



PUTUSAN

NOMOR : 344/Pdt / 2016/ PT SMG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI JAWA TENGAH, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

1. **HJ.Siti Patmijati, BA.,** Beralamat ; Jl. Merbau Raya No. 167, RT.003/Rw. 008 Kelurahan; Pedangsari, Kec. Banyumanik Kota Semarang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING-I**, semula disebut sebagai **PENGUGAT-I**;
2. **H. SUKARMAN.S.SOS.** Beralamat ; Jl. Merbau Raya No. 167, RT.003/Rw. 008 Kelurahan ; Pedangsari, Kec. Banyumanik yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING-II**, semula disebut sebagai **PENGUGAT-II**;

Dalam hal ini diwakili oleh H. Syukron Abdul Kadir, S.H., dkk., Advokat/Konsultan Hukum pada Law Office Ignatius Ridwan Widyadharma & Associates yang beralamat di Jalan Sepaton Nomor 16 Semarang, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2015, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor. 1427/Pdt/2015/PN Smg dan Nomor. 1428/Pdt/2015/PN Smg, masing-masing tanggal 22 Oktober 2015, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **PARA PEMBANDING**, semula disebut sebagai **PARA PENGUGAT** ;

MELAWAN:

1. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang** Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Imam Bonjol Nomor 1 D, Gedung Keuangan Negara II Lantai 4, Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING-I**, semula disebut sebagai **TERGUGAT-I**;

Halaman 1 Putusan Nomor. 344/Pdt/2016/PT SMG



2. PT.Centratama Nasional Bank(Bank CNB) Kantor Cabang Semarang

Yang berkantor pusat di Surabaya Jl. Kedungdoro
No. 32 Cq PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK
(BANK CNB) KANTOR CABANG SEMARANG
Beralamat di Ruko Bangkong Plaza Blok C-1 Jl.
M.T Haryono Semarang dalam hal ini memberi
kuasa kepada :

1.SOESIANI SETIA ADJI, 2. HERU PURWANTO,
No. 16.1077/IV/KUASA/KP tertanggal 21 April
2016, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor.
577/PDT/2016/PN Smg tanggal 26 April 2016,
yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING-II**,
semula disebut sebagai **TERGUGAT-II**;

3. Novi Fauziah Subiakto,ST. Beralamat ; Jl. Candi Kencana Raya A-7
RT.002/RW.008 ,Kel. Kalipancur, Kecamatan
Ngaliyan Semarang, selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING-III, semula disebut sebagai
TERGUGAT-III;

4. Agoes Soebchan. Beralamat ; Jl. Merbau Raya No.166 Semarang
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING-IV**,
semula disebut sebagai **TERGUGAT-IV**;

5. Kantor Pertanahan Kota Semarang. Beralamat ; Jl. Ki Mangunsarkoro
No.23 Semarang, yang selanjutnya disebut
TERBANDING-V, semula disebut sebagai
TERGUGAT-V;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 31 Agustus 2016,
Nomor : 344/ PDT / 2016 / PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk
memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor :
189/Pdt.G/2015/PN.Smg, tanggal 13 Oktober 2015, dan surat-surat yang
bersangkutan dengan perkara tersebut ;



TENTANG DUDUK PERKARA ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 8 April 2015 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 8 April 2015 dibawah Register Nomor 189/Pdt/G/2015/PN.Smg, yang berisi :

1. Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami isteri , yang mana Penggugat I adalah debitur dari Tergugat II yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II sebesar Rp. 34.596.845,00 (Tigapuluhempat juta limaratus sembilanpuluh enam ribu delapanratus empatpuluhlima rupiah)
2. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Para Penggugat menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah Hak Milik No. 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah, dengan luas tanah 96m² , GS No. 1617/VI/1997 tanggal 28 - 7- 1997 tercatat atas nama SUKARMAN , Bachelor of Arts (Penggugat II), setempat dikenal dengan nama JL. Merbau Raya No. 166 Semarang, dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Merbau Raya
 - Sebelah Timur : HPL/Seb.
 - Sebelah Selatan :Bangunan lain
 - Sebelah Barat : HPL 122

yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa;**

3. Bahwa oleh karenanya , atas obyek sengketa tersebut dibebankan Hak Tanggungan (HT) peringkat pertama No. 3340/2006, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 221/2006 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT di Semarang, Suyanto, SH tanggal 23 Mei 2006 sebesar Rp. 60.000.000,- (Enampuluh juta rupiah);
4. Bahwa uang atas fasilitas kredit tersebut dipergunakan Para Penggugat sebagai modal usaha di bidang konveksi yang bertujuan untuk menambah penghasilan dan untuk mencukupi kebutuhan hidup;
5. Bahwa atas fasilitas kredit sebagaimana tersebut di atas pada posita no. 1, Para penggugat telak melakukan kewajibannya dengan membayar angsuran sebagai berikut :
 - Angsuran Ke-1 : tanggal 30 Maret 2005 sebesar Rp. 1.406.281,- (Satu juta empatratus enam ribu duaratus delapanpuluh satu rupiah);
 - Angsuran ke-2 : tanggal; 3 Mei 2005 sebesar Rp. Rp. 1.406.281,- (Satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapanpuluh satu rupiah);

