



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNTUK DINAS

**P U T U S A N**

**Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG.**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Sahid**, Pekerjaan Swasta, umur 62 tahun 14 Juni 1951 beralamat di Desa Kuripan RT. 02 RW. 03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak ; -----
2. **Aspiyah**, pekerjaan swasta, umur 55 tahun 31 Januari 1959, beralamat di desa Kuripan RT. 02 RW. 03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak ; -----

Dalam hal ini kedua-duanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya Victor Nizam Ferdinansah SH., Abu Laes, SH., dan Rohmadi SE.SH Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat "Victor Nizam & Partners" beralamat di Erowati Utara No. 200 RT 006/RW 009, Kelurahan Bulu Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 20 Agustus 2014, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi** ; -----

### **M e l a w a n**

1. **M. Yasin Heru Wahyono**, beralamat di Gang Duku I, RT.01 RW.08, Perum Blok Elok Jatisari, Mijen, Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I Konpensasi/Turut Tergugat I Rekonpensasi** ; -----
2. **Yulistyo Suyatno**, beralamat di Jalan Taman Borobudur Utara, RT 005 RW 010, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi** ; -----
3. **Yoesak Moelyanto**, beralamat di Jalan Tritomukti 1 / 1001, Tlogosari, Pedurungan, Semarang, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Agustus 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 14 Oktober 2014, diwakili oleh Kuasa Hukumnya Anas Sa'bani, SH. dan Anggoro Yuhaniawan, SH. Advokat

*Hal 1 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat di Jl. Sambiroto Raya No.87 Semarang, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III Kompensi/ Turut Tergugat II Rekonpensi** ; -----

4. **PT Bank Mega**, Tbk Kantor Wilayah Jateng - DIY, yang beralamat di Jalan Pemuda No. 142 Semarang, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2013, NO. SK. 145/ DIRBM-LI/13 yang telah terdaftar dikepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak tertanggal 22 Oktober 2013, diwakili oleh : -----

- John Eric Pontoh, SH. ; -----
- Tuti Andayani Sebayang, SH. ; -----
- Tunggul Tambunan, SH. ; -----
- Suciati Eka Pertiwi, SH. ; -----
- Steven Albert, SH. ; -----
- Ferry Edward M. Gultom, SH. ; -----
- Diah Puspita Ningrum SH. ; -----
- Erza Besari Putra, SH. ; -----

yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi/ Turut Tergugat III Rekonpensi** ; -----

5. **Damar Susilowati, SH.**, Notaris di Semarang, yang beralamat di Jalan Kartini No.77 Semarang, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Oktober 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 7 Nopember 2014, diwakili oleh I Ketut Dharma Susila, SH. yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V semula Tergugat V Kompensi/ Turut Tergugat IV Rekonpensi** ; -----

6. **Djonny Priatko, SH**, Notaris dan PPAT Kabupaten Demak, yang beralamat di Jalan Raya Mranggen No. 201, Mranggen, Kabupaten Demak, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi/ Turut Tergugat V Rekonpensi** ; -----

7. **KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Semarang**, beralamat di Gedung Keuangan Negara Lt. 2, Jl. Imam Bonjol No. 1 D, Semarang, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-341/MK.1/2013, tanggal 14 Nopember 2013, yang terdaftar pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak tanggal 3-2-2014, diwakili oleh : -----

- Dr. Indra Surya, SH., LL. M. ; -----
- Didik Hariyanto, SH, MM., ; -----

Hal 2 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Limar Marpaung, SH. ; -----
- Rachmast Mahsan, SH. ; -----
- Arif Purwadi Satriyono, SH. ; -----
- Prita Anindya, SH. ; -----
- Nizar Yudhistira, SH. ; -----
- Yayuk Muji Rahayu, SH. ; -----
- Arif Effendi, SH. ; -----
- Eko Budi Syaifudin, SH. ; -----
- Pamadhi Sulistio ; -----
- Feri Listianto ; -----

yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII semula Tergugat VII**

**Konpensi/ Turut Tergugat VI Rekonsensi ; -----**

## 8. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DEMAK,

beralamat di Jalan Bayangkara Baru I, Kabupaten Demak, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VIII semula Tergugat VIII**

**Konpensi/ Turut Tergugat VII Rekonsensi ; -----**

Untuk selanjutnya mereka semua akan disebut pula sebagai **Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonsensi dan Para Turut Tergugat Rekonsensi ; -----**

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta memperhatikan pula turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk ; ----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Konpensi / Para Tergugat Dalam Rekonsensi, dalam surat gugatan tertanggal 1 September 2013 yang terdaftar pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak dibawah Register Nomor 18/Pdt.G/2013/PN. Dmk, telah mengajukan gugatan terhadap Para Terbanding semula Para Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah berdasarkan

*Hal 3 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat HM Nomor: 779 atas nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 339/03.12/2005 ; -----

2. Bahwa batas-batas Tanah tersebut adalah sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara Damdi ; -----
- Sebelah Timur Maryati Binti Akwan ; -----
- Sebelah Selatan jalan ; -----
- Sebelah Barat Moch Tarom clan Maroah Binti Masat

yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa ; -----

3. Bahwa pada tahun 2007 Penggugat ingin membantu (almarhumah) Sri Yati yang pada waktu itu masih kesulitan dalam masalah keuangan dengan cara meminjamkan sertifikat HM Nomor : 779 atas nama Penggugat dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen Kabupaten Demak, untuk dibalik nama dan dijaminan pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Semarang ; -----

4. Bahwa karena Sri Yati pada tanggal 1 Maret 2009 meninggal dunia, maka selanjutnya Penggugat menemui Tergugat I untuk meminjam uang sebesar Rp. 283.810.000,- (dua ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) guna menebus sertifikat HM Nomor: 779 mengingat, waktu itu akan dilakukan lelang atas permohonan dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk Divisi Self Employed Mass Market Semarang dan akhirnya pada tanggal 4 Januari 2010 Penggugat dapat menguasai hak atas tanah tersebut melalui pembayaran pembelian lelang; -----

5. Bahwa karena penggugat masih ada tanggungan hutang pada tergugat I yang apabila ditotal Rp. 283.810.000,- (dua ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah), maka sertifikat HM Nomor: 779 tersebut dibawa tergugat I sebagai jaminan hutang tersebut ; -----

6. Bahwa sekitar bulan Desember 2010 penggugat berkali-kali menemui tergugat I untuk melunasi dan menebus sertifikat HM nomor: 779 tersebut akan tetapi tergugat I selalu menghindar bahkan tidak mau bertemu penggugat, hingga akhirnya sekitar bulan Maret 2012 penggugat kaget setelah ada Surat Pemberitahuan dari tergugat IV yang intinya tanah dan bangunan

Hal 4 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap sertifikat HM no. 779 akan dilelang pada tanggal 24 Mei 2012 melalui tergugat VII padahal penggugat tidak pernah menjual obyek sengketa tersebut kepada siapapun ; -----

7. Bahwa sejak kejadian tersebut diatas, kemudian penggugat berusaha mencari informasi dan menanyakan pada tergugat III ternyata benar apabila sertifikat HM no. 779 saat ini menjadi agunan untuk fasilitas kredit dengan harga limit Rp. 618.750.000,- (enam ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) atas nama tergugat III berdasarkan akta jual beli nomor : 332/2010 tanggal 22 Juli 2010 yang dibuat dihadapan tergugat VI (Djonny Priatko, SH, Notaris dan PPAT Kabupaten Demak), kemudian yang sangat mengherankan dan tidak masuk akal penggugat, ternyata fasilitas kredit tergugat IV dilakukan tanpa melakukan survey lokasi, hal ini jelas bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, karena penggugat sama sekali tidak mengetahui peristiwa tersebut, dan Para penggugat sampai sekarang masih menghuni dan menguasai obyek sengketa tersebut ; -----
8. Bahwa karena penggugat tidak kenal dan tidak pernah menjual obyek sengketa pada tergugat III, dengan demikian pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan tergugat IV pada tanggal 22 Juli 2010, dengan no. 332/2010 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga jual beli atas Sertifikat HM no. 779 atas nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 339/ 03.12/2005 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga syarat untuk dibatalkan ; -----
9. Bahwa kemudian dalam rangka mencari keadilan Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Demak dengan perkara Nomor : 17/Pdt.G/2012/PN.Dmk karena jual beli terhadap SHM 779 adalah tidak sah dan cacat hukum dan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dengan Nomor : 01678/2010 Peringkat : Ke 1, pada tanggal 12 Agustus 2010 adalah tidak sah dan cacat hukum, ternyata setelah perkara tersebut diperiksa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, ternyata jual beli tersebut berdasarkan Surat Kuasa No. 40 yang dibuat dihadapan Tergugat V (Damar Sulistiyowati, SH, Notaris Kota Semarang) yang intinya Penggugat pernah memberi kuasa menjual kepada Tergugat II, padahal

Hal 5 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat sama sekali tidak pernah mengenal dan bertemu Tergugat II bahkan perlu diketahui atas dasar apa Penggugat memberi Surat Kuasa tersebut pada Tergugat II, inilah yang sangat tidak masuk akal, selain itu Penggugat tidak pernah datang menghadiri saat penandatanganan Akta Kuasa tersebut, kemudian dengan sekenanya tergugat II melakukan jual beli pada tergugat III dihadapan Tergugat VI (Djoni Priatko, SH Notaris dan PPAT Kabupaten Demak) hingga akhirnya dijadikan agunan di Tergugat IV ; -----

10. Bahwa perbuatan yang dilakukan Para tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, karena Proses Hukum yang dilakukan Para Tergugat dengan diterbitkan Akta Kuasa Nomor : 40 Tanggal 21 Juli 2010, Akta Jual beli nomor : 332/2010 tanggal 22 Juli 2010 atas Sertifikat SHM No. 779 dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Karangawen Kabupaten Demak, APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor : 01678/2010 Peringkat : Ke 1, pada tanggal 12 Agustus 2010 adalah cacat hukum dan tidak sah ; --
11. Bahwa oleh karena Proses Hukum yang dilakukan Para Tergugat sampai diterbitkan Akta Kuasa Nomor 40 Tanggal 21 Juli 2010, Akta Jual beli Nomor: 332/2010 tanggal 21 Juli 2010 atas Sertifikat SHM No. 779 dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor: 01678/2010 Peringkat: Ke 1, pada tanggal 12 Agustus 2010 dan proses dilakukan lelang tanggal 1 Mei 2012 oleh Tergugat VII menjadi tidak sah pula, karena didasarkan oleh sesuatu hal yang tidak sah / tidak benar, hal ini sesuai dengan pasal 1335 KUHPerdara " **bahwa sesuatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum** " ; -----
12. Bahwa Tergugat VIII dilibatkan dalam perkara ini agar obyek sengketa yang sudah bersertifikat atas nama tergugat III bisa kembali atas nama Penggugat karena proses diterbitkan Akta Kuasa Nomor : 40 Tanggal 21 Juli 2010, Akta Jual beli nomor : 332/2010 tanggal 22 Juli 2010 atas Sertifikat SHM No. 779 dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor : 01678/2010 Peringkat : Ke 1, pada tanggal 12 Agustus 2010 adalah tidak sah maka karena proses hukum didasarkan oleh sesuatu hal yang tidak sah / tidak benar, hal ini sesuai dengan pasal 1335 KUHPerdara maka sertifikat yang terbaru atas nama Tergugat III untuk SHM No. 779 menjadi tidak sah dan

Hal 6 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat hukum ; -----

13. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut

**: "SETIAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MENIMBULKAN KERUGIAN PADA ORANG LAIN, MEWAJIBKAN ORANG LAIN YANG KARENA SALAHNYA ITU MENGGANTI KERUGIAN YANG TIMBUL TERSEBUT "** -----

Sehingga berdasarkan pasal tersebut, karena perbuatan yang dilakukan Para Tergugat telah merugikan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah seharusnya Para Tergugat membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar) dengan perincian sebagai berikut : -----

- Ganti rugi karena Penggugat tidak bisa beraktifitas untuk mengurus SHM No. 779 atas nama sahid apabila di nilai sebesar Rp.500.000.000,- -----
  - Biaya pengacara dan pengurusan Rp. 1.000.000.000,- -----
  - Kerugian moril Rp. 500.000.000,- -----
- Sehingga jumlah keseluruhan adalah Rp.2.000.000.000. (**dua milyar rupiah**) -----

14. Bahwa oleh karena untuk menjamin gugatan ganti rugi yang climohonkan oleh Penggugat agar supaya obyek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain, maka mohon diletakkan sita jaminan diatas tanah obyek sengketa ; -----

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada fakta hukum clan alat bukti yang autentik serta tidak dapat disangkal kebenarannya maka putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya upaya hukum lain ; -----

Berdasarkan fakta hukum yang terjadi serta hal hal yang sudah dijelaskan diatas, maka mohon dengan segala kerendahan hati kepada Bapak Ketua Ketua Pengadilan Negeri Demak berkenan untuk memeriksa serta memutus sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat HM Nomor : 779 atas nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 339/ 03.12/2005 dengan batas batas : -----

*Hal 7 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara

Damdi ; -----

Sebelah Timur

Maryati Binti Akwan ; -----

Sebelah Selatan

jalan ; -----

Sebelah Barat

Moch Tarom dan Maroah Binti Masat ; ---

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan bangunan atas Sertifikat HM no. 779 atas nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak ; -----
5. Menyatakan bahwa proses diterbitkan Akta Kuasa Nomor : 40 Tanggal 21 Juli 2010 oleh Tergugat V (Damar Susilowati, SH, Notaris Kota Semarang) terhadap tanah dan bangunan Sertifikat HM 779 atas nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak adalah tidak sah dan cacat hukum ; -----
6. Membatalkan Akta Kuasa Nomor: 40 Tanggal 21 Juli 2010 yang dibuat tergugat V (Damar Susilowati, SH, Notaris Kota Semarang) karena tidak sah dan cacat hukum ; -----
7. Menyatakan bahwa proses jual beli terhadap tanah dan bangunan Sertifikat HM 779 atas nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak dengan Akta Jual beli nomor : 332/2010 tanggal 22 Juli 2010 adalah tidak sah dan cacat hukum ; -----
8. Membatalkan akta jual beli Nomor : 332/2010 yang dibuat Djonny Priatko, SH, Notaris dan PPAT Kabupaten Demak pada tanggal 22 Juli 2010, terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat HM 779 atas nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak karena tidak sah dan cacat hukum ; -----
9. Menyatakan bahwa proses APHT (akta pemberian hak tanggungan) yang dilakukan Tergugat terhadap tanah dan bangunan Sertifikat HM 779 atas nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak adalah tidak sah dan cacat hukum ; -----
10. Membatalkan APHT (akta pemberian hak tanggungan) yang dibuat dihadapan tergugat VI (Djonny Priatko, SH, Notaris dan PPAT Kabupaten Demak) dengan Nomor: 01678/2010 Peringkat: Ke 1, tanggal 12 Agustus 2010, atas tanah dan bangunan Sertifikat HM no. 779 atas nama Sahid

