yang selanjutnya ditegaskan dalam Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, S. H., MKn, yang di dalamnya terdapat klausula bahwa akta perjanjian ini tidak bisa dibatalkan karena sebab apapun.
2. Bahwa Penggugat berdalil bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I serta tidak dapat dibatalkan, tetapi ternyata dalam

*Halaman 50, Putusan Nomor 441/Pdt/2017/PT SMG*



perjalanan waktu Tergugat I justru telah mengalihkan tanahnya yang menjadi objek tukar menukar kepada Tergugat II. Oleh karenanya pengalihan tanah oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa Formulasi gugatan Penggugat yang demikian jelas membingungkan karena nyata-nyata menunjukkan bahwa Penggugat telah mencampuradukkan antara perbuatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Apabila Tergugat I terikat tidak boleh mengalihkan tanahnya yang sudah menjadi obyek tukar menukar dalam perjanjian tukar menukar dengan Penggugat, maka pengalihan tanah obyek tukar menukar tersebut oleh Tergugat I kepada Tergugat II sesuai hukum perjanjian nyata-nyata merupakan perbuatan wanprestasi atau cidera janji bukan perbuatan melawan hukum.

MAKA: Terhadap gugatan Penggugat yang telah mencampuradukkan perbuatan wanprestasi/ciders janji dengan perbuatan melawan hukum yang demikian berakibat gugatan penggugat mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscur libel), sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

## **GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK**

1. Bahwa Turut Tergugat II sama sekali tidak memiliki keterkaitan ,hukum apapun dengan Pengugat dan juga sama sekali tidak memiliki kepentingan hukum apapun terhadap perkara aquo, apalagi objek perjanjian tukar menukar antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu SHM No. 152/Desa Kembangarum yang pernah menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat II, sudah tidak menjadi jaminan kredit lagi karena telah ditebus oleh Tergugat I, tetapi secara tiba-tiba, Turut Tergugat II telah ditarik dan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo oleh Penggugat.
2. Bahwa Ditarik dan diikutsertakannya Turut Tergugat II dalam perkara aquo yang sama sekali tidak memiliki keterkaitan apapun dengan pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I yang demikian, nyata-nyata berakibat gugatan Penggugat salah alamat (error in persona),  
MAKA: Terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpenclapat lain, Turut Tergugat II dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dan menjadi satu kesatuan dalam Pokok Perkara,
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita dan petitum Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II,
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Turut Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut,
5. Bahwa Turut Tergugat II telah memberikan kredit kepada Tergugat I dengan plafond sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juts rupiah) yang dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 61 tanggal 11 Juli 2013 yang dibuat oleh H. Sugeng Budiman, S. H., Sp. N., MH., Notaris di Kota Semarang.
6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Tergugat I tersebut telah diserahkan beberapa agunan salah satunya adalah tanah dengan bukti kepemilikan SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak etas Hama Tjandra Sudibyo.  
Agunan kredit tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 13-11-2013 Nomor 3239/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 02-08-2013 yang dibuat oleh Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH., PPAT Kota Demak.
7. Bahwa Kredit Tergugat I tersebut di atas telah dilakukan restrukturisasi dengan salah satu syarat restrukturisasi yang harus dipenuhi Tergugat I yaitu penurunan baki debit (sisa pokok pinjaman) dengan penebusan agunan salah satunya yaitu SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak atas nama Tjandra Sudibyo sebagaimana tertuang dalam Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit tanggal 29 Juli 2015 Nomor 48.
8. Bahwa Sesuai syarat Restrukturisasi tersebut, Turut Tergugat II telah mengembalikan SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak kepada Tergugat I pada tanggal 07 Juni 2016 sekaligus menerbitkan surat permohonan roya atas Hak Tanggungan yang

**Halaman 52, Putusan Nomor 441/Pdt/2017/PT SMG**



membebani SHM tersebut sebagaimana tertuang dalam Tanda Terima tanggal 7 Juni 2016 dan Surat Turut Tergugat II Nomor B. 1914/KC-VIII/ADK/06/2016 tanggal 07 Juni 2016,

9. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya angka 22 yang pada intinya menyatakan bahwa menurut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan Turut Tergugat I, objek sengketa masih diagunkan pada Turut Tergugat II, untuk itu Turut Tergugat II dijadikan Turut Tergugat II karma tidak memberikan informasi kepada Penggugat sehingga terjadinya upaya pengalihan objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang merugikan Penggugat.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada, sehingga patut untuk dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan.

10. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat II sampaikan di atas bahwa SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak telah dijadikan agunan dengan diikat dan dibebani Hak Tanggungan pada tanggal 02-08-2013 jauh waktu sebelum ada Perjanjian Tukar Menukar antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 17 September 2015 yang selanjutnya ditegaskan dalam Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Maret 2016.