Halaman 3 Putusan Nomor. 344/Pdt/2016/PT SMG



- Angsuran ke-3 : tanggal 16 Juni 2005 sebesar Rp. Rp. 1.406.281,-
(Satu juta empat ratus enam ribu duaratus delapanpuluh satu rupiah);
 - Angsuran ke-4 : tanggal 31 Agustus 2005 sebesar Rp. Rp. 1.406.281,-
(Satu juta empat ratus enam ribu duaratus delapan puluh satu rupiah);
 - Angsuran ke-5 : tanggal 25 Oktober 2005 sebesar Rp. 1.406.281,-
(Satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapanpuluh satu rupiah);
 - Angsursan ke-6 : tanggal 31 Maret 2006 sebesar Rp. Rp. 1.406.281,-
(Satu juta empat ratus enam ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah);
 - Angsuran ke- 7 : tanggal 31 Juli 2006 sebesar Rp. Rp. 1.423.624,-
(Satu juta empat ratus dua puluh tiga ribu enam ratus dua puluh empat rupiah);
6. Bahwa Para Penggugat selalu beritikad baik untuk selalu melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat II, meskipun usaha Para Penggugat mengalami pasang surut;
7. Bahwa Tergugat II tidak pernah menginformasikan perihal sisa hutang yang belum dibayarkan oleh Para Penggugat dan sampai kapan pembayaran harus dilakukan, sehingga Para Penggugat tanpa mengetahui sisa hutangnya berapa dan sampai kapan lunasnya, Para Penggugat tetap melakukan pembayaran terhadap Tergugat II;
8. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Para Penggugat, pada tanggal 02 April 2008, Tergugat II melalui suratnya No. 08.323/IV/DIR/UM/KPNO mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk melakukan pelelangan atas obyek sengketa. Dan atas permintaan Tergugat II tersebut kemudian Tergugat I menetapkan waktu pelaksanaan lelang sebagaimana suratnya Nomor : S-51/WKN.09/KP.01/2008 tanggal 16 April 2008;
9. Bahwa Para Penggugat pernah membayar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) sebagai angsuran sebagaimana permintaan dari salah satu karyawan Tergugat II guna mencegah rencana akan dilaksanakannya lelang atas obyek sengketa; Akan tetapi pada kenyataannya ternyata proses lelang tetap dilaksanakan; Hal ini sebagai itikad baik Para Penggugat dalam penyelesaian hutangnya kepada Tergugat II;
10. Bahwa sebelum waktu pelaksanaan lelang dilaksanakan (25 April 2008) , Para Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat II dan usaha tersebut telah Para Penggugat sampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk melunasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutangnya kepada Tergugat II; dan Tergugat I dan Tergugat II tetap bersikeras untuk melaksanakan lelang sesuai dengan jadwal semula;

11. Bahwa kemudian pada tanggal 25 April 2008, lelang atas obyek sengketa tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat I yang mana lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat III;
12. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II yang serta merta tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat I adalah perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan dan mekanisme aturan yang berlaku; Oleh karena Para Penggugat tidak diberi kesempatan oleh Tergugat II untuk menyelesaikan hutang – hutangnya tanpa melalui proses lelang atas hak tanggungan, sehingga perbuatan Tergugat II tersebut jelas – jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
13. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 157/2008 tertanggal 25 April 2008 diketahui kalau Tergugat III adalah pemenang lelang yang melakukan penawaran tertinggi sebesar Rp. 70.100.000,- (Tujuhpuluh juta seratus ribu rupiah) dan telah melampaui harga limit yang ditentukan oleh Penjual (Tergugat II), sehingga oleh Tergugat II, Tergugat III disahkan sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang tersebut;
14. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No No. 157/2008 tertanggal 25 April 2008 diketahui bahwa penawaran Tergugat III sebesar Rp. 70.100.000,- (Tujuhpuluh juta seratus ribu rupiah) dan telah melampaui harga limit yang ditentukan oleh Penjual (Tergugat II), yang menurut Tergugat II telah melampaui harga limit lelang, tanpa dijelaskan berapa sebenarnya harga limit lelang yang diajukan oleh Tergugat II, sehingga karenanya dalam hal penentuan harga limit lelang yang diajukan Tergugat II tidak berdasar pada ketentuan hukum dan perundang – undangan yang berlaku;
15. Bahwa berdasarkan harga pasaran dilokasi dimana obyek lelang berada adalah sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) /m²; sehingga apabila dihitung untuk harga SHM No. 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan luas tanah 96m² adalah Rp. 1.000.000,- X 96m² = Rp. 96.000.000,-; (Sembilan puluh enam juta rupiah) dan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) di tahun 2008 atas obyek pajak yang terletak di Jalan Merbau Raya No. 166 – Padangsari – Banyumanik -Semarang disebutkan NJOP nya sebesar Rp. 88.956.000,- (Delapanpuluh delapan juta sembilanratus limapuluhenamribu rupiah); Sehingga jelaslah bahwa obyek lelang telah

Halaman 5 Putusan Nomor. 344/Pdt/2016/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

dilelang jauh di bawah harga pasar dan dibawah NJOP, halmana jelas sangat merugikan Para Penggugat;

16. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, dalam hal penentuan harga limit dalam lelang sukarela tidak semata – mata didasarkan pada harga limit yang diajukan oleh penjual/pemilik barang (in cassu perkara adalah Tergugat II/ Para Penggugat), akan tetapi jelas dan nyata harus didasarkan kepada ketentuan hukum dan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yaitu Pasal 29 (Ayat (1)) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia yang menyatakan bahwa :

“ (1) Pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan Harga Limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya Harga Limit.”

17. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut jelas dan nyata lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana risalah lelang No. No. 157/2008 tertanggal 25 April 2008 tidak dilakukan sesuai dengan mekanisme ketentuan hukum yang berlaku adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang sangat merugikan Para Penggugat, sehingga karenanya pelaksanaan lelang Tergugat II sebagaimana risalah lelang No. 157/2008 tertanggal 25 April 2008 adalah cacat hukum, tidak sah dengan segala akibat hukumnya; dengan alasan – alasan sebagai berikut :

- Objek sengketa dijual di bawah harga pasaran, karena harga pasaran sebesar Rp. 96.000.000,- (Sembilan puluh enam juta rupiah). Tetapi dijual Rp. 70.100.000,- (Tujuh puluh juta seratus ribu rupiah);
- Objek sengketa dijual dibawah NJOP (NJOP senilai Rp. 88.956.000,- (Delapan puluh delapan juta Sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah) dijual sebesar Rp. 70.100.000,- (Tujuh puluh juta seratus ribu rupiah);
- Tidak mengindahkan itikad baik dari Para Penggugat ; karena sebelum hari pelelangan Para Penggugat telah membayar sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) ; Sehingga penjualan lelang sebesar Rp. 70.100.000,- (Tujuh puluh juta seratus ribu rupiah) nyata – nyata bertentangan dengan Pasal 29 (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia, dimana obyek lelang dilepas dengan harga rendah yang tidak dapat dipertanggung jawabkan;

Halaman 6 Putusan Nomor. 344/Pdt/2016/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

18. Bahwa oleh karena Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana risalah lelang No. 157/2008 tertanggal 25 April 2008 tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian maka pembeli/pemenang lelang (Tergugat III) adalah pembeli yang tidak beritikad baik, sehingga karenanya pembelian obyek sengketa yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan luas tanah 96m², GS No. 1617/VI/1997 tanggal 28 Juli 1997, setempat dikenal dengan nama JL. Merbau Raya No. 166 Semarang adalah batal demi hukum; Bahkan Para Penggugat mendapatkan informasi bahwa obyek lelang tersebut saat ini telah beralih kepada pihak lain yaitu Tergugat IV;
19. Bahwa oleh karena lelang atas obyek lelang tidak sah, maka perbuatan Tergugat V yang melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah dari nama Penggugat II menjadi atas nama pembeli lelang (Tergugat III) yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV (sebagai pembeli terakhir) merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
20. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas menunjukkan adanya perbuatan Para Tergugat yang telah merugikan Para Penggugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : ***"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."***
21. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang serta merta melakukan penjualan lelang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya melanggar ketentuan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia, sebagaimana diaturkan dalam posita no. 16, maka secara jelas dan nyata telah merugikan Para Penggugat secara materiil maupun moril, dan atas kerugian tersebut secara hukum diberikan kewenangan kepada Para Penggugat dalam gugatan ini untuk menyampaikan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III dan atau Tergugat IV bahkan kepada Tergugat V; yang diperhitungkan sebagai berikut :

Halaman 7 Putusan Nomor. 344/Pdt/2016/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)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hilangnya hak Para Penggugat dalam menempati obyek sengketa, terhitung sejak April 2008 sampai dengan diajukannya gugatan in cassu, yang diperhitungkan sebesar Rp. 84.000.000,- (Delapan puluh empat juta rupiah), (terhitung apabila rumah tersebut disewakan seharga Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) /bulan, maka Rp.1.000.000,- X 84 bulan (April 2008 s/d April 2015 = 84 bulan) = Rp. 84.000.000,- (Delapan puluh empat juta rupiah);
- Kerugian imateriil : rusak/hilangnya nama baik Para Penggugat di lingkungan kerja Para Penggugat dan di lingkungan masyarakat di sekitar (Banyumanik) diperhitungkan sebesar Rp.300.000.000, - (Tiga ratus juta rupiah)

22. Bahwa Para Penggugat pernah mengajukan perlawanan atas pelaksanaan penjualan lelang tersebut di Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara Nomor 192/Pdt.G/2008/PN.Smg; namun perkara tersebut setelah melalui putusan Pengadilan Negeri Semarang, banding dan kasasi; perlawanan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan salah satu pertimbangan hukumnya :*"...., sedangkan bilamana dalam hal dipandang terdapat kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat untuk dimintakan dibatalkan melalui suatu "gugatan".*; Maka Para Penggugat tiada jalan lain, kecuali mengajukan gugatan dalam in cassu perkara;

23. Bahwa karena pelelangan obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I (atas permohonan Tergugat II) telah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum; maka Tergugat III yang ditetapkan sebagai pemenang lelang; juga telah melakukan perbuatan melawan hukum; demikian pula terhadap Tergugat IV sebagai pembeli terakhir dari hasil lelang; sehingga patutlah kepada Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan sebagai pembeli beritikad jelek yang tidak sepatutnya memperoleh perlindungan hukum;

24. Bahwa oleh karena obyek sengketa saat ini secara fisik dikuasai oleh Tergugat IV, maka cukup alasan pula apabila kepada Tergugat IV; dan siapa saja yang memperoleh dari padanya untuk mengosongkan dari barang – barang ataupun orang – orang yang berada di atas obyek sengketa tersebut, kemudian menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong; disamping itu dihukum untuk melakukan mutasi (balik nama) di hadapan PPAT yang ditunjuk pengadilan untuk keperluan tersebut atas sebidang tanah Hak Milik No. 1560/Padangsari yang terletak di

Halaman 8 Putusan Nomor. 344/Pdt/2016/PT SMG



Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan luas tanah 96m² , GS No. 1617/VI/1997 tanggal 28 Juli 1997, setempat dikenal dengan nama JL. Merbau Raya No. 166 Semarang, dari atas nama Tergugat IV keatas nama Para Penggugat; dengan ketentuan apabila Tergugat IV lalai dan enggan secara sukarela melakukan balik nama tersebut, maka memberikan kuasa pada Para Penggugat guna melaksanakannya;