Hal 8 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak karena tidak sah dan cacat hukum ; -----

11. Menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat atau siapapun yang menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa diwajibkan untuk mengembalikan tanah dan bangunan beserta surat suratnya tanpa syarat apapun kepada para penggugat ; -----
12. Memerintahkan menurut hukum kepada Tergugat VII untuk menunda pelaksanaan lelang sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
13. Memerintahkan menurut hukum kepada Tergugat VIII untuk tunduk dan taat atas putusan ini ; -----
14. Menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- ( dua milyar rupiah ) dengan perincian sebagai berikut : -----
  - Ganti rugi karena Penggugat tidak bisa beraktifitas untuk mengurus SHM No. 779 atas nama sahid apabila di nilai sebesar Rp.500.000.000,- -----
  - Biaya pengacara dan pengurusan Rp. 1.000.000.000,- -----
  - Kerugian moril Rp. 500.000.000,- -----
  - Jumlah keseluruhan Rp.2.000.000.000,-. (**dua milyar rupiah**) -----
15. Memerintahkan menurut hukum kepada Tergugat IV setelah diterimanya surat surat tanah dan bangunan Sertifikat HM no. 779 menjadi nama Sahid dengan luas 541 M2 yang terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak untuk segera mengembalikan kepada Para Penggugat serta melaksanakan proses pembaliknamaan melalui tergugat VIII ; -----
16. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar. Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai untuk mentaati putusan dalam perkara ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
17. Menyatakan menurut hukum keputusan hukum ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) meskipun ada verset banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya ; -----
18. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ; -----

Hal 9 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Demak berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Prosedur Mediasi, akan tetapi tidak berhasil ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I Konpensasi / Turut Tergugat I Rekonpensasi, tidak mengajukan jawaban terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi ; ----

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensasi telah memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

## I. DALAM EKSEPSI -----

Bahwa dalam gugatan ini telah terjadi “ Error in Comittement “, karena dalam salah satu diktum Akta Kuasa Jual No. 40 tanggal 21 Juli 1996, Penggugat (Sahid CS) dan Tergugat II telah memilih tempat kedudukan hukuin (domisili) umum dan tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri (PN) Semarang (foto copy Akta Kuasa Jual terlampir) ; -----

Ps. 1338 Ayat (1) KUHPdata menentukan bahwa: “Semua persetujuan yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “. Sedangkan (Ayat 2) menyatakan : “Persetujuan2 itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan2 yang oleh undang2 dinyatakan cukup untuk itu “. Persetujuan tersebut secara hukum sah sampai saat ini, sehingga pengajuan gugatan di PN Demak oleh Penggugat menyalahi komitmen Yang telah disepakati bersama kedua belah pihak, bahkan merupakan “Perbuatan melawan hukum” apabila dilanjutkan ; ----

Bahwa gugatan ini “Error in Yurisdiction” atau “Salah Pilih” lembaga peradilan yang wenang mengadili, semestinya diajukan ke PN Semarang, bukan ke PN Demak, mengingat para Tergugat berdomisili di Semarang ( Ps. 118 HIR) ; -----

Bahwa gugatan “Error in Justice Institustion” atau “Salah Pilih” lembaga peradilan, seharusnya peradilan masalah administrasi diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan ke Pengadilan Negeri ; -----

Hal 10 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan in “Error in Person”, seharusnya yang digugat hanya para pejabat yang menerbitkan akta dimaksud, yaitu : Para Notaris dan PPAT yang terlibat dalam pembuatan akta, serta Aparat BPN Kab. Demak terkait, tanpa melibatkan Para Tergugat lainnya ; -----

Bahwa dasar gugatan Penggugat dalam kasus ini adalah “ Obscur Libel” kabur dan tidak jelas dasar hukumnya ) -----

Sehubungan dengan itu, kami selaku Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan menetapkan Putusan Sela atas Eksepsi ini: Menetapkan gugatan Penggugat (Sahid CS) ditolak, atau tidak dapat diterima, cacat hukum atau bahkan melawan hukum apabila diteruskan, sehingga sidang ini bisa segera diakhiri, tanpa pembacaan Pokok Perkara. Mohon petunjuk sebelum dilanjutkan. -----

## II. DALAM POKOK PERKARA ( KONVENSII ) : -----

Bahwa Tergugat II menolak seluruh gugatan Penggugat (Sahid CS), kecuali yang secara tegas di akunya ; -----

Bahwa point-point dalam Eksepsi mohon dianggap ada pada Pokok Perkara ; -----

Bahwa sertifikat tanah HM No.779 sudah bukan a/n Penggugat (Sahid CS) dan telah di sahkan para pejabat yang berwenang, jadi bukan milik Penggugat lagi, sehingga gugatan ini tidak berlandaskan hukum, dan melanggar hukum bila diajukan ke Pengadilan Negeri ; -----

Bahwa pada awal Maret 2010 Tergugat I (M. Yasin Heru Wahyono) dan istri (Ny. Sutini) ke tempat usaha Tergugat II, untuk meminjam uang, guna membantu Penggugat ( Sahid Cs ) yang rumahnya akan dilelang Bank Danamon Semarang ; -----

Bahwa mengingat dana terbatas, maka Tergugat II mengajak 4 mantan anggota DPRD Jateng periode 2004 — 2009 (Bpk. H. Soejatno SW SH, Ny. DRA. Harini Soeprapto, Ny. Hj. Suci Mulyati Soeyoto Sil, Ny. Dra. Hj. Zuhar Mahsun) guna meminjamkan uang kepada Penggugat (Sahid CS) (Kesaksian terlampir) ; -----

Bahwa selanjutnya Tergugat I (M. Yasin Heru Wahyono) memperkenalkan Tergugat II dan 4 orang temannya dengan Penggugat (Sahid CS) di rumahnya Desa Kuripan, Kec. Karangawen, Kab. Demak, yang menjelaskan bahwa Penggugat (Sahid CS) memerlukan bantuan pinjaman

Hal 11 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 292.500.000,- guna menebus sertifikat tanah & rumah yang dijaminkan hutang di Bank Danamon Semarang, agar tidak di lelang. Pinjaman tersebut akan dilunasi pada 14 Maret 2010 setelah ia nienjual hasil panen tembakau yang disimpan di gudangnya ; -----

Bahwa setelah Tergugat II bermusyawarah dengan ke-4 temannya, maka kelimanya sepakat untuk meminjamkan uang kepada Penggugat (Sahid CS), dan agar memudahkan urusan administrasi, diwakilkan kepada Tergugat II (Yulistyo Suyatno) untuk menanda tangani surat Akta Kuasa Jual tersebut ; -----

Bahwa dana milik Tergugat II dan keempat temannya yang dipinjam Penggugat (Sahid CS) sebesar Rp. 292.500.000,- selanjutnya digunakan untuk menebus tanah dan rumahnya di Bank Danamon, sehingga tidak jadi dilelang ; -

Bahwa apabila Tergugat II dan keempat temannya tidak meinberi pinjaman uang tersebut, maka tanah dan rumah yang menjadi obyek perkara sudah di lelang oleh pihak Bank Danamon Indonesia Divisi Self Employed Market Semarang sebagaimana telah diakui oleh Penggugat pada point 4 gugatannya ; -----

Bahwa selanjutnva Penggugat, dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, secara suka rela, tanpa paksaan dan pihak manapun pada 21 Juli 2010 membuat Akta Kuasa Jual No. 40 di hadapan Tergugat V (Damar Susilowati) Notaris di Semarang. Dalam Surat Kuasa Jual tersebut Penggugat ( Sahid CS) memberi kuasa kepada Tergugat II (Yulistyo Suyatno ) untuk menjual tanah & rumahnya dengan sertifikat HM. No.779 atas nama Sahid seluas 541 M2, terletak di Desa Kuripan, RT 02 / RW 03, Kecainatan Karangawen, Kabupaten Demak, apabila sampai tanggal 14 Maret 2010 tidak dapat melunasi hutangnya tersebut ; -----

Bahwa dengan terbitnya Kuasa Jual No. 40 tanggal 21 Juli 2010, maka setelah lewatnya batas waktu pelunasan hutang Pihak Penggugat ( Sahid Cs.), secara hukum kehilangan hak atas tanahnya tersebut ( UU No. 4 Tb. 1996). Sesuai ketentuan UU No. 4 Th. 1996, semua hak atas tanah sebagai benda berwujud dapat dipindahkan, tidak hanya berdasarkan transaksi jual beli, namun bisa dengan cara cara lain yang sah, termasuk dengan cara menerbitkan Akta Kuasa Jual ( Pasal 1 Ayat I UU No.4 Th.1996 ). UU tersebut memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnva apabila debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan ; -----

Hal 12 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada kasus ini Penggugat telah inembebani tanahnya dengan Hak Tanggungan untuk meminjam uang dengan resiko apabila sudah jatuh tempo penebusan (14 Maret 2010 ), maka ia harus menebus. Apabila Penggugat tidak menebus, maka pihak kreditur berhak menjual kepada pihak lain tanah tersebut. Hal ini diatur pada Pasal 6 UU No. 4 Tb. 1996, yaitu : “ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut “ ; -----

Bahwa sejak sertifikat tersebut di jaminkan hutang sampai lewat waktu jatuh tempo pelunasan hutang (14 Maret 2010 ), bahkan lebih dari 3 (tiga) tahun (Maret 2010 s/d September 2013 ) Penggugat tidak pernah menemui Tergugat II ataupun melalui Tergugat I untuk menebus sertifikat atau untuk membayar hutangnya ;-----

Bahwa pernyataan Penggugat bahwa ia sulit menebus Tergugat I pada bulan Desember 2010 patut di ragukan, tidak benar dan harus dibuktikan, mengingat pada saat tersebut Tergugat I masih tetap bertempat tinggal di rumahnya Jl. Jatisari Elok B. 6 RT 01 RW 08, Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang dan belum pernah pindah domisili sampai sekarang, bisa dilihat pada KTP Tergugat I ; -----

Bahwa meskipun Penggugat tidak pernah menjual tanahnya, namun ia bisa kehilangan hak atas tanah tersebut, karena telah menerbitkan Akta Kuasa Jual tertanggal 21 Juli 2010 kepada pihak lain, artinya Penggugat telah inembebani hipotik atas tanahnya sebagai pengganti pelunasan hutang, sebagaimana diatur pada Pasal 1162 KUH Perdata dan Pasal 1 UU No. 4 Th.1996 Tentang Hak Tanggungan ; -----

Bahwa di dorong oleh rasa “ riku “ kepada Tergugat II dan keempat temannya, karena hutang Penggugat tidak kunjung dibayar, maka Tergugat I berupaya menjual tanah yang dijaminkan hutang tersebut kepada pihak lain. Upaya tersebut membuahkan hasil, maka pada tanggal 22 Juli 2010 Tergugat I mengundang Tergugat II untuk datang ke Bank Mega Ji. Suar Semarang guna menanda tangani Akta Jual Beli aset eks milik Penggugat (Sahid CS) untuk dijual kepada teman Tergugat I, yaitu Tergugat III (Yoesak Moelyanto) dihadapan Tergugat VI (Djonny Priatko SH) selaku Notaris dan PPAT ; -----

Hal 13 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II menanda tangani Akte Perjajian Jual Beli tanah dimaksud yang konsep aktenya telah disiapkan Tergugat VI selaku Notaris dan PPAT, dengan pertimbangan sbb.: -----

1. Penggugat (Sahid CS) sudah menerbitkan Akte Kuasa Jual yang Sah atas tanah & rumah yang menjadi obyek jual —beli, dan peralihan hak pada sertifikat tanah tersebut sudah didaftarkan secara sah pada kantor pertanahan setempat sesuai aturan hukum yang berlaku (Ps. 1 UU No. 4 Th.1996) ; -----
2. Proses Jual Beli dilakukan secara Sah karena : -----
  - A. Dibuat dihadapan Notaris yang secara hukum berwenang ; -----
  - B. Dihadiri oleh para saksi-saksi yang benar dan sah ; -----
  - C. Batas Waktu pelunasan hutang (14 Maret 2010) sudah lewat dan Penggugat tidak kunjung melunasi hutangnya ; -----
  - D. Jual Beli dilaksanakan pada jam kerja siang hari tanggal 22 Juli 2010 di hadapan petugas Bank Mega Jl. Suar yang membantu dalam proses pembayaran ; -----

Bahwa keabsahan Akta Kuasa Jual, Akta Jual Beli dan Akta Perubahan Sertipikat Tanah secara hukum kewenangannya diserahkan kepada para Pejabat yang berwenang untuk mengesahkan Akta-akta tersebut sebagaimana diatur pada Ps. 1 UU No.4 Tb. 1996 ; -----

Bahwa Penggugat tidak bisa seenaknya menolak keabsahan Akta Kuasa Jual Nomor: 40 Tanggal 21 Juli 2010 yang ia tanda tangannya sendiri dihadapan pejabat yang berwenang, sesuai aturan hukum yang berlaku, karena telah merupakan Akta Authentic yang sah. Apabila Penggugat menolak Akta tersebut, maka ia harus membuktikan ketidak absahannya, apabila tidak membuktikan hal tersebut, maka Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUH Perdata ; -----

Bahwa demikian juga Penggugat tidak bisa menolak keabsahan Akta Jual Beli, dan Akta Perubahan Sertipikat Tanah yang telah diterbitkan oleh para pejabat yang berwenang, karena perbuatannya tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Ps. 1365 KUH Perdata ; -----

Bahwa permohonan Penggugat untuk menggugurkan Akta Kuasa Jual, Akta Jual Beli tersebut pada pokok perkara adalah tidak beralasan, tidak berlandaskan hukum, bahkan merupakan perbuatan melawan hukum, karena Akta-akta tersebut telah dibuat secara sah : -----

1. Menurut aturan hukum yang berlaku ; -----

Hal 14 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Oleh para pejabat yang berwenang ; -----
3. Dengan para saksi yang benar ; -----
4. Atas kehendak para pihak yang bersangkutan ; -----
5. Dilakukan secara suka rela, dengan penuh kesadaran dan -----
6. Tanpa paksaan dan pihak manapun ; -----

Bahwa adalah aneh dan tidak rasional apabila Penggugat mengajukan gugatan hukum, mengingat : -----

1. Inisiatif meminta bantuan pinjaman uang, membuat Akta Kuasa Jual, termasuk yang melakukan wanprestasi dengan tidak membayar hutang adalah Penggugat sendiri ; -----
2. Gugatan diajukan setelah lama lewat waktu (lebih 3 tahun) dan waktu penjualan tanah yang disengketakan ; -----

Bahwa gugatan ini hakekatnya adalah upaya Penggugat untuk menunda waktu lelang dan mempertahankan tanah yang sudah bukan haknya, hal ini karena :