Pada waktu Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Maret 2016 dibuat, Penggugat juga telah mengetahui bahwa SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak sedang menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat II, mengingat di dalam Pasal 1 ayat (4) akta perjanjian tersebut disebutkan bahwa SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak milik Pihak Kedua (Tergugat I) masih dalam jaminan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Ahmad Yani, dan barn akan lungs pembayarannya Sembilan bulan lagi (selambat-lambatnya bulan November 2016).

11. Bahwa Terhadap pengikatan jaminan atas SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak tersebut tidak ada kewajiban bagi Turut Tergugat II untuk memberitahukannya kepada Penggugat atau siapapun juga dan tidak ada satu ketentuan hukumpun yang mewajibkannya. Namun demikian dengan telah didaftarkannya pengikatan Hak Tanggungan dan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan atas SHM tersebut oleh Turut Tergugat I, maka pengikatan jaminan tersebut sudah memenuhi asas publisitas.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian halnya dengan pengembalian atau penebusan SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak oleh Tergugat I dalam rangka Restrukturisasi Kredit, juga tidak ada kewajiban bagi Turut Tergugat II untuk memberitahukannya kepada Penggugat.

12. Bahwa Justru perjanjian Tukar Menukar Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 17 September 2015 yang selanjutnya ditegaskan dalam Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Maret 2016 telah melanggar Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 61 tanggal 11 Juli 2013 antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II, karena perjanjian tukar menukar tersebut tidak ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Turut Tergugat II, padahal di dalam Pasal 2 butir 8 APHT tersebut telah disebutkan secara tegas bahwa:

"Tanpa persetujuan tef tU115 terlebih dahulu dari Pihak Kedua (dalam hal ini Turut Tergugat II), Pihak Pertama (dalam hal ini Tergugat I) tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga I"

13. Bahwa Perlu Turut Tergugat II sampaikan bahwa dengan telah dikembalikannya SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak kepada Tergugat I untuk melaksanakan syarat restrukturisasi kredit, maka saat ini Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan SHM No. 152/Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kota Demak, karena SHM tersebut sudah tidak menjadi jaminan kredit lagi. Hal tersebut semakin menegaskan bahwa Turut Tergugat II juga tidak memiliki kaitan atau kepentingan apapun dengan perkara aqua.

MAKA Atas dasar hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus gugatan Penggugat yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, atau setidaknya mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dari perkara aquo.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang, telah menjatuhkan putusan pada tanggal 15 Mei 2017, Nomor 287/Pdt.G/2016/ PN. Smg. yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II;

*Halaman 54, Putusan Nomor 441/Pdt/2017/PT SMG*



## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau NO (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.755.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah);

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi tidak dapat diterima atau NO (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan Rekonvensi ini sejumlah NIHIL.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor 287/Pdt.G/2016/PN. Smg. jo Nomor 37/Pdt.U/2017/PN. Smg. tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat oleh Joko Suhatno, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 287/Pdt.G/2016/PN. Smg. tanggal 15 Mei 2017 dan telah diberitahukan kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Agustus 2017;
- Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2017;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 22 Agustus 2017;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 18 Agustus 2017
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan kepada:

- Pembanding semula Penggugat pada tanggal 9 Agustus 2017;
  - Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Agustus 2017;
  - Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2017;
  - Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 22 Agustus 2017;
  - Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 18 Agustus 2017
  - Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2017;
- untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat sebagai Pemanding tidak mengajukan memori banding sehingga Pengadilan Tinggi tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan Pemanding tersebut, namun demikian Pengadilan Tinggi akan memutus perkara ini berdasarkan fakta yang ada ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 287/Pdt.G/2017/PN. Smg., tanggal 15 Mei 2017, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan - pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 287/Pdt.G/2016/PN. Smg., tanggal 15 Mei 2017 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pemanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 287/Pdt.G /2016/PN. Smg., tanggal 15 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **Selasa**, tanggal **5 Desember 2017** oleh kami, **Yohannes Sugiwardarto, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.** dan **Tulus Basuki, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 441/Pdt/2017/PT. SMG, tanggal 25 Oktober 2017, putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **13 Desember 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **C. R. Elfiani, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

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

Yohannes Sugiwardarto, S.H.

Tulus Basuki, S.H.

Panitera Pengganti

C.R. Elfiani, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Meterai putusan .....	Rp.	6.000,-
2. Redaksi putusan .....	Rp.	5.000,-
3. Biaya Pemberkasan .....	Rp.	139.000,- +
Jumlah	Rp.	150.000,-
( Seratus lima puluh ribu rupiah )		

**Halaman 57, Putusan Nomor 441/Pdt/2017/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)