25. Bahwa oleh karena gugatan ini mempunyai landasan hukum yang kuat dan bukti – bukti yang otentik, maka sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voraad*) walaupun ada upaya hukum lain;

26. Bahwa guna menjamin gugatan para penggugat tidak *illusionir*, maka Para Penggugat mohon agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan untuk meletakkan sita atas :

sebidang tanah Hak Milik No. 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan luas tanah 96 m² , GS No. 1617/VI/1997 tanggal 28 Juli 1997, yang sekarang tercatat atas nama Agoes Soebchan, Sarjana Ekonomi, setempat dikenal dengan nama JL. Merbau Raya No. 166 Semarang, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Merbau Raya
- Sebelah Timur : HPL/Seb.
- Sebelah Selatan : Bangunan lain
- Sebelah Barat : HPL 122

27. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka , kami mohon kepada Yang Terhormat Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk keseluruhannya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan Pengadilan untuk perkara ini;
- 3) Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;
- 4) Menyatakan bahwa lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana Risalah Lelang No. 157/2008 tertanggal 25 April 2008 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya,



- 5) Menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pembeli yang beritikad jelek;
- 6) Menghukum Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, untuk mengosongkan dari barang – barang dan orang – orang yang berada di obyek sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan kosong pada Para Penggugat, yaitu tanah dan bangunan di Jalan Merbau Raya No. 166 Semarang dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Merbau Raya
 - Sebelah Timur : HPL/Seb.
 - Sebelah Selatan : Bangunan lain
 - Sebelah Barat : HPL 122

Bilamana perlu pengosongannya dapat mohon bantuan alat Negara/polisi;

- 7) Menghukum pula kepada Tergugat IV, guna melakukan mutasi (balik nama) di hadapan PPAT yang ditunjuk pengadilan untuk keperluan tersebut di atas SHM No. 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan luas tanah 96m², GS No. 1617/VI/1997 tanggal 28 Juli 1997, setempat dikenal dengan nama JL. Merbau Raya No. 166 Semarang, dari atas nama Tergugat IV ke atas nama Para Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat IV lalai dan enggan melaksanakan dengan sukarela melakukan balik nama tersebut maka kepada Para Penggugat diberikan kuasa guna pelaksanaan mutasi (balik nama) tersebut
- 8) Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Para Penggugat sebesar Rp. 384.000.000,- (Tiga Ratus delapan puluh empat juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a) Kerugian materiil, yaitu :

Hilangnya hak Para Penggugat dalam menempati obyek sengketa, dihitung sejak April 2008 sampai dengan diajukannya gugatan in cassu, yang diperhitungkan sebesar Rp. 84.000.000,- (Delapanpuluhempat juta rupiah), (terhitung apabila rumah tersebut disewakan seharga Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) /bulan, maka Rp.1.000.000,- X 84 bulan



(April 2008 s/d April 2015 = 84 bulan) = Rp. 84.000.000,-
(Delapan puluh empat juta rupiah))

b) Kerugian imateriil yaitu :

Rusak/hilangnya nama baik Para Penggugat di lingkungan kerja Para Penggugat dan di lingkungan masyarakat di sekitar (Banyumanik) diperhitungkan sebesar Rp. 300.000,000, - (Tigaratus juta rupiah)

- 9) Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voraad*) meskipun masih dimungkinkan adanya upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
10) Menghukum Tergugat V untuk tunduk pada putusan
11) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU

Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan refisi dalam gugatannya sebagai berikut ;

1. Bahwa pada posita nomor 1 tertulis : "... *Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami isteri , yangmana Penggugat I adalah debitur dari Tergugat II yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II sebesar Rp. 34.596.845,00 (Tiga puluh empat juta lima ratus Sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh lima rupiah).*"

Ada perbaikan dengan penambahan posita yang berbunyi sebagai berikut

- Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami isteri , yang mana Penggugat I **dengan persetujuan Penggugat II sebagai suami Penggugat I**, adalah debitur dari Tergugat II yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II sebesar **Rp. 40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah) sebagaimana Akta Salinan Tambahan Pengakuan Hutang Nomor 78 tanggal 30 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Kota Semarang, SUYANTO, SH.**

2. Bahwa pada posita nomor 17 tanda baca (-) ketiga hal. 8 terakhir tertulis : "*.....tidak dapat dipertanggung jawabkan,*"

Ada perbaikan dengan penambahan posita yang berbunyi sebagai berikut :

- Bahwa kiranya perlu digarisbawahi adanya pendapat DR. DRS.H. Wildan Suyuthi, SH.,M.H. dalam bukunya : **Sita Dan Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan (Edisi Baru) – Mei 2014, hal.**



166 : *"Penentuan harga limit lelang yang tidak melalui jasa penilai adalah sah jika petugas pelaksana lelang yaitu Pengadilan dan Kantor Lelang dalam menentukan limit harga lelang mempertimbangkan harga NJOP, digabungkan dengan harga pasaran dibagi menjadi 2 (dua) dibuat sebagai standard harga limit lelang."*

Dan dengan berpedoman pada pendapat tersebut maka untuk in cassu perkara harga limit obyek sengketa seharusnya diperhitungkan sebagai berikut :

- Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) di tahun 2008 atas obyek pajak yang terletak di Jalan Merbau Raya No. 166 – Padangsari – Banyumanik -Semarang disebutkan NJOP nya sebesar Rp. 88.956.000,- (Delapan puluh delapan juta sembilanratus lima puluh enam ribu rupiah);
- Berdasarkan harga pasaran dilokasi dimana obyek lelang berada adalah sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) /m², sehingga apabila dihitung untuk harga SHM No. 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan luas tanah 96 m² adalah Rp. 1.000.000,- X 96 m² = Rp. 96.000.000,-; (Sembilan puluh enam juta rupiah);
- Sehingga apabila kedua harga tersebut digabungkan sebagaimana pendapat dari DR. DRS.H. Wildan Suyuthi, SH.,M.H. maka harga standard limit harga lelang untuk obyek sengketa adalah :
$$(Rp. 88.956.000,- + Rp. 96.000.000,-) : 2 = Rp. 184.956.000 : 2 = Rp. 92.478.000,-$$

(Sembilan puluh dua juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)
- Sehingga apabila untuk in cassu perkara, Tergugat I/Tergugat II menentukan harga limit di bawah harga Rp. 92.478.000,- (Sembilanpuluh dua juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) adalah jauh di bawah standard harga limit lelang. Hal ini semakin menunjukkan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I/ Tergugat II, nyata – nyata memiliki cacat hukum, sehingga layak untuk dibatahkannya.
- Bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 61/PMK.06/2008, dalam Pasal 61 (1) disebutkan bahwa :*"Pihak yang berkepentingan*



dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.”

Bahwa ternyata untuk in cassu perkara (Kutipan) Risalah lelang No. 157/2008 yang diterbitkan oleh Tergugat I ; bea materai tidak dimatikan , karena di atas bea materai tidak dimatikan dengan pencantuman tanggal, bulan dan tahun penerbitannya sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 7 angka (5) dan (9) Undang – undang No. 13 tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah R.I No. 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, yang berbunyi sebagai berikut :

(5). Pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas materai tempel.

(9). Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermaterai.

Bahwa hal ini semakin menunjukkan adanya cacat hukum dalam pelelangan; Sehingga gugatan Para Penggugat cukup beralasan dan mohon dapat dikabulkannya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal 28 Juli sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Obscuur Libel

2. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Tergugat I **yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.**
3. Bahwa dalam *posita* Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat I.
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dalam perkara ini, maka



cukup beralasan jika Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak

5. Bahwa, kedudukan Tergugat I dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat II (PT. Bank Centratama Nasional Bank/Penjual).
6. Bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat I selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II Nomor 08.235/IV/DIR/UM/KNPO tanggal 02 April 2008, tertera dengan jelas pada angka 3 (tiga) bahwa Tergugat II (PT. Centratama Nasional Bank/Penjual) akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata dan/atau pidana yang diajukan oleh debitur dan/atau pemilik jaminan.
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat I atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan tersebut.
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat I dari perkara *a quo* dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
11. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai pelelangan terhadap objek jaminan kredit/objek lelang berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1560/Padangsari seluas 96 m² yang terletak di Kelurahan Padangsari Kecamatan Banyumanik Kotamadya Semarang atas nama Sukarman yang dibebani dengan Hak



Tanggungan tingkat pertama yang didallikan oleh Penggugat tidak dilakukan sesuai mekanisme ketentuan hukum yang berlaku sehingga lelang tersebut cacat hukum dan tidak sah dengan alasan objek jaminan kredit/objek lelang dijual di bawah harga pasar dan di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta tidak mengindahkan itikad baik Penggugat yang telah membayar sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebelum pelaksanaan lelang kepada salah satu karyawan dari Tergugat II.

12. Bahwa tindakan Tergugat I melaksanakan pelelangan terhadap objek jaminan kredit/objek lelang bukanlah merupakan tindakan melawan hukum karena telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku khususnya ketentuan mengenai lelang.
13. Bahwa untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan pada perkara *a quo* yang dilaksanakan pada tahun 2008, diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) dan Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang).
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 *Vendu Reglement jo.* Pasal 6 ayat (1) PMK Lelang *jo.* Pasal 1 ayat (1) Perdirjen Lelang disebutkan bahwa Penjual/Pemilik Barang yang ingin melelang barang harus terlebih dahulu menyampaikan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kantor lelang dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang.
15. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan kredit/objek lelang dalam perkara *a quo* dilakukan atas permohonan dari Tergugat II (PT. Centratama Nasional Bank/Penjual) kepada Tergugat I melalui suratnya Nomor 08.323/IV/DIR/UM/KNPO tanggal 02 April 2008 hal Permohonan Lelang Ulang.
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Perdirjen Lelang, Tergugat I (KPKNL Semarang) wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 dan Pasal 6 angka 5 Perdirjen Lelang, dokumen-dokumen kelengkapan yang dipersyaratkan untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan, meliputi:
- salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukkan Penjual;
 - daftar barang yang akan dilelang;
 - salinan/fotokopi perjanjian kredit;
 - salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan;
 - salinan/fotokopi perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
 - asli/fotokopi bukti kepemilikan hak;
 - salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;
18. Bahwa Tergugat I telah menindaklanjuti dengan meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang disertakan dalam surat permohonan lelang dan berkas permohonan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 7 *Vendu Reglement* jo. Pasal 6 ayat (4) PMK Lelang Tergugat I tidak boleh menolak dan memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan tersebut.
19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (2), Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang jo. Pasal 3 ayat (3) Perdirjen Lelang, Tergugat I harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis.
20. Bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Tergugat II (PT. Centratama Nasional Bank/Penjual) melalui surat Kepala KPKNL Semarang Nomor S-51/WKN.09/KP.01/2008 tanggal 16 April 2008 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang yang menetapkan jadwal lelang pada tanggal 25 April 2008.
21. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II (PT. Centratama Nasional Bank/Penjual) telah mengumumkan kepada khalayak umum melalui surat kabar harian Wawasan tanggal 8 April 2008 dan juga rencana pelelangan telah diberitahukan kepada Penggugat selaku debitor melalui surat Tergugat II Nomor 071/KRD/IV/08/SMG tanggal 21 April 2008. Oleh karenanya pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat II (PT. Bank Pan



Indonesia/Penjual) telah memenuhi persyaratan lelang dan memenuhi asas publisitas dan dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas.