1. Pengetahuan hukum yang kurang dan Penggugat dan tidak mendapat pencerahan hukum yang benar dan cukup ; -----
2. Tanah dan Rumah dimaksud akan dilelang oleh Bank krediturnya saat ini, sehingga perlu rekayasa hukum untuk menunda, dengan memposisikan aset tersebut masih dalam sengketa, dan ini butuh waktu lama sampai mendapatkan putusan hukum yang final ; -----
3. Penggugat merasa "gela" atau kecewa, dan berubah pikiran untuk mempertahankan tanahnya, mengingat akhir-akhir ini harga tanah melonjak tajam (besarnya pinjaman Bank saja melonjak dan Rp. 283.810.000,- menjadi Rp. 495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) - atau lebih dan 174,4 % dalam waktu  $\pm$  2 (dua) tahun) ; -----
4. Penggugat tergiur "Angin Sorga" berupa ganti rugi yang nominalnya besar dan tidak rasional, sehingga dalam gugatannya bernuansa rekayasa, lemah alasan, tidak berdasarkan hukum yang benar, bahkan melawan hukum ; -----

Bahwa pengajuan ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Penggugat kepada para Tengugat, dengan alasan karena ia tidak dapat beraktifitas untuk mengurus SHM No.779, itu adalah alasan yang di rekayasa, tidak benar, tanpa pembuktian dan tanpa dasar, karena sesungguhnya kesulitan yang timbul dalam mengurus sertifikat tanahnya adalah akibat ulah Penggugat sendiri menjarninkan tanah tersebut untuk berhutang dan menerbitkan Akta Kuasa Jual atas tanah dimaksud ; -----

Hal 15 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa biaya pengacara dan pengurusan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tidak dapat dibebankan kepada pihak lain, karena untuk mengajukan gugatan di Pengadilan TIDAK harus menggunakan jasa pengacara dan apabila ada biaya pengurusan yang dikeluarkan oleh Penggugat, hal tersebut merupakan konsekwensi logis pilihannya sendiri untuk mengajukan gugatan hukum, “Siapa mau menanam, ia harus mencangkul “ ; -----

Bahwa demikian pula tentang kerugian moril sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah tidak rasional, karena gugatan itu pilihan Penggugat sendiri untuk berperkara di Pengadilan, bukan dorongan Pihak lain, maka Penggugat harus membuktikan secara hukum, ilmiah dan masuk akal schat, alasan kerugian moril tersebut, tidak asal menuntut kerugian besar, yang terkesan hanya untuk menakuti Pihak lain dan seolah-” mabuk angka “ ; -----

## III. DALAM REKONVENSI -----

Bahwa agar gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia, maka Penggugat dalam Rekonvensi (Penggugat D.R )memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan meletakkan sita jaminan ( conservatoir beslag), atas tanah serta bangunan yang menjadi obyek sengketa ; -----

Bahwa Penggugat D.R memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lain (uit voorbaar bij vooraad) ; -----

Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Konvensi merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Rekonvensi dan merupakan satu kesatuan yang utuh, serta mohon Tergugat dalam Konvensi (Tergugat D. K) disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi (Penggugat d. R) ; -----

Bahwa dalil-dalil Tergugat D.K yang telah dipergunakan dalam Konvensi mohon dipergunakan pula dalam Rekonvensi ; -----

Bahwa langsung maupun tidak langsung Penggugat D.K (Sahid CS ) telah melakukan perbuatan melawan hukum, utamanya melawan keputusan hukum yang sah, yang dikeluarkan oleh para pejabat yang berwenang, serta mengingkari keputusan hukum yang telah disepakatinya sendiri, sehingga patut kepadanya dijatuhi hukuman untuk membayar ganti rugi kepada Tenggugat D.K / Penggugat D.R dan untuk membayar semua biaya perkara ; -----

Bahwa ganti rugi yang wajar dan ril dapat diketahui dan biaya – biaya yang harus dikeluarkan Tergugat d. K / Pengugat d. R atas terjadinya gugatan

Hal 16 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dari awal sampai akhir, yang dapat diperhitungkan dan diperinci sebagai berikut : -----

- Ganti rugi penyelesaian perkara sebesar Rp. 350.000.000,- -----
- Biaya konsultasi kepengacara sebesar Rp. 350.000.000,- -----
- Biaya administrasi, akomodasi, transportasi dll Rp. 500.000.000,- -----
- Jumlah I Total keseluruhan biaya..... Rp.1.200.000.000,- -----  
( satu milyar dua ratus juta rupiah).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, mohon Majelis Hakim memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut : --

## I. DALAM EKSEPSI -----

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ; -----
- Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

## II. DALAM POKOK PERKARA ( Konpensi) -----

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

## III. DALAM REKONPENSI -----

Primair -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ; ----
  - Menyatakan para Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
  - Menghukum para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah ) secara tunai dengan menggunakan alat pembayaran yang sah ; -----
  - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservator beslag) atas tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa ; -----
  - Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) walau ada banding, kasasi atau upaya hukum lain ; -----
  - Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari, apabila lalai mentaati putusan perkan perdata mi sejak berkekuatan hukum tetap ; ---
- Subsida : -----
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya ( a aquo et bono) ; -----

## IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI -----

Hal 17 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkan ini ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

## **DALAM EKSEPSI** -----

### **I. Exceptio Domini** -----

1. Bahwa Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan Para Penggugat terhadap gugatan yang berisi bantahan yang menyatakan obyek barang yang digugat bukan milik Para Penggugat, tetapi milik Tergugat III (vide: Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, SH, halaman 461) ; -----
2. Para penggugat menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan atas SHM No. 779 milik Penggugat, merupakan dalil-dalil yang mengada-ada. Hal mana sangat jelas bahwa SHM No. 779 yang terletak di Desa Kuripan RT 02/ RW 03, Kec. Karangawen, Kab. Demak, tertulis dengan jelas atas nama Yoesak Moleyanto adalah benar-benar milik Tergugat III sesuai akta jual beli Nomor 332/2010 tertanggal 22 juli 2010. Bukan milik para Penggugat, sesuai Pasal 32 PP No 24 Tahun 1997 dinyatakan “ sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” ; -----

### **II. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libel ;** -----

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah kabur samar samar (obscurelibel) dikarenakan kontradiksi antara posita dengan petitum. Bahwa gugatan yang ditunjukan pada Tergugat I, tergugat II dan Tergugat IV, dalam petitum Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang dimintakan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV ; -----
2. Para Penggugat tidak jelas dalam gugatannya mencampur adukkan masalah penerbitan akta kuasa, penerbitan akta jual beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan lelang, dan masalah pembatalan lelang, seharusnya menurut hemat Tergugat III gugatan tersebut berdiri sendiri tidak dicampurkan dalam perkara a quo ; -----
3. Bahwa dalam dalil gugatan poin 9 menyebutkan bahwa Para Penggugat pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Demak dengan register perkara No. 17/Pdt.G/2012/PN.Dmk. dan perkara tersebut telah

Hal 18 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, kemudian maksud apa Para Penggugat mengkaitkan dengan gugatan tersebut ; ----

“Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 3-10-1973 No 588 K/Sip/1973 “karena ini perkara sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek-objek perkara dan juga penggugat-penggugatnya maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem” -----

4. Bahwa gugatan para Penggugat Poin 10 menyatakan perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII mempunyai kapasitas dan kedudukan hukum yang berbeda-beda, sehingga penyebutan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan hukum adalah tidak tepat karena Tergugat I , Tergugat VII dan Tergugat VIII tidak ada kaitannya dengan akta kuasa No. 40 tanggal 21 juli 2010, akta jual beli no 332/2010 tertanggal 22 juli 2010 dan APHT No.01678/2010 peringkat ke 1 pada tanggal 12 Agustus 2010. Sehingga penyebutan “PARA TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM” adalah suatu gugatan yang keliru dan dapat mengaburkan dalil dan gugatan Para Penggugat ; -
5. Bahwa Penggugat dalam posisinya poin 12 menarik Tergugat VIII untuk dilibatkan dalam perkara ini dengan maksud agar objek sengketa yang sudah bersertifikat atas nama Tergugat III kembali ke atas nama Penggugat, hal ini apa bila disinkronkan dengan petitum penggugat poin 13 yang pada pokoknya meminta kepada majelis hakim untuk memerintahkan menurut hukum kepada Tergugat VIII untuk tunduk dan taat pada putusan ini adalah merupakan dalil yang kabur karena antara posita dan petitum haruslah sinkron/ ada kesinambungan akan tetapi dalam gugatan Penggugat tidak demikian, sehingga jelas telah terjadi kekaburan/ kekeliruan. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim memeriksa Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Demak, menolak gugatan Penggugat dan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat atau sekurang kurangnya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ; -----

### III. Eksepsi diskualifikasi in person (Keliru bertindak selaku Para Penggugat)

1. Bahwa Para Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH., halaman 438) ; -----
2. Bahwa Para Penggugat tidak memiliki legal standing di hadapan Pengadilan Negeri Demak, hal mana para penggugat bukanlah orang

Hal 19 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berhak dan mempunyai kapasitas untuk menggugat dalam perkara aquo karena : -----

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik yang dahulu tercatat No. 779/Kuripan, luas  $\pm 541$  m<sup>2</sup>. Sebagaimana terurai dalam surat ukur No.00339/03.12/2005 tertanggal 20 Juni 2005, setempat terletak Desa Kuripan, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak tertulis atas nama Yoesak Moelyanto ; Bahwa gugatan hanya bisa dilakukan oleh si Pemilik atas SHM No.779, yakni "Yoesak Moelyanto" ; -----

## DALAM POKOK PERKARA -----

1. Bahwa apa yang tercantum di dalam Eksepsi mutatis mutandis dianggap terbaca lagi dalam pokok perkara ; -----
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil dan Para Penggugat, kecuali yang telah diakuinya ; -----
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat posita angka 1 sampai dengan angka 7, sebab bukan kapasitas dan Tergugat III untuk menjawabnya ; -----
4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat posita angka 8, karena Tergugat III selaku Pembeli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 332/ 2010 tertanggal 22 Juli 2010 telah membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 779 yang terletak di Desa Kuripan RT 02/ RW 03, Kec. Karangawen, Kab. Demak, milik Penggugat yang dijual melalui Akta Kuasa kepada Tergugat II yang dibuat dihadapan Dionny Priatko, SH selaku Notaris/ PPAT di Demak ; -----
5. Bahwa sebelum dibuat Akta Jual Beli No. 332/ 2010 tertanggal 22 Juli 2010, Para Penggugat terlebih dahulu melakukan tanda tangan Akta Kuasa No. 40 Tanggal 21 Juli 2010 kepada Tergugat II di hadapan Notaris Damar Susilowati, SH Notaris Kota Semarang ; -----
6. Bahwa sesuai dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 251K/ S1D/ 1958 tanggal 26 Desember 1958, yang menyebutkan bahwa : -----**  
*"Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap Sah". -----*  
Dan juga sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932 K/SiD/1973 tanggal 12 Nopember 1975, yang menyebutkan bahwa : -----**  
*"Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas*

Hal 20 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah pihak penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah bersangkutan.” -----

Maka Dengan demikian, **Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat III dengan Tergugat II adalah sah, sehingga Akta Jual Beli No. 332/2010 tertanggal 22 Juli 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Djonny Priatko, SH selaku Notaris dan PPAT adalah Sah sesuai Hukum yang berlaku ; -----**

7. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat posita angka 9 sampai dengan angka 11, karena jikalau Penggugat tidak pernah sama sekali mengenal dan bertemu Tergugat II dan merasa Akta Kuasa No. 40 Tanggal 21 Juli 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Damar Susilowati, SH tidak sah seharusnya Penggugat membuktikan secara pidana selama itu tidak dibuktikan oleh Penggugat maka Akta Kuasa No. 40 Tanggal 21 Juli 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Damar Susilowati, SH sah menurut hokum ; -----
8. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya yang menuntut membebaskan Para Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa honor pengacara Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar) sudah seharusnya untuk ditolak, hal mana menurut **Yuresprudensi Mahkamah Agung No.143 K/Sip/1956 tertanggal 14 Agustus 1957** hal mana “upah bagi seorang pengacara tidaklah termasuk dalam daftar biaya yang termuat dalam Pasal 182 HIR, lagi pula tidaklah ada suatu peraturan dalam HIR yang men gharuskan seseorang yang berperkara meminta bantuan dari seorang pengacara, sehingga upah tersebut tidaklah dapat dibedakan kepada pihak lawan (Chidir Ali, SH, Hukum Perburuhan, hlm. 50) ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tergugat III mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

## I. PRIMAIR -----

- A. Dalam Eksepsi -----
  1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ; --
- B. Dalam Pokok Perkara -----
  1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ; -----
  2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ; -----

Hal 21 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. SUBSIDAIR

Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keputusan dan keadilan (**ex aquo et bono**).

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekompensi, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI -----

### I. GUGATAN PENGUGAT PENGUGAT ADALAH MERUPAKAN SUATU GUGATAN YANG SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA/ERROR IN SUBJECTUM) -----

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah salah alamat (Error In Persona/ Error In Subjectum), karena hal-hal sebagai berikut : -----

- a) Bahwa PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Wilayah Jateng-DIY yang beralamat di Jalan Pemuda No. 124 Semarang (in cassu Tergugat IV) sama sekali tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat maupun Para Tergugat sebagaimana dalil-dalil gugatan Para Penggugat ; -----  
Tergugat IV mensomier Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Tergugat IV memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat maupun Para Tergugat sehingga PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Wilayah Jateng-DIY yang beralamat di Jalan Pemuda No. 142 Semarang (in cassu Tergugat IV) layak secara hukum untuk ditarik sebagai pihak tergugat dalam perkara aquo ; -----
- b) Bahwa kedudukan Tergugat IV jelas tidak pernah menimbulkan kerugian dalam bentuk apapun terhadap Para Penggugat, karena faktanya secara hukum Tergugat IV sama sekali tidak memiliki hubungan hukum, atau keterkaitan langsung secara perdata dengan Para Penggugat maupun Para Tergugat ; -----  
Oleh karenanya tidak ada dasar dan alasan hukum bagi Para Penggugat untuk menaiki PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Wilayah Jateng-DIY yang beralamat di Jalan Pemuda No. 124 Semarang sebagai Tergugat IV dalam perkara aquo ; -----
- c) Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dan menguraikan dengan jelas hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat IV di dalam Posita Gugatan, hal tersebut menunjukkan Tergugat IV tidak mempunyai pertalian/hubungan hukum langsung yang secara spesifik dengan Para Penggugat ; -----

Hal 22 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan kaidah Yurisprudensi MARI No. 294 KJSIp/1971 tanggal 7 Juli 1971 berbunyi : -----

**“Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum” ; -----**

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas, maka Para Penggugat telah keliru / salah alamat menarik Tergugat IV sebagai Subyek Hukum Tergugat dalam perkara a quo, karena syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah apabila adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak dan baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain ; -----

Dengan demikian terbukti secara de facto maupun de jure kedudukan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum secara causaliteit dengan Para Penggugat maupun dengan Para Tergugat. karena tidak terdapat peranan PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Wilayah Jateng-DIY yang beralamat di Jalan Pemuda No. 124 Semarang yang merugikan Para Penggugat ; -----