22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya terkait dengan penentuan nilai limit yang menurut Penggugat sangat rendah serta di bawah harga pasaran sehingga penentuan nilai limit tersebut tidak berdasar pada ketentuan peraturan peraturan yang berlaku khususnya ketentuan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
23. Bahwa harga terjual dari objek jaminan kredit/objek lelang telah melebihi dari nilai limit yang ditetapkan Tergugat II (PT. Centratama Nasional Bank/Penjual).
24. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 20 jo. Pasal 30 PMK Lelang, harga limit ditetapkan oleh Penjual.
25. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang.
26. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka tindakan Tergugat I melaksanakan lelang yang dimintakan kepadanya, telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya lelang tersebut sah dan Risalah Lelang Nomor 157/2008 tanggal 25 April 2008 yang dikeluarkan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 PMK Lelang yang menyatakan bahwa Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.
27. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak tuntutan Penggugat yang menuntut kepada Para Tergugat uang sebesar Rp 84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk kerugian materiil dan uang sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk kerugian immateriil karena dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.
28. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan bahwa Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Mo. 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Mo. 1720 K/Pot/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”.

29. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka : berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I atas permintaan Tergugat II dengan pembeli lelang adalah Tergugat III adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 157/2008 tanggal 25 April 2008 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi sebesar Rp 84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk kerugian materiil dan uang sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk kerugian immateriil, yang dimohonkan Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul; Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 28 Juli 2015 yang mana sebagai berikut :

1. Bahwa tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan para penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh



tergugat II ;

2. Bahwa tergugat II mohon dicatat pengakuan para penggugat dan pengakuan mana merupakan bukti yang tidak perlu dibuktikan lagi, yaitu :

- a. Bahwa penggugat I telah berhutang pada tergugat II, untuk hutang mana penggugat I bersama dengan penggugat II telah menandatangani Perjanjian Pengakuan Hutang nomor 78 tanggal 30 Maret 2005;
- b. Bahwa hutang penggugat I mana dijamin dengan sebidang tanah Hak Milik nomor 1560 / Desa Padangsari beserta dengan bangunan yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Merbau Raya nomor 166 Semarang, tertulis atas Nama penggugat II;
- c. Bahwa atas barang jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 221 / 2006 tanggal 23 Mei 2006, dibuat dihadapan Notaris / PPAT Suyanto SH dan telah pula diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 3340 / 2006 tanggal 12 Juni 2006 ;
- d. Bahwa para penggugat telah menerima dengan betul jumlah uang yang dipinjamnya dari tergugat II itu ;
- e. Bahwa para penggugat setiap bulannya membayar angsuran yang besarnya sudah ditentukan dalam perjanjian itu, dan tentunya dalam perjanjian itu telah dengan tegas diatur mengenai jumlah angsuran, berapa lama masa kreditnya dan kewajiban kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh para penggugat;
- f. Bahwa para penggugat telah ingkar janji dengan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dibuat dan ditandatanganinya, terbukti dari dalil gugatan penggugat butir ke-5, dimana para penggugat tidak melaksanakan kewajiban membayar angsuran secara teratur setiap bulannya;
- g. Bahwa disamping itu, para penggugat hanya melaksanakan angsuran sebanyak 7 (tujuh) kali saja, padahal angsuran yang harus dibayarnya tidak hanya 7 (tujuh) kali saja;

3. Bahwa menanggapi dalil gugatan penggugat ke-7, perlulah tergugat II berikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa dari perjanjian yang dibuat dan ditandatanganinya itu



sudah jelas berapa jumlah hutangnya yang masih harus dibayarnya;

- b. Bahwa jelas pula berapa kali angsuran yang masih harus dibayarkan oleh para penggugat;
- c. Bahwa dari hal tersebut terlihatlah iktikad tidak baik dari para penggugat, yang mencari alasan yang sama sekali tidak masuk akal dan bertentangan dengan fakta yang ada;
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan butir ke-8, karena sebelum Tergugat II mengajukan permohonan eksekusi lelang, kepada para penggugat telah diberikan peringatan peringatan / somasi, tetapi peringatan / somasi tersebut tidak ditanggapi secara serius oleh para penggugat, sehingga terpaksa sekali Tergugat II melaksanakan haknya untuk eksekusi hak tanggungan yang ada;
5. Bahwa sebelum dilaksanakannya eksekusi lelang atas barang jaminan tersebut, para penggugat hanya berjanji "akan" melunasi tetapi janji mans tidak pernah direalisasikan oleh para penggugat;
6. Bahwa dalil gugatan khususnya butir ke - 10, 11 dan 12 saling bertentangan satu dengan yang lainnya, sebab disatu pihak para penggugat mendalilkan bahwa eksekusi lelang dilakukan "tanpa sepengetahuan" para penggugat (butir ke-12 gugatan), sedangkan pada butir ke-10 para penggugat mendalilkan bahwa para penggugat sebelum waktu pelaksanaan lelang "sudah berusaha untuk menyelesaikan kewajibannya" berarti para penggugat sudah tahu akan adanya eksekusi lelang tersebut;
7. Bahwa penentuan harga limit dilakukan setelah dilakukan penilaian atas barang yang akan dilelang tersebut, halmana sudah dilakukan oleh Tergugat II dan tanpa itu, tergugat I sebagai pelaksana lelang *tidak bersedia untuk melaksanakannya*;
8. Bahwa eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh tergugat I atas permohonan Tergugat II sudah melalui tahapan - tahapan yang ditentukan oleh ketentuan perundangan yang mengatur persoalan eksekusi lelang, ***antara lain tetapi tidak terbatas pada :***
 - a. Adanya sertifikat hak atas obyek yang akan dilelang;
 - b. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - c. Adanya penentuan limit harga;



- d. Adanya pemberitahuan pada pihak termohon lelang;
 - e. Adanya pengumuman melalui Surat kabar sebanyak dua kali;
 - f. Adanya peserta lelang;
 - g. Adanya setoran uang jaminan;
9. Bahwa sama sekali ticalak benar clan ditolak, tuduhan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum clan atau tindakan yang merugikan para penggugat, karena dalam persoalan ini, tergugat II melaksanakan haknya untuk Menagih piutangnya pada penggugat I, satu dan lain karena penggugat I selaku debitur tergugat II telah ingkar janji;
10. Bahwa karena eksekusi lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka akibat dari eksekusi lelang itu adalah sah clan penentuan pemenangnya juga sah;
- Atas dasar hal-hal tersebut diatas, tergugat II mohon agar supaya Pengadilan Negeri di Semarang berkenan untuk :
- Menolak, setidaknya menyatakan tidak dapat diterima seluruh gugatan para penggugat;
 - Menghukum para penggugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;
- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV mengajukan jawaban tertanggal 28 Juli 2015 yang mana sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI

1. Dalam Eksepsi :

a. Gugatan Penggugat Nebis in idem

Penggugat telah pernah mengajukan perlawanan atas pelaksanaan lelang tersebut dengan mengajukan perlawanan/gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang. Penanganan perkara tersebut pada Peradilan tingkat pertama, tingkat banding, dan tingkat kasasi telah diputuskan bahwa perlawanan Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak dikabulkan;

Meskipun dalam pengajuan perkara No. 189/Pdt.G/2015/PN.Smg. ini ditambahkan 2 (dua) subyek baru sebagai Pihak (Tergugat IV dan Tergugat V), semata karena menyesuaikan perkembangan setelah adanya putusan MARI No. 478 K/Pdt/2010 tanggal 30 Nopember 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrach), terdapat peralihan hak obyek sengketa, pengajuan gugatan a quo dengan perkara yang terdahulu



menurut Tergugat IV tetap berlaku asas Nebis in Idem (vide Putusan MARI No. 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983) ;

Dengan demikian meskipun subyeknya ditambahkan oleh Penggugat, namun substansi tuntutan dan Pihak-pihak pokok gugatan Penggugat dalam perkara ini sama dengan perkara terdahulu yang telah diputus sampai tingkat kasasi dan telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, maka gugatan Penggugat a quo berlaku azas Nebis in Idem ;

Penilaian Tergugat IV demikian semakin nampak jelas dari dalil yang digunakan sebagai dasar alasan untuk mengkaburkan bahwa gugatan a quo agar tidak dinilai berlaku azas Nebis in Idem, tersirat pada dalil gugatan angka 22 yang hanya dikutip sebagian/sepotong pertimbangan hukum Majelis Hakim yang telah in krach dan ditafsirkan lain (diplintir) oleh Penggugat, dimana pada perkara sebelumnya Penggugat telah bermohon bahwa pelelangan obyek sengketa dimintakan untuk dibatalkan akan tetapi pada pemeriksaan perkara tersebut oleh Majelis Hakim, Penggugat dinilai tidak mampu untuk membuktikan terdapatnya kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Atas dasar alasan-alasan diatas, karena gugatan Penggugat perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu yang telah ada putusan Mahkamah Agung yang telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap berlaku azas Nebis in Idem, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel)

Bahwa Penggugat menilai Tergugat IV karena menguasai obyek sengketa saat ini secara phisik, dinilai sebagai pembeli beritikad jelek yang tidak sepatasnya memperoleh perlindungan hukum, hanya mendasarkan karena penguasaan obyek, dalil Penggugat demikian tanpa dapat menguraikan secara detail dasar yang dijadikan penilaiannya menilai Tergugat IV beritikad jelek adalah terlalu sumir, sehingga gugatan Penggugat demikian adalah kabur dan tidak jelas ;

Bahwa Gugatan Penggugat semakin tidak jelas dengan disertakannya Tergugat V yang dinilainya melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang tidak sekali-kalipun di uraikan dalam dalil gugatannya tentang kapasitas dan perbuatan Tergugat V dijadikan sebagai pihak sehingga bisa dinilai telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Halaman 22 Putusan Nomor: 344/Pdt/2010/Pt.SMA



Berdasarkan hal-hal diatas, maka terlihat bila gugatan Penggugat dapatlah dinilai kabur dan tidak jelas (obscuur libel), karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

c. Gugatan Penggugat kurang Pihak

Bahwa Tergugat IV dinilai telah melakukan perbuatan beritikad jelek dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah membeli tanah obyek sengketa. Sedangkan pada faktanya untuk peralihan hak atas obyek tanah sengketa antara Tergugat III dengan Tergugat IV untuk pelaksanaan peralihan hak atas tanah obyek sengketa dilakukan dihadapan Hajah Ismawati, SH. MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 292/2012 ;