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas gugatan Para Penggugat terbukti sebagai Gugatan yang salah alamat (Error In Persona /Error in Subjectum) sehingga selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Oleh karenanya mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ; -----

## II. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINI) ---

1. Bahwa sebagaimana dalil gugatannya Para Penggugat posita nomor 1 yang menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang atas tanah yaitu sebagai berikut : -----

- Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik yang dahulu tercatat No. 779/Kuripan, luas 541 m2. sebagaimana terurai dalam Surat ukur No. 00339103.12120051 tertanggal 20 Juni 2005, setempat terletak Kabupaten Demak Kecamatan Karangawen Desa Kuripan, tertulis atas nama YOESAK MOELYANTO (Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa) ; -----

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Gugatan Para Penggugat posita nomor 1 tersebut karena sama sekali tidak memiliki dasar dan

Hal 23 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan hukum yang jelas; sebab secara hukum Obyek Sengketa saat ini terdaftar atas nama YOESAK MOELYANTO dan / atau sah merupakan hak milik dari YOESAK MOELYANTO (incassu Tergugat III) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 332/2010 tertanggal 22 Juli 2010 ; -----

Oleh karenanya saat ini secara hukum Para Penggugat bukan merupakan pemilik yang sah atas Obyek Sengketa tersebut ; -----

2. Bahwa kepemilikan hak atas Obyek Sengketa saat ini sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik yang dahulu tercatat No. 779/Kuripan, luas 541 m2. sebagaimana terurai dalam Surat ukur No. 00339103.12120051 tertanggal 20 Juni 2005, setempat terletak di Kabupaten Demak Kecamatan Karangawen Desa Kuripan, tertulis atas nama YOESAK MOELYANTO ; -----

Halmana dipertegas kembali dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menyatakan : -----

“Sertipikat merupakan SUATU TANDA BUKTI HAK yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” -----

Mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ; -----

Berdasarkan data dan fakta hukum tersebut diatas maka secara hukum Penggugat BUKAN MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH atas Objek Sengketa, maka sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat secara hukum dinyatakan mengandung suatu cacat exception domini, sehingga konsekuensi yuridisnya Gugatan Para Penggugat selayaknya ditolak dan / atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Oleh karenanya Tergugat IV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadli perkara aquo berkenan untuk meolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ; -----

### III. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSONI KELIRU BERTINDAK SELAKU PENGGUGAT -----

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio dihadapan Pengadilan Negeri Demak dimana Para Penggugat bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kapasitas untuk menggugat dalam perkara aquo karena : -----

Hal 24 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik yang dahulu tercatat No. 779/Kuripan, luas 541 m2. sebagaimana terural dalam Surat ukur No. 00339103.1212005 tertanggal 20 Juni 2005, setempat teretak Kabupaten Demak Kecamatan Karangawen Desa Kuripan, tertulis atas nama Yoesak Moelyanto" (Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa) ; -----

Bahwa dan uraian fakta diatas, berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 332/2010 tertanggal 22 Juli 2010 pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Yoesak Moelyanto (Tergugat III) dan BUKAN dimiliki oleh Penggugat I, sehingga segala pengikatan atas objek sengketa berkesesuaian dengan Akta Peanjian Kredit UKM Nomor O41IPK-UKMIWILSMG110 tanggal 22 Juli 2010 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01 678/2010, tanggal 15 September 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 362/2010, tanggal 12 Agustus 2010 adalah SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM antara Pihak-Pihak didalam Akta-akta dan I atau Perjanjian-Perjanjian dimaksud ; -----

Bahwa suatu gugatan hanya bisa dilakukan oleh si Pemilik atas obyek sengketa, sebagaimana di konstatir dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR : -----

"Suatu Gugatan terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi/tersita yakni PEMILIK dan obyek yang djadikan sengketa" -----

Oleh karenanya suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai pihak/Penggugat telah keliru bertindak selaku penggugat dalam perkara a-quo, sehingga adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara mi, menyatakan bahwa Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ; -----

## IV. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) -----

Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas, tidak terang, bias dan kabur (obscuij mengenai hal-hal sebagai berikut : -----

1. Para Penggugat tidak jelas dan tidak terang menyebutkan identitas Perjanjian Kredit antara Tergugat III dengian Tergugat IV dan SALAH menyebutkan jumlah fasilitas kredit dan Tergugat IV kepada Tergugat III Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas, tidak terang, bias dan kabur (obscuur) karena Para Penqgugat tidak mampu menyebutkan dengan

Hal 25 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas dan terang IDENTITAS PERJANJIAN KREDIT antara Para Penggugat dengan Tergugat IV bahkan SALAH menyebutkan JUMLAH FASILITAS KREDIT yang diberikan Tergugat IV kepada Tergugat III ; -----  
Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat posita nomor 7 yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat III dengan nilai sebesar Rp. 618.750.000,- (enam ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh rupiah) ; -----

Bahwa sekali lagi Tergugat IV tegaskan bahwa secara hukum PT. Bank Mega, Tbk, Kantor Wilayah Jateng-DIY yang beralamat di Jalan Pemuda No. 142 Semarang TIDAK PERNAH TERIKAT SECARA HKUM DENGAN PARA PENGUGAT maupun dengan PARA TERGUGAT termasuk TERGUGAT III ; -----

Bahwa Tergugat IV mensomier Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, mengenai hal-hal sebagai berikut : -----

- Berdasarkan Perjanjian Kredit yang mana Tergugat IV memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat III ?
- Peianjian Kredit Nomor berapa ? Peijanjian Kredit tanggal berapa ?
- Perjanjian Kredit yang di tandatangani oleh siapa?

## 2. Para Penggugat salah menyebutkan identitas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) -----

Bahwa Gugatan Para Penggugat semakin tidak jelas, tidak terang, bias dan kabur manakala Para Penggugat salah menyebutkan identitas APHT yang digunakan sebagai dasar pemasangan hak tanggungan atas obyek Sengketa ; -----

Bahwa Tergugat V sebagaimana dalil Gugatan Para Penggugat posita nomor 9 dan posita nomor 10 yang menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 01678/2010 Peringkat 1 tanggal 12 Agustus 2010 yang dibuat oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan cacat hukum ; -----

Bahwa Tergugat IV sama sekali tidak pernah membuat dan menandatangani APHT No. 01678/2010 Peringkat I tanggal 12 Agustus 2010 dan tidak pernah terikat secara hukum dalam APHT No. 0167812010 Peringkat I tanggal 12 Agustus 2010 tersebut ; -----

Bahwa berdasarkan data dan fakta hukum sebagaimana uraian diatas, maka Tergugat IV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim

Hal 26 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menyatakan bahwa menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard karena obscur libel) ; -----

## DALAM POKOK PERKARA -----

1. Bahwa Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, agar hal-hal yang telah Tergugat IV kemukakan pada bagian Eksepsi diatas secara mutatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini ; -----
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV dalam Jawaban ini ; -----
3. Bahwa Para Penggugat sebelumnya juga telah mengajukan gugatan dengan pokok perkara yang sama yang telah terdaftar dengan nomor perkara 17/Pdt.G/2012/PN.Dmk yang telah diputus dengan amar putusan sebagai berikut : -----

## DALAM EKSEPSI : -----

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III ; -----

## DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) : -----
  - Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.161000,00 (Satu Juta Seratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah) ; -----
- Oleh karenanya mohon kepada Yang Terhormat Majells Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan ini ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima ; -----

4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas atas dalil-dalil Para Penggugat dalam posita nomor 5 dan nomor 6 yang pada mntinya menyatakan : -----  
"Para Penggugat masih ada tanggungan dengan Tergugat I yang apabila ditotal Rp. 283.81 0.000 dan untuk hutang tersebut Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I SHM Nomor 779 dan akhirnya sekitar bulan Maret 2012 Para Penggugat Kaget setelah ada surat pemberitahuan dan Tergugat IV yang intinya tanah dan bangunan terhadap SHM No. 779 akan dilelang". -----

Sungguh suatu dalil yang sangat mengada-ada dan Para Penggugat, dimana diketahui bahwa Tergugat IV sebagai Kreditur sama sekali tidak pernah ada hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat, baik

Hal 27 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Debitur maupun sebagai pemilik jaminan/Objek Sengketa, sehingga bagaimana mungkin Tergugat liii memberikan surat pemberitahuan lelang kepada Para Penggugat ; -----

Selain daripada itu juga atas dalil yang dikemukakan 'oleh Para Penggugat yang demikian semakin memperlihatkan bahwasanya Para Penggugat telah mengakui berhutang kepada Tergugat I dan atas hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I merupakan peristiwa hukum serta mengandung suatu perjanjian hukum yang dimana hanya mengikat antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Halmana kemudian jika kita melihat dan berkaca kepada KUHPerdato pasal 1340 didapat kenyataan bahwa kerugian yang dialami Para Penggugat akibat adanya hubungan hukum Para Penggugat dengan Tergugat I tidak dapat dibebankan kepada Tergugat IV sebagai Pihak Ketiga, sebagaimana ketentuan yang yang diatur pada pasal 1340 KUHPerdato aquo yang pada intinya menyebutkan : -----

"Suatu perjanjian hanya berlaku kepada pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga" -----

Hal mana terangkum jelas dalam gugatan aquo bahwa Para Penggugat secara mutlak mempunyai hubungan hukum dan masalah hukum dengan Tergugat I tanpa adanya relevansi dengan Tergugat IV maka dengan demikian dalil Para Penggugat diatas sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ; -----

5. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita nomor 7 gugatannya yang menyatakan bahwa' pemberian fasilitas kredit dilakukan tanpa melakukan survey lokasi" -----

Bahwa adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar sama sekali dikarenakan pemberian fasilitas kredit kepada Debitur (pelawan) sudah dilakukan berdasarkan hasil analisa kredit yang lengkap, cermat, dan menyeluruh dengan dilengkapi pengambilan foto jaminan yang dibutuhkan yang nanti akan dibuktikan dalam agenda pembuktian ; -----

Bahwa setiap proses pemberian fasilitas kredit kepada Debitur dan penilaian terhadap jaminan Pelawan sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 2 UU No. 7 Tahun 1992 jo. No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang berbunyi sebagai berikut : -----

"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian" -----

Hal 28 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga dalam memberikan fasilitas kredit tersebut Tergugat IV telah melakukan analisa yang lengkap dan menyeluruh termasuk dengan melakukan survey dan penilaian jaminan (in cassu Obyek Sengketa) ; -----

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tersebut tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang jelas sehingga sudah selayaknya dikesampingkan dan ditolak oleh Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksaan perkara a quo ; -----

6. Bahwa dalam dalilnya posita nomor 8, posita nomor 9, posita nomor 10 dan posita nomor 11 pada gugatan a quo, Para Penggugat telah melakukan kebohongan dengan menyatakan Penggugat tidak pernah menjual Objek Sengketa pada Tergugat III dan Para Penggugat juga menyatakan tidak pernah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat II serta menyatakan semua proses yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga cacat hukum dan tidak sah, dalil Para Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum sama sekali, karena: -----

1. berdasarkan Akta Kuasa No. 40 tanggal 21 Juli 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Damar Susilowati, S.H., Notaris Semarang (selanjutnya disebut "Akta Kuasa"), Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Saudara Yulistyo Suyatno (ic. Tergugat II) untuk menjual atau mengalihkan hak dengan cara apapun baik untuk diri sendiri maupun kepada pihak lain, atas Objek Sengketa. Dan atas dasar kewenangan yang dimilikinya sesuai Akta Kuasa, selanjutnya Saudara Yulistyo Suyatno I Tergugat II mengalihkan dan/atau menjual Objek Sengketa kepada Yoesak Moelyanto (In cassu Tergugat III) dengan melakukan jual beli atas Objek Sengketa dihadapan Djonny Priatko, S.H., Notaris dan PPAT di Demak (in casu Tergugat VI) sesuai Akta Jual Beli No. 332/2010 tanggal 22 Juli 2010 (selanjutnya disebut "Akta Jual Bell") ; -----

2. Bahwa Akta Kuasa yang diberikan Para Penggugat kepada Saudara Yulistyo Suyatno (ic. Tergugat II) adalah merupakan akta notaris yang dibuat oleh pejabat yang sah dan berwenang, begitu pula dengan Akta Jual bell yang dibuat oleh dan hadapan Djonny Priatko, S.H., Notaris dan PPAT di Demak juga tidak dapat diragukan lagi kebenarannya dan tidak dapat dibantah karena merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dengan demikian jual bell yang terjadi atas Objek Sengketa adalah merupakan jual bell yang sah dan tidak dapat dibatalkan ; -----

3. Bahwa berdasarkan atas Yunisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932 K Sip/1973 tanggal 12 Nopember 1975, yang menyebutkan bahwa : -----

Hal 29 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“jual beli yang dilakukan dihadapan PPA T sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah pihak penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah bersangkutan.” -----

Yang kemudian dikonstatir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3045 K/ Pdt/ 1991 tanggal 30 Mei 1996, yang menyebutkan bahwa : -----

**“Jual beli (tanah) harus dilakukan dihadapan PPAT dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum (Pasal 19 ayat (2) sub c UUPA) “** -----

Berdasarkan dalil-dalil diatas, terbukti pengalihan/jual beli terhadap Objek Sengketa telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, yaitu dilakukan oleh dan dihadapan pejabat yang sah dan berwenang untuk itu, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam akta-akta tersebut sebagaimana dalil Para Penggugat, dengan demikian perbuatan Para Penggugat yang tidak mengakui adanya pelaksanaan jual beli atas obyek sengketa seyogyanya telah mencederal hukum yang bentaku di republik ml maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa Perkara aquo, benkenan untuk menolak Gugatan aquo atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) -----

## HUBUNGAN ANTARA TERGUGAT IV DAN TERGUGAT III

7. Bahwa Tergugat IV TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM dengan Tergugat III, sebab berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Meqa Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No. 0411 PK-UKMI WILSMGIIO tanggal 22 Juli 2010 (Perjanjian Kredit), Tergugat III terikat secara hukum dengan PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Cabang Semarang Jalan Pemuda No. 108 Semarang, BUKAN dengan PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Wilayah Jateng DIV yang beralamat di Jalan Pemuda nomor 142 Semarang / Tergugat IV ; -----

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, Tergugat III menyerahkan jaminan kepada PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Cabang Semarang yang beralamat di Jalan Pemuda No. 108 Semarang, yakni : -----

“Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik yang dahulu tercatat No. 779/Kuripan, luas 541 m2.

Hal 30 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana terurai dalam Surat ukur No. 00339103.1 2I2005 tertanggal 20 Juni 2005, setempat terletak Kabupaten Demak Kecamatan Karangawen Desa Kuripan, tertulis atas nama Yoesak Moelyanto” (Obyek Sengketa) -----

Berdasarkan data dan fakta hukum dan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No. 041I PK-UKMI WILSMG/10 tanggal 22 Juli 2010 tersebut diatas maka PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Wilayah Jateng-DIY yang beralamat di Jalan Pemuda nomor 142 Semarang / Tergugat IV, terbukti tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III dan / atau Para Tergugat terkait Akta Kuasa Nomor 40 / 2010, Akta Jual Bell Nomor 332/2010 maupun Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No. 041 PK-UKM/ WILSMG/10 tanggal 22 Juli 2010 ; -----

Sehingga tidak ada dasar dan alasan hukum bagi Para Penggugat untuk menarik PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Wilayah Jateng-DIY yang beralamat di Jalan Pemuda nomor 142 Semarang (in cassu Tergugat IV) sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo ; -----

8. Bahwa menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat posita nomor 13, yang menuntut kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa ganti rugi immaterill, biaya pengacara Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) sudah seharusnya untuk ditolak, halmana menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 635K/Sip? 1973 tanggal 4 Juli 1974 telah dinyatakan : -----

“Mengenai honorarium advokat tidak ada suatu peraturan dalam HIR. yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dan seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak’ -----

9. Bahwa Tergugat IV dengan ini menolak keras dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya yang meminta sita jaminan terhadap Objek Sengketa halmana amat tidak berdasarkan hukum sama sekali karena telah jelas dan nyata Objek Sengketa adalah merupakan jaminan hutang dan Tergugat III kepada PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Cabang Semarang Jalan Pemuda Nomor 108 Semarang, berdasarkan Perjanjian Kredit dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat III berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan junto Akta Pembenan Hak Tanggungan, sehingga terhadap Objek Sengketa yang telah dijaminan kepada PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Cabang Semarang Jalan Pemuda Nomor 108 Semarang tersebut tidak

Hal 31 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diletakan sita jaminan diatasnya, sebagaimana ditegaskan pada  
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984  
tanggal 05 JuU 1985 yang pada kaedah hukumnya menyatakan sebagai  
berikut : -----

“Bahwa terhadap tanah yang telah dijaminan (diagunkan) kepada BANK  
dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita  
jaminan atasnya” ; -----

serta yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1326 K/Sip/i 981, yang  
menyatakan : -----

“Bahwa Jika barang yang hendak diconservatoir beslag telah  
diconservatoir beslag dalam perkara lain atau telah dijaminan kepada  
orang lain atau telah dieksekutorial beslag, Pengadilan Negeri hanya  
dapat melakukan vergelikkende beslag den gan jalan mencatat dalam  
berita acara bahwa barang yang bersangkutan sudah diconseivatoir  
beslag atau dijaminan ; -----

Dengan demikian, maka sudah sepatutnya menurut hukum apabila Majelis  
Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo melindungi kepentingan  
dan Bank (PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Cabang Semarang Jalan Pemuda  
Nomor 108 Semarang) sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan  
menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya  
tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet  
Ontvankelijke Verklaard) ; -----

10. Bahwa untuk selain dan seebihnya Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-  
dalil Gugatan Para Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pam  
Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan mi maka  
Tergugat IV menolak dalil-dalil Gugatan Para Penggugat untuk selain dan  
selebihnya, karena seandainyaupun - quod non - benar adalah irrelevant ; ---

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan  
diatas, dan didukung dengan bukti yang otentik, bersama ini Tergugat IV  
memohon, sangatlah berdasar hukum kiranya Yang Mulia KetuaMajelis Hakim  
yang terhormat pada Pengadilan Negeri Demak agar berkenan memutus  
perkara ni dengan amar putusan sebagai berikut : -----

### DALAM EKSEPSI -----

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat IV untuk seluruhnya ; -----

--

Hal 32 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat (error in personal error in subjectum) ; -----  
--menyatakan objek Sengketa bukan milik Para Penggugat (exceptio domini) ;
3. Menyatakan Para Penggugat keliru bertindak selaku penggugat (Diskualifikasi In Person) ; -----  
-
4. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) karena obscuur libel ; -----  
--

DALAM POKOK PERKARA -----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Tergugat IV adalah Tergugat yang baik dan benar ; -----
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang salah dan tidak beritikad baik ; -----
4. Menyatakan sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta jual Beli No. 332/2010 tanggal 22 Juli 2010 yang dibuat dihadapan notanis dan PPAT DJONNY PRIATKO, SH (Incassu Tergugat IV) yang telah dilakukan antara Para Penggugat yang diwakilkan oleh YULISTYO SUYATNO berdasarkan atas surat kuasa jual Nomor. 40 tertanggal 21 Juli 2010 selaku Penjual dengan Tergugat III selaku Pembeli adalah SAH DAN MENGIKAT bagi para pihak yang membuatnya (in cassu Para Penggugat dengan Tergugat III) ; -----
5. Menyatakan sah demi hukum, dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Peijanjian Kredit No. 041/ PK-UKM/ WILSMG/10 tanggal 22 Juli 2010 yang dibuat antara Tergugat III dengan PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Cabang Semarang Jalan Pemuda nomor 108 Semarang ; -----
6. Menyatakan Sah dan Berharga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 32 tanggal 22 Juli 2010 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 362/2010 tanggal 12 Agustus 2010, yang dibuat oeh dan dihadapan DJONNY PRIATKO, SH Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01678 /2010 tanggal 15 September 2010 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ; -----
7. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Tergugat IV dengan Para Penggugat terkait perkara aquo ; -----

Hal 33 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan menurut hukum tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan (conserveitoir beslag) yang diletakkan atas obyek sengketa ; -----
9. Menyatakan bahwa Tergugat IV tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
10. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo ; -----
11. Menghukum Para Penggugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ; -----
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ; -----
13. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

Atau

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding V semula Tergugat V Konpensasi / Turut Terbanding IV Rekonpensasi, telah memberi jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

EKSEPSI MENGENAI SUBYEK HUKUMNYA : -----

1. Bahwa pertama tama Tergugat-V menyatakan menolak dengan tegas tegas seluruh isi, maksud dan dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui akan kebenarannya ; -----
2. Bahwa Tergugat-VII adalah bagian dan badan pemerintah Republik Indonesia yang berada dibawah Departemen Keuangan R.T. sehingga penyebutannya dalam surat gugatan harus lengkap rnenyebutkan kedudukannya yaitu sbb : -----  
PEMERINTAH RI cq DEPKEU RI cq DIREKTORA JENDERAL KEKAYAAN NEGARA(DJKN) cq KANTOR WILAYAH IX DJKN SEMARANG cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG sebagai TERGUGAT-VII ; -----
3. Bahwa dengan demikian penyebutan Tergugat-VII secara langsung adalah bertentangan dengan hukum acara perdata, karena penyebutan secara langsung adalah dalam peradilan Tata Usaha Negara bukan dalam peradilan Negeri ; -----

Hal 34 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa demikian juga Tergugat-VII adalah bagian dan Badan pemerintah Republik Indonesia yang berada dibawah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga penyebutannya dalam surat gugatan harus lengkap menyebutkan kedudukannya yaitu sbb.  
PEMERINTAH RI. cq MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BPN cq  
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TENGAH cq  
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG sebagai  
TERGUGAT-VIII ; -----
5. Bahwa dengan demikian penyebutan Tergugat-VIII secara langsung adalah bertentangan dengan hukum acara perdata, karena penyebutan secara langsung Tergugat-VII adalah dalam peradilan Tata Usaha Negara bukan dalam peradilan Negeri ; -----
6. Bahwa karena ketidak sempumaan mengenai subyek perkaranya, maka surat gugatan menjadi cacad atau obscuurlibel yang sempurna. melanjutkan untuk menerima perkara mi, yang akan berpedoman dan berdasarkan surat gugatan yang cacad/obscurlibel, amatlah keliru dan akan menghasilkan keputusan Pengadilan yang kurang dapat dipertanggung jawabkan secara hokum ; -----
7. Bahwa berdasarkan keterangan-keterangan dan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa Tergugat-V mohon kepada Pengadilan Negeri Demak agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bab eksepsi tersebut di atas, mutatis mutandis dapat di anggap tertulis dan terbaca kembali dalam bab pokok perkara/konpensi ini ; -----
2. Bahwa posita angka 1 s/d angka 8 gugatan Para Penggugat tidak perlu Tergugat V tanggap karena tidak ada hubungannya dengan Tergugat-V ; ---
3. Bahwa posita angka 9 s/d angka 12 gugatan Para Penggugat Tergugat-V Tolak, karena Tergugat-V sebagai Pejabat Umum telah melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum sebagaimana tersebut dalam pasal 16 ayat (1) huruf d Undang Undang No.30 Tahun 2004 tentang JABATAN NOTARIS
4. Bahwa Akta Kuasa Nomor:40 tanggal 21 Juli 2010 yang Tergugat-V buat sudah sesuai dengan ketentuan pasal 38 ayat (1) Undang Undang Nomor: 30 Tahun 2004 tentang JABATAN NOTARIS, dimana Akta Kuasa Nomor:40 tanggal 21 Juli 2010 tersebut telah berisikan a. awal akta atau kepala akta, b.badan akta dan c.akhir atau penutup akta, sehingga dengan demikian

Hal 35 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta kuasa No.40 tanggal 21 Juli 2010 secara hukum merupakan akta otentik ; -----

5. Bahwa Akta Otentik secara hukum adalah suatu akta yang sudah diakui kebenarannya kecuali dapat dibuktikan sebaliknya ; -----

6. Bahwa keterangan Penggugat yang mengatakan tidak kenal dengan Tergugat-II dan tidak pernah datang menghadiri saat penanda tangan Akta Kuasa tersebut adalah lagu lama, merupaka scenario lama silahkan buktikan nanti ; -----

7. Bahwa sangat disangkal karenanya mohon ditolak dalil Para Penggugat butir 13 karena : -----

a) Tergugat-V tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, karena itu tiada kerugian<sup>2</sup> yang diderita oleh Para Penggugat ; -----

b) Tuntutan Para Penggugat meminta uang ganti kerugian dinyatakan dengan angka<sup>2</sup> yang fiktif tanpa disertai bukti<sup>2</sup> karena itu tidak ada dasar hukumnya:vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No.492 K!Sip/1970 tanggal 16-12- 1970 ; -----

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No.1057 KJSip/1973 tanggal 25-3-1976 ; -----

8. Bahwa posita angka 14 gugatan Para Penggugat tidak perlu Tergugat-V tanggapi karena tidak ada hubungannya dengan Tergugat-V ; -----

9. Bahwa terhadap posita angka 15 mohon DITOLAK, karena permohonan putusan dilaksanakan terlebih dahulu sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.3 tahun 1978 ; -----

Berdasarkan keterangan-keterangan dan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat-V dengan segala kerendahan hati mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa perkara perdata mi , agar sudi kiranya berkenan untuk memberikan keputusannya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat-V . -----

DALAM POKOK PERKARA KONPENSI : -----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk Tergugat-V seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat untuk Tergugat-V tidak dapat diterima ; -----

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Hal 36 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



Menimbang, bahwa Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi / Turut Tergugat V Rekonpensi, tidak mengajukan jawaban terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi / Turut Tergugat VI Rekonpensi, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas kebenarannya ; -----
2. Eksepsi Persona Standi In Judicio -----

2.1 Bahwa Tergugat VII berpendapat bahwa gugatan para penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat VII harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat VII di dalam surat gugatan Para Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara selaku (instansi) atasan Tergugat VII, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dan suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut ; -----

2.2 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dan badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dan Tergugat VII adalah pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Pelayanan Dan Kekayaan Negara dan lelang Semarang. Oleh karena itu Tergugat VII tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/i 975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat ; -----

*Hal 37 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG*



2.3 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat VII diatas, terbukti bahwa gugatan para Penggugat yang langsung ditujukan kepada kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard) ; -----

3. Eksepsio Obscuur Libel I Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur -----

3.1. Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang in casu Tergugat VII, setelah dibaca dengan cermat dan seksama tidak ada satupun dalil dalam surat gugatannya yang menyebutkan perbuatan Tergugat VII yang merugikan Para Penggugat, perbuatan melawan hukum (onrecht mat/ge daad) yang mana, sedangkan Para Penggugat dalam posita maupun petitumnya menuntut untuk menyatakan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo tidak sah ; -----

3.2. Bahwa pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat VII melalui permohonan Tergugat IV telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana mestinya ; -----

3.3. Bahwa karena landasan hukum dalam surat gugatan gugatannya belum jelas, maka Para Penggugat tidak dapat menuntut KPKNL Semarang in casu Tergugat VII untuk menanggung resiko sebagaimana petitum surat gugatannya. Dengan demikian cukup beralasan apabila gugatan terhadap KPKNL Semarang in casu Tergugat VII tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya ; -----
2. Bahwa Tergugat VII tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VII ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya merasa keberatan dengan pelaksanaan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat VII atas permintaan dan Tergugat IV, yaitu sertifikat Hak Milik (SHM) No.779 yang terletak di Desa Kuripan RT. 02 RW. 03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak (objek perkara), atas nama Yoesak Moelyanto ; -----
4. Bahwa Tergugat VII berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, atas permintaan dan Tergugat IV berwenang untuk melaksanakan pelelangan atas objek perkara aquo ; -----
5. Bahwa berdasarkan dokumen prasyarat permohonan lelang yang telah diserahkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat VII berupa Sertifikat Hak Milik No.779 Desa Kuripan, tercatat dengan tegas bahwa pemegang hak atas objek perkara saat ini adalah Tergugat III yang diperolehnya melalui Akta Jual Beli Nomor:332/2010 tanggal 22 Juli 2010, dengan demikian terhadap objek perkara sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, maka Tergugat III secara hukum adalah pemilik yang sah dan mempunyai hak sepenuhnya atas tanah tersebut ; -----
5. Bahwa berdasarkan dokumen prasyarat permohonan lelang, Tergugat III telah mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat IV melalui perjanjian kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah, dan telah menjaminkan objek perkara miliknya tersebut sebagai jaminan dan fasilitas kredit dimaksud ; -----
6. Bahwa berdasarkan dokumen prasyarat permohonan lelang, Debitur (Tergugat III) melakukan cidera janji/wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kreditnya, hal ini dapat pula dilihat dan beberapa surat peringatan dan Tergugat IV kepada Tergugat III untuk melaksanakan kewajiban pembayaran angsurannya, namun Tergugat III tidak juga melunasinya, maka selanjutnya Tergugat IV mengajukan permohonan lelang objek jaminan kepada Tergugat VII, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 ; -----
7. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut." -----

Hal 39 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irahirah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata” ; -----
9. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, mengingat Tergugat III telah melakukan wanprestasi I cidera Janji, maka objek jaminan tersebut dapat dijual oleh pemegang hak tanggungan (Tergugat IV) melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut ; -----
10. Bahwa atas permohonan tersebut, sebagaimana telah Tergugat VII uraikan di atas, Tergugat VII kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif ; -----
11. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang untuk dilaksanakan lelang, serta tidak ada pembatalan yang memerintahkan penundaan/pembatalan lelang atas objek a quo, maka sesuai Pasal 6 Ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 23 April 2010 dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNLJ Pejabat Lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”, oleh karena itu, lelang dilaksanakan oleh Tergugat VII pada tanggal 24 Mei 2012 ; -----
12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti dengan jelas atas pelaksanaan lelang a quo telah dilakukan sesuai dengan prosedur lelang dan peraturan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ; -----
13. Bahwa sebagaimana ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.” -----

Hal 40 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa berdasarkan uraian diatas dan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Tugas Administrasi Pengadilan hal. 149 tersebut di atas, maka dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek a quo adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga tidak bisa dibatalkan atau tidak bisa dinyatakan cacat ; -----
15. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan pelelangan yang dilakukan melalui Tergugat VII adalah tidak sah karena Penggugat yang sebagai pemilik objek perkara sebelumnya tidak pernah merasa menjual dan/atau membeni kuasa untuk menjual objek sengketa tersebut kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat III (debitur), sehingga akta jual beli (AJB) No.332/2010 dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) peringkat I atas objek perkara a quo tidak sah dan cacat hukum karena dilaksanakan tanpa ijin dan sepengetahuan dan Penggugat selaku Pemilik awal ; -----
16. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo ; -----
17. Bahwa seharusnya Para Penggugat membuktikan kebenaran materiil AJB dan APHT dimaksud terlebih dahulu melalui upaya hukum pidana, dan bukan melalui upaya gugatan perdata sebagaimana Para Penggugat lakukan saat ini ; -----
18. Bahwa tanpa didasari suatu putusan pengadilan terkait kebenaran materiil atas AJB dan APHT dimaksud sebagai suatu perbuatan melawan hukum (tindak pidana pemalsuan) atau apabila Para Penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka peralihan hak atas tanah tersebut harus dinyatakan sah menurut hukum ; -----
19. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan fungsi pelelangan, Tergugat berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan pemenuhan legalitas formal subjek dan objek lelang berdasarkan berkas-berkas permohonan lelang yang diserahkan oleh Pemohon Lelang (Tergugat I), hal ini sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam Pasal 1 angka 23 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ; -----
20. Bahwa yang dimaksud dengan Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/ Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada

Hal 41 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/ Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang ; -----

21. Bahwa sebagaimana telah Tergugat VII tegaskan sebelumnya bahwa berdasarkan dokumen prasyarat permohonan lelang yang telah diserahkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat VII berupa Sertifikat Hak Milik No.779 Desa Kuripan, tercatat dengan tegas bahwa pemegang hak atas objek perkara saat ini adalah Tergugat III yang diperolehnya melalui Akta Jual Beli Nomor:332/2010 tanggal 22 Juli 2010, dengan demikian terhadap objek perkara sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, maka Tergugat III secara hukum adalah pemilik yang sah dan mempunyai hak sepenuhnya atas tanah tersebut ; -----

22. Bahwa selanjutnya berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:1678/2010 tanggal 12 Agustus 2010, tercatat dengan jelas bahwa atas objek jaminan telah dibebankan Hak tanggungan ; -----

23. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yang dilakukan oleh Tergugat VII tidak dapat dinyatakan tidak sah mengingat pelaksanaan lelang objek perkara a quo merupakan tugas dan kewajiban Tergugat VII yang diamanatkan oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat ; -----

24. Bahwa Tergugat VII dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya menyatakan bahwa Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah seharusnya para Tergugat membayar ganti rugi secara tanggung renteng menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng berupa kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ; -----

25. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena jelas berdasarkan uraian tersebut di atas jelas pelaksanaan lelang objek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku, dan tidak ada satupun perbuatan dan Tergugat VII yang dapat

Hal 42 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat ; -----

27. Bahwa selain itu dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/i 970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1720 KIPdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna" -----

28. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan perincian yang jelas apa yang menjadi dasar tuntutan, sedangkan dasar tuntutan ganti rugi Para Penggugat kepada Tergugat belum dapat dibuktikan, maka dengan demikian, sudah sepatutnya dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ; -----

29. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat VII yang terbukti merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ; -----

30. Bahwa Tergugat VII dengan tegas menolak permohonan Para Penggugat untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang dalam perkara a quo ; --

31. Bahwa terhadap barang yang sedang diagunkan tidak boleh diletakkan sita jaminan dan permohonan sita jaminan terhadap barang a quo harus ditolak, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 KIPdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berbunyi sebagai berikut: 'Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan conservatoirbeslag' ; -----

32. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat atas objek lelang dalam perkara a quo ; -----

33. Bahwa Tergugat VII menolak dalil Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak untuk menetapkan putusan serta merta atas perkara a quo ; -----

34. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor:4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa "setiap kali akan

Hal 43 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bijm Voorraad) harus disertai dengan dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan 'Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian han dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Dengan demikian jelas bahwa permohonan provisi tanpa adanya jaminan yang nilainya seimbang dengan objek sengketa tidak boleh ada pelaksanaan putusan provisionalnya ; -----

35. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak untuk menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo ; -----

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan : ----

Dalam Eksepsi : -----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat VII cukup beralasan dan patut diterima ; ---
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ; -----
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ; -----
- Menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan para Penggugat atas objek perkara ; -----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

Menimbang, bahwa Terbanding VIII semula Tergugat VIII Konpensasi / Turut Tergugat VII Rekonpensasi, telah memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa tergugat VIII menolak dalil-dalil yang diajukan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat VIII ; -----
2. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah sebidang tanah tercatat pada sertipikat Hak Milik No. 779/ Desa Kuripan atas nama YOESAK MOELYANTO , seluas 541 m2, terletak di Desa Kuripan, Kec. Karangawen, Kab. Demak ; -----

Hal 44 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa menghadapi dalil gugatan Penggugat Posita angka 9 yang intinya menyatakan bahwa jual beli menghadapi SHM No. 779 adalah tidak sah dan cacat hukum dan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dengan nomor 01678/2010 Perintah ke-I pada tanggal 12 Agustus 2010 adalah tidak sah dan cacat hukum, hal itu adalah tidak benar, maka tergugat VIII di kemukakan hal-hal sebagai berikut : -----
  - a. Proses pencatatan peralihan hak sertifikat hak Milik No. 779/Desa Kuripan dari SAHID (penggugat I) menjadi YOESAK MULYANTO (Tergugat III) yang dilakukan oleh tergugat VIII telah sesuai dengan prosedur, yakni sesuai dengan akte jual beli tanggal 22 Juli 2010 Nomor : 332/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan JONY PRIATKO, SH (Tergugat VI) selaku Notaries PPAT Kab. Demak. -----
  - b. Proses pendaftaran hak tanggungan sertifikat Hak Milik No. 779/Desa Kuripan atas nama YOESAK MULYANTO kepada PT. Bank Mega Tbk yang dilakukan oleh Tergugat VIII telah sesuai dengan prosedur yakni berdasarkan Akte Pemberian Hak tanggungan tanggal 12 Agustus 2010 Nomor : 362/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan JONY PRIATKO, SH (Tergugat VI) selaku Notaries PPAT Kab. Demak. -----
4. Bahwa apabila kemudian terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Tergugat VIII akan melaksanakan putusan dimaksud sesuai prosedur menurut peraturan perundangan yang berlaku

Demikian uraian hal tersebut diatas Tergugat VIII memohon kepada Majelis yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan seadil-adilnya ; -

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang bersifat absolute yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi, Pengadilan Negeri Demak telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 10 Maret 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Dmk yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Menolak Eksepsi Tergugat II ; -----
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Demak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Perdata Gugatan Register No. 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk atas nama para pihak tersebut diatas ; -----
3. Melanjutkan pemeriksaan perkara perdata gugatan Register Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk atas nama para pihak tersebut diatas dipersidangan umum Pengadilan Negeri Demak ; -----

Hal 45 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada pihak Penggugat, pihak Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII untuk hadir melanjutkan perkara ini ; -----
5. Menangguhkan penghitungan dan pembebanan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini sampai dengan putusan akhir ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perkara ini Pengadilan Negeri Demak telah pula menjatuhkan putusan akhir tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

**DALAM KONVENSI :** -----

**DALAM EKSEPSI :** -----

- Menolak eksepsi para Tergugat; -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ; -----

**DALAM REKONVENSI :** -----

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*); -----

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :** -----

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp 6.584.000,- ( Enam Juta Lima Ratus delapan puluh empat ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk tersebut, Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana akta pernyataan permohonan banding tanggal 20 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Demak, dan Permohonan Banding tersebut pada tanggal 25 Agustus 2014 telah diberitahukan secara seksama oleh Jurusita dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Demak kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Konvensi / Turut Tergugat V

Hal 46 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi, Terbanding VII semula Tergugat VII Konpensi / Turut Tergugat VI Rekonpensi, dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII Konpensi / Turut Tergugat VII Rekonpensi, sedangkan pada tanggal 26 Agustus 2014, diberitahukan secara seksama pula kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensi / Turut Tergugat III Rekonpensi dan Terbanding V semula Tergugat V Konpensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi ; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak telah pula diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, sebagaimana Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding tertanggal 5 September 2014 kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi, Terbanding II semula Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi, Terbanding V semula Tergugat V Konpensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Konpensi / Turut Tergugat V Rekonpensi, Terbanding VII semula Tergugat VII Konpensi / Turut Tergugat VI Rekonpensi, dan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding tanggal 8 September 2014 kepada Terbanding III semula Tergugat III Konpensi / Turut Tergugat II Rekonpensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensi / Turut Tergugat III Rekonpensi, Terbanding VIII semula Tergugat VIII Konpensi / Turut Tergugat VII Rekonpensi, serta Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding tertanggal 9 September 2014, kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi / Turut Tergugat I Rekonpensi ; -----

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi, telah mengajukan Memori Banding tertanggal 26 September 2014, dan Memori Banding tersebut pada tanggal 30 September 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding VI semula Tergugat VI Konpensi / Turut Tergugat V Rekonpensi, Terbanding VIII semula Tergugat VIII Konpensi / Turut Tergugat VII Rekonpensi, dan pada tanggal 02 Oktober 2014 kepada Terbanding III semula Tergugat III Konpensi / Turut Tergugat II Rekonpensi, Terbanding V semula Tergugat V Konpensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi, Terbanding VII semula Tergugat VII Konpensi / Turut Tergugat VI Rekonpensi, sedangkan pada tanggal 03 Oktober 2014 kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi / Turut Tergugat I Rekonpensi, Terbanding II semula Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensi / Turut Tergugat III Rekonpensi ; --

Hal 47 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 9 Oktober 2014, dan Kontra Memori Banding tersebut pada tanggal 15 Oktober 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi / Turut Tergugat V Rekonpensi, Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi / Turut Tergugat VI Rekonpensi, Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi / Turut Tergugat VII Rekonpensi, dan pada tanggal 16 Oktober 2014 telah diberitahukan pula secara seksama kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi, Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi, sedangkan pada tanggal 17 Oktober 2014 diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Turut Tergugat Rekonpensi I dan kepada Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat Rekonpensi II ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi, telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 9 Oktober 2014, dan Kontra Memori Banding tersebut pada tanggal 20 Oktober 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi / Turut Tergugat V Rekonpensi, Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi / Turut Tergugat VII Rekonpensi, dan pada tanggal 21 Oktober 2014 telah diberitahukan pula secara seksama kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Terbanding III Rekonpensi, Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi, sedangkan pada tanggal 22 Oktober 2014 diberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi, Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Turut Tergugat I Rekonpensi dan Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi / Turut Tergugat VI Rekonpensi ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 20 Oktober 2014, dan Kontra Memori Banding tersebut pada tanggal 30 Oktober 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Turut Tergugat I Rekonpensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi / Turut Tergugat V Rekonpensi, Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi / Turut Tergugat VI Rekonpensi, Terbanding VIII semula

Hal 48 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VIII Kompensi / Turut Tergugat VII Rekonpensi ; dan pada tanggal 3 Nopember 2014 telah diberitahukan pula secara seksama kepada Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi, Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat Rekonpensi IV ; adapun pada tanggal 4 Nopember 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ; sedangkan pada tanggal 6 Nopember 2014 telah pula diberitahukan secara seksama kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 7 Nopember 2014, dan Kontra Memori Banding tersebut pada tanggal 13 Nopember 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi / Turut Tergugat VII Rekonpensi ; pada tanggal 14 Nopember 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi / Turut Tergugat V Rekonpensi ; pada tanggal 17 Nopember 2014 telah diberitahukan pula secara seksama kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi / Turut Tergugat VI Rekonpensi ; pada tanggal 18 Nopember 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Turut Tergugat I Rekonpensi dan Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi ; -----

## PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa mengenai permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi, karena Permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, maka permohonan tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Hal 49 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya, Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi telah mengajukan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

## **DALAM EKSEPSI :** -----

Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi, dapat menerima pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Demak, oleh karena itu mohon dikuatkan ; -----

## **DALAM POKOK PERKARA :** -----

- Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, tidak menguraikan dan mempertimbangkan peristiwa hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam halaman 59, sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat memperoleh rasa keadilan dalam perkara ini ; -----
- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak mengenal Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Kompensi, akan tetapi karena ada putusan dalam perkara No. 17/Pdt.G/2012/PN.Dmk yang sudah berkekuatan Hukum Tetap, maka Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi dilibatkan dalam perkara ini ; -----
- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak pernah mengenal saksi Suyatno, saksi Hj Suci Mulyati dan saksi Zuhar Mahsun yang ada hubungan hukum dengan Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Turut Tergugat I Rekonpensi dan Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi sebagaimana bukti T.II.3 tentang Tanda Terima Sertipikat HM 452 yang tidak ada hubungan dengan perkara ini, dan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi juga tidak pernah menandatangani Perjanjian Pengakuan Hutang Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Turut Tergugat I Rekonpensi (bukti T.II.4) dan Surat Pernyataan Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (bukti T.II.5) ; -----

Hal 50 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi juga tidak pernah menandatangani Akta Kuasa No. 40.- -----
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Pembanding tidak perlu menarik untuk melibatkan saksi Suyatno, saksi Hj Suci Mulyati dan saksi Zuhar Mahsun menjadi pihak dalam perkara ini mengingat Para Pembanding tidak mengenal dan tidak ada sentuhan hukum dengan saksi-saksi tersebut ;

Berdasarkan alasan tersebut diatas, Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Tinggi Semarang menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Demak No. 18/Pdt/G/2013/PN Dmk
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Demak dalam eksepsi ; -----
- Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana yang terurai secara lengkap dalam Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, tertanggal 9 Oktober 2014 yang terlampir dalam berkas perkara ini, yang pada pokoknya menyatakan menolak Memori Banding Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dan menyatakan sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 6 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Dmk ; -----

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI** : -----

- Bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi Nebis in Idem, karena gugatan tersebut sama dengan

Hal 51 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara terdahulu yang pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Demak dalam perkara No.17/Pdt.G/2012/PN.Dmk. ; -----

- Bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi kabur karena kontradiksi antara posita dengan petitum, dan juga tidak cermat, hal ini terbukti dengan gugatan yang sebelumnya dalam perkara No. 17/Pdt.G/2012/PN.Dmk yang dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak ; -----
- Bahwa karena pada halaman 62 putusan Pengadilan Negeri Demak telah dinyatakan bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak tepat mengenai kedudukan para pihak yang ditarik sebagai Para Tergugat, maka sepatutnya gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi harus ditolak seluruhnya ; -----
- Bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi didasari oleh Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil ada dugaan pemalsuan tanda tangan dalam akta, namun Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat membuktikannya, dan tidak dapat menjelaskan kedudukan hukum masing-masing Para Terbanding semula Para Tergugat ; -----

## **DALAM POKOK PERKARA :** -----

- Bahwa Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi memperoleh hak atas tanah SHM No. 779 seluas  $\pm 541 \text{ M}^2$  (obyek sengketa) melalui dasar hukum yang sah yaitu berdasarkan Akta Kuasa tanggal 21 Juli 2010, No. 40.- dan Akta Jual Beli tanggal 22 Juli 2010, No.332.- -----  
Dengan demikian, gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi adalah gugatan yang mengada-ada dan sangat merugikan Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi, yang seharusnya mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik ; -----

Hal 52 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan tersebut diatas, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi mohon agar Pengadilan Tinggi Semarang menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

1. Menolak peermohonan Banding Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ; -----
2. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi ; -----
3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Demak No. 18/Pdt.G/2013/PN Dmk. ; -----
4. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ; -----
5. Menyatakan SHM No.779 adalah milik sah Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi ; -----
6. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi adalah sebagaimana yang terurai secara lengkap dalam Kontra Memori Banding Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi, tertanggal 20 Oktober 2014 yang terlampir dalam berkas perkara ini, yang pada pokoknya menyatakan menolak Memori Banding Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dan menyatakan sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 6 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Dmk ; -----

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi adalah sebagaimana yang terurai secara lengkap dalam Kontra Memori Banding Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi, tertanggal 7 Nopember 2014 yang terlampir dalam berkas perkara ini, yang pada pokoknya menyatakan menolak Memori Banding Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dan menyatakan sependapat dengan putusan

Hal 53 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Demak tanggal 6 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN

Dmk ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara berserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk dan Memori Banding serta Kontra Memori Banding, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut : -----

**DALAM KONVENSI**: -----

**Dalam Eksepsi** -----

Menimbang, bahwa eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensasi / Penggugat Konpensasi dan Para Turut Tergugat Rekonpensasi, adalah seperti tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang bersifat absolute yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, Pengadilan Negeri Demak telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 10 Maret 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Dmk ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensasi / Para Turut Tergugat Rekonpensasi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- I. **Exceptio Domini**
- II. **Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)**
- III. **Ne bis in idem**
- IV. **Eksepsi diskualifikasi in person (Keliru bertindak selaku Para Penggugat)**
- V. **Gugatan Penggugat Salah Alamat (error in persona error in subjectum)**
- VI. **Eksepsi Mengenai Subyek Hukumnya**

Menimbang, bahwa terhadap exceptio Domini, karena dalam eksepsi tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat telah mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah bukan lagi milik Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi, maka eksepsi tersebut telah merupakan jawaban atau sanggahan terhadap pokok perkara ( verweer ten principale) yang

Hal 54 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dibuktikan kebenarannya dalam pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang menyangkut gugatan kabur (obscuur libel), Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan dibawah ini : -----

Menimbang, bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi telah menyebutkan identitas para pihak yang berperkara secara jelas, dan selanjutnya dalam fondamentum petendi atau posita gugatannya, Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi telah pula menguraikan dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar dari tuntutan yaitu tentang kejadian yang merupakan penjelasan duduk perkaranya, dengan menyebutkan kejadian-kejadian yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatannya, dan kemudian dalam petitum gugatannya, Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi telah pula mengemukakan tuntutan secara terperinci sesuai dengan dalil-dalil yang diuraikan dalam posita atau fondamentum petendi, oleh karena itu gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi telah memenuhi persyaratan mengenai isi gugatan sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 no.3 Rv., dengan demikian eksepsi tentang gugatan penggugat kabur (obscuur libel) adalah tidak beralasan ; -----

Menimbang, bahwa mengenai penggabungan Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Para Turut Tergugat Rekonpensasi serta penggabungan masalah penerbitan akta kuasa, penerbitan akta jual beli, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan lelang dalam satu gugatan yang merupakan kumulasi subyektif dan kumulasi obyektif, karena masing-masing mempunyai hubungan yang sangat erat (innerlijke samenhang), maka hal demikian itu adalah diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan hukum acara ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi telah memenuhi persyaratan suatu gugatan, dan oleh karena itu eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi tentang gugatan obscuur libel tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak ; -----

Hal 55 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai tidak disebutkannya perbuatan-perbuatan melawan hukum apa saja yang telah dilakukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi / Penggugat rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi dalam surat gugatan, adalah bukan merupakan alasan untuk menyatakan bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi kabur (obscuur libel) karena telah memasuki materi pokok perkara ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi mengenai gugatan kabur harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai eksepsi tentang gugatan nebis in idem ; -----

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Dmk yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima adalah dengan pertimbangan karena Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Kompensi dan Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi tidak turut digugat dalam perkara tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Dmk tersebut Pengadilan Negeri Demak belum memeriksa dan memutus materi pokok perkaranya, oleh karena itu meskipun gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, hal tersebut tidak mengakibatkan gugatan menjadi ne bis in idem, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi tentang gugatan nebis in idem harus ditolak pula ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi diskualifikasi in person (Keliru bertindak selaku Para Penggugat) akan dipertimbangkan sebagaimana pertimbangan dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa syarat utama yang harus dipegang dalam mengajukan tuntutan hak adalah adanya kepentingan untuk tuntutan mengajukan hak ; -----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Para Pembanding semula para Penggugat kompensi / Para tergugat rekonpensi telah menguraikan tentang kepentingannya menuntut hak atas tanah SHM Nomor 779 seluas 541, oleh karena itu selama belum dibuktikan bahwa tanah tersebut adalah milik orang

Hal 56 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain, Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatannya, dengan demikian maka eksepsi tentang diskualifikasi in person harus ditolak pula ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tentang gugatan salah alamat (error in persona error in subjectum), Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan dibawah ini : -----

Menimbang, bahwa meskipun gugatan ditujukan kepada PT. Bank Mega, Tbk., Kantor Wilayah Jateng-DIY yang beralamat di Jalan Pemuda No. 142 Semarang (in cassu Tergugat IV), akan tetapi karena berdasarkan Surat Kuasa Khusus NO. SK. 145/ DIRBM-LI/13 PT Bank Mega Tbk. berkedudukan di Jakarta telah memberi kuasa kepada Diah Puspita Ningrum SH dan kawan kawan untuk mewakili selaku Tergugat IV, dan selanjutnya karena Diah Puspita Ningrum dan kawan-kawan telah hadir pula didalam persidangan, maka harus dianggap bahwa gugatan tidak salah alamat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Para Turut Tergugat Rekonpensi yang selebihnya, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya, sehingga pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam eksepsi ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk dalam eksepsi, yang pada pokoknya menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Penggugat Konpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -----

## **Dalam Pokok Perrkara** -----

Menimbang, bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi, pada pokoknya adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan tertanggal 1 September 2013 tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim

*Hal 57 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Pertama telah menyatakan bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat kurang pihaknya dan harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan dan pertimbangan karena Saksi Suyatno, Saksi Hj Suci Mulyati dan Zuhar Mahsun tidak ikut digugat dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa pada prinsipnya, siapa yang digugat adalah orang atau pihak yang dipandang telah merugikan kepentingan pihak Penggugat, dengan demikian pihak mana yang akan digugat adalah ditentukan oleh pihak Penggugat itu sendiri, meskipun apabila ada eksepsi, Hakim kadang-kadang harus mempertimbangkan apakah putusan dapat dilaksanakan apabila hanya Tergugat yang ditentukan oleh Penggugat saja yang digugat, sehingga apabila tidak ada keberatan atau eksepsi dan hakim tidak melihat adanya hambatan didalam eksekusi putusan perkaranya, maka hakim tidak seharusnya turut mencampuri menentukan pihak mana saja yang seharusnya digugat oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak harus mengikut sertakan saksi Suyatno, Saksi Hj Suci Mulyati dan Zuhar Mahsun sebagai Tergugat-Tergugat dalam perkara ini, karena Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak merasa dirugikan oleh saksi Suyatno, Saksi Hj Suci Mulyati dan Zuhar Mahsun, dan lagi pula karena tidak terdapat eksepsi atau keberatan dari pihak Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi / Penggugat Kompensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi yang menghendaki diikuti sertakannya saksi tersebut sebagai pihak Tergugat dalam perkara, dan pula karena tidak nampak adanya hambatan dalam pelaksanaan putusan apabila saksi-saksi tersebut tidak digugat dalam perkara ini, dengan demikian Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan dan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi telah mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

Hal 58 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat Konkursi / Penggugat Konkursi dan Para Tergugat Konkursi telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tanah dan bangunan SHM Nomor : 779.- miliknya, yang Sertipikat Tanahnya dibawa oleh Terbanding I semula Tergugat I Konkursi / Turut Tergugat I Konkursi sebagai jaminan hutang Para Pembanding semula Para Penggugat Konkursi / Para Tergugat Konkursi, berdasarkan Akta Kuasa yang dibuat dihadapan Terbanding V semula Tergugat V Konkursi / Turut Tergugat IV Konkursi, telah dijual oleh Terbanding II semula Tergugat II Konkursi / Penggugat Konkursi kepada Terbanding III semula Tergugat III Konkursi / Turut Tergugat II Konkursi dihadapan Terbanding VI semula Tergugat VI Konkursi / Turut Tergugat Vt Konkursi, dan selanjutnya oleh Terbanding III semula Tergugat III Konkursi / Turut Tergugat II Konkursi tanah dan bangunan tersebut telah dijaminan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Konkursi / Turut Tergugat III Konkursi sebagai agunan fasilitas kredit yang diterima oleh Terbanding III semula Tergugat III Konkursi / Turut Tergugat II Konkursi dari Terbanding IV semula Tergugat IV Konkursi / Turut Tergugat III Konkursi, dan akhirnya tanah dan bangunan SHM Nomor : 779 tersebut akan dilelang oleh Terbanding IV semula Tergugat IV Konkursi / Turut Tergugat III Konkursi, padahal Para Pembanding semula Para Penggugat Konkursi / Para Tergugat Konkursi tidak pernah kenal dengan Terbanding II semula Tergugat II Konkursi / Penggugat Konkursi, Terbanding III semula Tergugat III Konkursi / Turut Tergugat II Konkursi, Terbanding IV semula Tergugat IV Konkursi / Turut Tergugat III Konkursi, Terbanding V semula Tergugat V Konkursi / Turut Tergugat IV Konkursi, Terbanding VI semula Tergugat VI Konkursi / Turut Tergugat V Konkursi, Terbanding VII semula Tergugat VII Konkursi / Turut Tergugat VI Konkursi dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII Konkursi / Turut Tergugat VII Konkursi, dan tidak pernah pula menjual tanah SHM Nomor : 779 seluas 541 M<sup>2</sup> (tanah obyek sengketa) kepada siapapun ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I Konkursi / Turut Tergugat I Konkursi dan Terbanding VI semula Tergugat VI Konkursi / Turut Tergugat V Konkursi, meskipun hadir dalam persidangan akan tetapi mereka tidak memberikan jawaban terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkursi / Para Tergugat Konkursi tersebut, oleh karena itu seluruh dalil gugatan Pembanding semula Penggugat Konkursi / Para Tergugat

Hal 59 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi terhadap Terbanding I semula Tergugat I Konpensi / Turut Tergugat I Rekonpensi dan Terbanding VI semula Tergugat VI Konpensi / Turut Tergugat V Rekonpensi harus dianggap benar dan tidak perlu dibuktikan lagi ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa Terbanding I semula Tergugat I Konpensi / Turut Tergugat I Rekonpensi telah membawa Sertipikat Hak Milik Nomor : 779.- milik Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi dan telah terbukti pula bahwa Terbanding VI semula Tergugat VI Konpensi / Turut Tergugat Rekonpensi V telah menerbitkan Akta Jual Beli tanggal 22 Juli 2010, Nomor 332/2010.- ----

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi, Terbanding III semula Tergugat III Konpensi / Turut Tergugat II Rekonpensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensi / Turut Tergugat III Rekonpensi, Terbanding V semula Tergugat V Konpensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi, Terbanding VII semula Tergugat VII Konpensi / Turut Tergugat Rekonpensi VI dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII Konpensi / Turut Tergugat VII Rekonpensi, meskipun tidak menyangkal atas perbuatan-perbuatan mereka sebagaimana yang didalilkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi, akan tetapi Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat tersebut menolak dan menyangkal bahwa perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka Para Penggugat semula Para Pembanding Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak perlu lagi membuktikan adanya perbuatan-perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Penggugat Konpensi dan Para Tergugat Rekonpensi tersebut, akan tetapi Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi masih harus membuktikan bahwa perbuatan-perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ; -----

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pengugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8, dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Kaspan dan Sadimin ; -----

Hal 60 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda bukti P-1 adalah merupakan foto copy dari turunan putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 8 Januari 2013, Nomer : 17/Pdt.G/2012/ PN.Dmk yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan turunan aslinya, oleh karena itu bukti P-1 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti ; -----

Menimbang, bahwa dengan bukti P-1, Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi membuktikan bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 8 Januari 2013, Nomer : 17/Pdt.G/2012/ PN.Dmk, gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat telah dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima, karena jual beli SHM 779 dan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor : 01678/2010 Peringkat : Ke 1, pada tanggal 12 Agustus 2010 didasarkan pada Surat Kuasa No. 40 yang dibuat dihadapan Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi (Damar Sulistiyowati, SH, Notaris Kota Semarang) yang isinya Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) telah memberi kuasa kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk menjual tanah SHM Nomor : 779 ; -----

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda bukti P-2 adalah merupakan foto copy Kutipan Risalah Lelang Nomer : 1323/2009 tanggal 29 Desember 2009, yang meskipun telah bermaterai cukup, akan tetapi karena tidak dicocokkan dengan aslinya, maka bukti P-2 tersebut tidak dapat dipertimbangkan, kecuali apabila kemudian didukung dengan alat bukti yang lain ; -----

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda bukti P-3 yang merupakan foto copy Kwitansi Risalah Lelang Nomer : 1323/2009, tanggal 29 Desember 2009, yang meskipun telah bermaterai cukup, akan tetapi karena tidak dicocokkan dengan aslinya, maka bukti P-3 tersebut tidak dapat dipertimbangkan pula, kecuali apabila kemudian didukung dengan alat bukti yang lain ; -----

Menimbang, bahwa demikian pula dengan bukti surat yang bertanda bukti P-4 yang merupakan foto copy Surat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 4 Februari 2010 dari Departmen Keuangan RI Direktorat Jendral Pajak, karena meskipun bukti P-4 tersebut telah dibubuhi materai cukup, akan tetapi karena tidak dicocokkan pula dengan aslinya, maka bukti P-4 tersebut juga tidak dapat dipertimbangkan, kecuali apabila kemudian didukung dengan alat bukti yang lain ; -----

Hal 61 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan bukti surat yang bertanda bukti P-5 yang berupa foto copy Sertifikat SHM No. 779 bermaterai cukup, karena bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, maka bukti P-5 tersebut juga tidak dapat dipertimbangkan, kecuali apabila kemudian didukung dengan alat bukti yang lain ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-6 yang berupa foto copy Surat Keterangan Nomer : 590/335/VI/12 dari Kepala Desa Kuripan tanggal 6 Juni 2012, yang bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, karena bukti surat tersebut tidak tidak memuat peristiwa yang menjadi dasar timbulnya suatu hak atau perikatan, maka bukti surat tersebut adalah merupakan keterangan / kesaksian seseorang yang diberikan diluar persidangan dan tidak dibawah sumpah yang tidak mempunyai nilai pembuktian dan oleh karena itu harus dikesampingkan, kecuali apabila kemudian ternyata didukung oleh alat bukti yang lain ; -----

Menimbang, bahwa bukti P-7, yang berupa foto copy surat Pengumuman lelang kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 10 Mei 2012 yang telah dibubuhi materai cukup, karena bukti tersebut tidak dicocokkan dengan alinya, maka bukti P-7 tersebut tidak dapat dipertimbangkan, kecuali apabila kemudian ternyata bersesuaian dan didukung dengan alat bukti yang lain ; -----

Menimbang, bahwa bukti P-8, adalah merupakan foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Sahit alamat Dsn Panjen RT.002 RW 03 Kuripan Demak, atas Objek Pajak Bumi dadn Bangunan seluas 648 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Raya Kuripan RT.000 RW.00 Kuripan Karangawen Demak, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu bukti P-8 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti ; -----

Menimbang, bahwa mengenai luas tanah dan letak tanah obyek pajak bumi dan bangunan yang tertera dalam bukti P-8 tersebut, karena tidak sama dengan SHM Nomor: 779 atas nama Sahid yang seluas 541 M<sup>2</sup> dan terletak di Desa Kuripan RT.02 RW.03 Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, sebagaimana gugatan Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi, maka bukti P-8 tersebut harus dikesampingkan karena tidak sesuai dengan dalil gugatan Para Pembanding semula Para Pebggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi ; -----

Hal 62 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi Kaspan dan saksi Sadimin, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa tanah dan rumah obyek sengketa adalah milik Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid), karena sejak kecil sampai sekarang Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) bersama anak istrinya bertempat tinggal di tanah dan rumah obyek sengketa ; -----
- Bahwa letak dan batas-batas tanah dan rumah Para Pembanding semula Para Penggugat adalah : sebelah Timur = tanah Hartini, sebelah Barat = tanah Muhtarom , sebelah selatan = Jalan Raya dan sebelah Utara = tanah kosong ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi tersebut diatas, belum dapat dibuktikan bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, melainkan hanya dapat dibuktikan bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) sejak kecil telah bertempat tinggal di tanah obyek sengketa dan kini bersama anak dan istrinya yaitu Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Aspiyah) masih bertempat tinggal pula di tanah/rumah obyek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa dipihak Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi, untuk membuktikan bahwa mereka tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum, telah pula mengajukan bukti surat-surat dan saksi-saksi ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.1 sampai dengan bukti T.II.5

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.1. adalah merupakan foto copy surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu bukti T.II.1 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti ; -----

Menimbang, bahwa dengan bukti T.II.1 yang berupa Akta Kuasa Tanggal 21 Juli 2010.- Nomor : 40.- yang dibuat dihadapan Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi (Damar Susilowati Notaris di Semarang), telah dibuktikan bahwa pada tanggal 21 Juli 2010,

Hal 63 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) telah memberi kuasa khusus kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah Hak Milik Nomor : 779 / Kuripan, seluas 541 M<sup>2</sup> milik Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi kepada Pihak lain ; -----

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.2. yang berupa foto copy Surat Pernyataan Kesaksian tanggal 19 Oktober 2013, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, karena bukti surat tersebut berisi keterangan / kesaksian yang diberikan diluar persidangan dan tidak dibawah sumpah, maka bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan oleh karena itu harus dikesampingkan, kecuali apabila kemudian ternyata didukung oleh alat bukti yang lain ; -----

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.3. yang berupa foto copy Tanda Terima atas Sertifikat Milik atas nama Sri Lestari tertanggal 3 Februari 2011, yang dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, karena bukti surat tersebut tidak mempunyai hubungan dengan perkara ini, maka bukti T.II.3. tersebut harus dikesampingkan tidak perlu dipertimbangkan ; -----

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.4 adalah merupakan foto copy surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti ; -----

Menimbang. Bahwa berdasarkan bukti T.II.4 yang berupa Akta Perjanjian tanggal 14 Januari 2010.- No : 3., telah dibuktikan bahwa Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Turut Tergugat I Rekonpensi telah meminjam uang sebesar Rp. 292.500.000,- (duaratus sembilanpuluh juta limatatus ribu rupiah) kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan kawan-kawan, dengan Jaminan tanah dan bangunan SHM nomor :779/Kuripan (ic. tanah obyek sengketa) dan Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) selaku Penjamin (Penanggung) telah memberi kuasa kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk menjual tanah dan bangunan miliknya SHM nomor : 779/Kuripan tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.5 adalah merupakan foto copy surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah

Hal 64 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti ; -----

Menimbang, bahwa dengan bukti T.II.5 yang berupa foto copy Akta Pernyataan tanggal 14 Januari 2010. No. : 5., telah dibuktikan bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ( Sahid ), telah menerima uang sebesar Rp. 292.500.000,- (duaratus sembilanpuluh juta limatus ribu rupiah), dari Terbanding I semula Tergugat I Kompensi / Turut Tergugat I Rekonpensi secara penuh dan lunas, yang akan dikembalikan selambat-lambatnya tanggal 14-03-2010, dan apabila hingga tanggal 14-03-2010 Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi belum mengembalikan uang tersebut, maka Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) akan menyerahkan hak atas tanah berikut bangunan yang telah diperjanjikan dalam Akta No.3 tersebut, untuk dilaksanakan proses pengalihan haknya dihadapan PPAT yang ditunjuk, berdasarkan surat kuasa yang dibuat tersendiri ; -----

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.1, T.II.2 dan T.II.5, karena bukti surat-surat tersebut adalah foto copy dari surat-surat yang dibuat dihadapan Notaris, maka bukti surat-surat tersebut merupakan foto copy dari akta otentik (Partijakte), yang menurut pasal 165 HIR dan pasal 1870 KUH Perdata, merupakan suatu bukti yang sempurna bagi para pihak yang membuatnya beserta ahli waris dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka ; -----

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat, Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing bernama saksi Suyatno, saksi Suci Mulyati dan saksi Zuhar Mahsun;

Menimbang, bahwa saksi-saksi tersebut, setelah disumpah menurut tatacara agamanya, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi kenal Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi ; -----
- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi telah pinjam uang Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan kawan-kawan sebesar Rp 292.500.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

Hal 65 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menebus tanah dan rumah miliknya yang akan dilelang oleh Bank Danamon ; -----

- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi pinjam uang karena tembakau miliknya sebanyak 8 (delapan) ton belum laku dijual ; -----
- Bahwa yang menyerahkan uang kepada Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) adalah Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan pada waktu itu yang hadir adalah Saksi, Saksi Suci Mulyati, Saksi Suyatno dan istrinya, serta Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ; -----
- Bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) telah berjanji akan mengembalikan hutangnya setelah tiga bulan, dan pada waktu itu ada perjanjian Notaris mengenai hutangnya yang akan dibayar pada bulan Maret tahun 2010; -----
- Bahwa setelah menerima uang, kemudian Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menyerahkan Sertipikat tanah ; -----
- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi telah memberi kuasa untuk menjual tanah dan telah menandatangani Akta Kuasa Nomor : 40.- ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat yang bertanda bukti T.II.1, T.II.2 dan T.II.3 yang didukung dengan keterangan saksi Suyatno, saksi Suci Mulyati dan saksi Zuhar Mahsun tersebut diatas, terbukti bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi (Sahid) telah mengenal Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan telah hadir serta turut menandatangani Akta Perjanjian Nomor : 3, tanggal 14 Januari 2010.-, Akta Pernyataan No. : 5 tanggal 14 Januari 2010 dan Akta Kuasa tanggal 21 Juli 2010, Nomor : 40.- sehingga jual beli tanah SHM Nomor : 779 seluas 541 M<sup>2</sup> (tanah obyek sengketa) antara Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi dengan Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi yang dilakukan berdasarkan pada Akta Kuasa tanggal 21 Juli 2010, Nomor : 40.- adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa meskipun Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi menyangkal kenal dengan

Hal 66 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, dan telah menyangkal pula hadir dan menandatangani Akta Kuasa tanggal 21 Juli 2010, Nomor : 40.- yang dibuat dihadapan Terbanding V semula Tergugat V Kompensi / Turut Tergugat IV Rekonpensi, akan tetapi karena Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak mengajukan bukti-bukti lawan yang dapat melumpuhkan bukti T.II.1, T.II.2 dan T.II.3 tersebut, maka Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya itu ; -----

Menimbang, bahwa karena telah terbukti bahwa jual beli tanah SHM Nomor : 779 seluas 541 M<sup>2</sup> (tanah obyek sengketa) antara Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi dengan Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 22 Juli 2010.- Nomor : 332/2010.- bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi memberi kuasa khusus kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi untuk membebaskan tanah SHM No.779/Kuripan ( ic. tanah obyek sengketa ) guna menjamin pelunasan hutang Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum pula ; -----

Menimbang, bahwa karena tanah dan bangunan SHM No.779 / Kuripan seluas 541 M<sup>2</sup> ( tanah obyek sengketa ) telah dijamin sebagai pelunasan hutang Terbanding III semula Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi pada Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi, maka pendaftaran tanah dan bangunan SHM No.779 / Kuripan seluas 541 M<sup>2</sup> ( tanah obyek sengketa ) sebagai Hak Tanggungan Peringkat ke-I dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 01678/2010 atas nama Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi ( PT Bank Mega Tbk, berkedudukan di Jakarta ) adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum pula, dan dengan demikian maka berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 362/2010, Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai kewenangan untuk menjual atau menyuruh jual tanah SHM No.779 / Kuripan seluas 541 M<sup>2</sup> ( tanah obyek sengketa ) dihadapan umum secara lelang ; -----

Hal 67 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensasi / Turut Tergugat III Rekonpensasi selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai kewenangan untuk menjual atau menyuruh jual tanah SHM No.779 / Kuripan seluas 541 M<sup>2</sup> ( tanah obyek sengketa ) dihadapan umum secara lelang, maka permintaan Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensasi / Turut Tergugat III Rekonpensasi kepada Terbanding VII semula Tergugat VII Konpensasi / Turut Tergugat Rekonpensasi VI untuk melakukan pelelangan terhadap tanah dan bangunan SHM No.779 seluas 541 M<sup>2</sup> atas nama Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi / Turut Tergugat II Rekonpensasi (ic. tanah obyek sengketa) adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum pula ; -----

Menimbang, bahwa karena permintaan pelelangan tersebut disertai dengan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi / Turut Tergugat II Rekonpensasi telah Wanprestasi, maka Penetapan Hari dan Tanggal Lelang serta Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan SHM No.779 seluas 541 M<sup>2</sup> (ic. tanah obyek sengketa) oleh Terbanding VII semula Tergugat VII Konpensasi / Turut Tergugat VI Rekonpensasi adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum pula karena telah sesuai dengan Peraturan Menteri No. 93/PMK.06/2010 ; -----

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai proses peralihan hak / balik nama SHM No.779 / Desa Kuripan dari atas nama Pembanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi (Sahid) menjadi atas nama Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi / Turut Tergugat II Rekonpensasi (Yoesak Mulyanto) yang dilakukan oleh Terbanding VIII semula Tergugat VIII Konpensasi / Turut Tergugat Rekonpensasi VII, karena proses peralihan hak atau balik nama tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka peralihan hak / balik nama tersebut tidak dapat pula dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka rangkaian perbuatan-perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Para Turut Tergugat Rekonpensasi adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa karena Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Para Turut Tergugat Rekonpensasi tidak

Hal 68 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan melawan hukum, maka Para Pembanding telah gagal membuktikan dalil gugatannya, sehingga gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat ditolak, maka putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk dalam pokok perkara, yang menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima, harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana yang tercantum dalam amar putusan ini ; -----

### **DALAM REKONPENSI** -----

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi ( gugat balik ) ; -

Menimbang, bahwa dalam gugatan balik / Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat II Dalam Konpensi / Penggugat Dalam Konpensi, telah mendalilkan bahwa langsung maupun tidak langsung Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, utamanya melawan keputusan hukum yang sah, yang dikeluarkan oleh para pejabat yang berwenang, serta mengingkari keputusan hukum yang telah disepakatinya sendiri, sehingga patut kepadanya dijatuhi hukuman untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding II semula Tergugat II Dalam Konpensi / Penggugat Dalam Rekonpensi dan membayar semua biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa karena Penggugat Dalam Rekonpensi / Terbanding II semula Tergugat II Dalam Konpensi, tidak menjelaskan keputusan hukum mana yang telah diingkari dan disepakati Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi, maka gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi / Terbanding II semula Tergugat II Dalam Konpensi menjadi tidak jelas atau kabur, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi / Terbanding II semula Tergugat II Dalam Konpensi tidak dapat diterima, maka putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk Dalam Rekonpensi, yang menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi / Terbanding II semula Tergugat II Dalam Konpensi tidak dapat diterima dapat dipertahankan dan oleh karena itu harus dikuatkan ; -----

Hal 69 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



**putusan.mahkamahagung.go.id**

Menimbang, bahwa karena dalam peradilan tingkat banding Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi adalah tetap sebagai pihak yang dikalahkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan ; -----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, Undang Undang Nomor 20 tahun 1947, HIR. Stb. 1941 Nomor 44, dan peraturan-peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan ; -----

“ Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat  
Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi “ -----

### Dalam Eksepsi

“ Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk Dalam Eksepsi yang dimohonkan banding ” ; ---

“ Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk Dalam Pokok Perkara “ ; -----

“ Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Konpersi / Para Tergugat Dalam Rekonpersi “ ; -----

“ Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Demak tertanggal 06 Agustus 2014, Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Dmk Dalam Rekonpensi “ ; \_\_\_\_\_

“ Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah) ; -----

Hal 70 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian putusan ini, yang diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari **Kamis**, tanggal **18 Desember 2014**, yang dihadiri oleh **A.A ANOM HARTANINDITA, SH.MH.** selaku Ketua Majelis, **TJAROKO IMAM WIDODADI, SH.** dan **H. SUMANTO, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 8 Oktober 2014 Nomor 367/Pdt/2014/PTSMG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **8 Januari 2015**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, serta dibantu oleh **PURWO HADIJATI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara

Ketua Majelis,

ttd

**A.A ANOM HARTANINDITA, SH.MH.**

Hakim Anggota,

ttd

**TJAROKO IMAM WIDODADI, SH.**

ttd

**H. SUMANTO, SH,MH,**

Panitera Pengganti,

ttd

**PURWO HADIJATI, SH.**

### Biaya Perkara :

1. Redaksi Putusan : Rp. 5.000,-
2. Meterai putusan : Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan : Rp. 139.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 71 dari 71 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 367/Pdt/2014/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)



**Disclaimer**

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