Bahwa dengan telah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Umum in casu PPAT, sebelum melaksanakan pembuatan AJB, seorang Pejabat PPAT secara hukum dan etik tentulah melakukan survey dan penilaian atas obyek tanah yang akan dijual, tentang keabsahan pihak penjual/pemilik tanah, surat hak kepemilikan tanah, status obyek tanah tersebut di Kantor Pertanahan, sehingga dari hasil penelusuran dan penelitian tersebut sampai pada kesimpulan apakah penjual dan tanah yang dijadikan obyek jual beli tanah tersebut memenuhi syarat ketentuan hukum untuk dilaksanakan jual beli obyek tanah sengketa atau tidak ;

Bahwa pada kenyataannya atas obyek tanah sengketa, PPAT telah melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Umum dengan melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli tanah sengketa. Sehingga dalam pemeriksaan perkara aquo dinilai tidak lengkap dan tidak adil tanpa pula disertakan digugatnya Hajah Ismawati, SH. MKn. Selaku PPAT sebagai Pihak, untuk bisa dapat menilai secara komprehensif apakah benar Tergugat IV telah beritikad jelek dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat ataukah bahkan sebaliknya ;

Bahwa dengan tidak disertakannya Pihak Pejabat Umum Hajah Ismawati, SH. MKn. selaku PPAT yang telah menyusun dan membuat Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 06 Agustus 2012 tanah obyek sengketa yang merupakan Akta Otentik, sehingga obyek tanah sengketa beralih hak kepada Tergugat IV, maka gugatan Penggugat dinilai kurang Pihak, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;



Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IV ;

2. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat dan menguntungkan Para Tergugat, khususnya pihak Tergugat IV ;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah disebutkan dalam eksepsi Tergugat IV mohon dianggap telah termuat kembali dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
3. Bahwa untuk pelaksanaan penjualan secara umum, secara normatif salah satunya dilaksanakan dengan cara pelelangan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ;
4. Bahwa secara normatif dan menurut hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia, Pembeli tanah melalui penjualan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, dan dinyatakan sebagai Pemenang lelang oleh KPKNL pada saat pelaksanaan lelang, dinilai sebagai Pembeli yang beritikad baik dan patut mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum ;
5. Bahwa Tergugat I pada tahun 2008 saat melaksanakan lelang terhadap tanah obyek sengketa Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, atas permintaan Tergugat II, dan menetapkan Tergugat III sebagai Pemenang Lelang, **pada dasarnya Tergugat IV tidak mengetahuinya sama sekali (tidak tahu menahu) ;**
6. Bahwa pada tahun 2012 Tergugat IV ketika bermaksud mencari rumah di Banyumanik mendapat informasi kalau Tergugat III berkehendak akan menjual tanah dan rumah tempat tinggalnya di Jalan Merbau Raya No. 166, Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (obyek sengketa) ;
7. Bahwa Tergugat IV setelah melihat obyek sengketa dan merasa berminat, maka menemui Tergugat III bertanya kejelasan tentang Pemilik obyek tanah sengketa tersebut dan meneliti kelengkapan sertifikat tanah yang akan dijualnya, sebagaimana tertuang dalam



Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang tercatat atas nama Tergugat III. Tergugat IV setelah bernego tawar menawar tentang harga tanah yang akan dijual oleh Tergugat III, dan tercapai kesepakatan, maka pelaksanaan peralihan Hak Jual beli tanah obyek sengketa kemudian di tindak lanjuti dan dilaksanakan dihadapan Hajah Ismawati, SH. MKn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

8. Bahwa PPAT sebelum melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah obyek sengketa, telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentang kebenaran hak dan status kepemilikan sertifikat tanah obyek sengketa, dan setelah mendapatkan kebenaran tentang hak dan status atas sertifikat tanah No. 1560/Padangsari dan tidak dalam status diblokir (tidak dalam sengketa) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat V), maka Hajah Ismawati, SH. MKn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaksanakan pembuatan Akta Jual beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 ;
9. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 yang dibuat oleh Hajah Ismawati, SH. MKn. selaku PPAT, kemudian ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat V) dengan membalik namakan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang yang semula tercatat atas nama Novi Fauziah Subiakti, ST. (Tergugat III) menjadi Agoes Soebchan, SE. (Tergugat IV). (vide Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah) ;
10. Bahwa dengan apa yang dilakukan oleh Tergugat IV (dan Tergugat III) dalam melaksanakan peralihan Hak Milik atas tanah obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 20, Pasal 23 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, juncto' Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, maka Tergugat IV telah menunjukkan sebagai pembeli yang beritikad baik karenanya harus dilindungi secara hukum (vide putusan MARI



Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996). Karenanya adalah tidak beralasan hukum dalil gugatan Penggugat yang menilai Tergugat IV (dan Tergugat III) telah beritikad jelek dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

11. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat agar obyek tanah sengketa untuk diletakkan sita oleh Yang Mulia Majelis Hakim dan dalam petitum dinyatakan sah dan berharga sita jaminan, adalah tidak beralasan hukum ;

12. Bahwa berdasarkan atas hal-hal yang telah Tergugat IV sampaikan dan uraikan diatas, maka Gugatan Penggugat dinilai tidak cukup beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya semua tuntutan Penggugat yang disampaikan dalam semua Petitum/tuntutan gugatan Penggugat patut dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

13. Bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka segala biaya yang timbul karena perkara ini, patut untuk dibebankan kepada Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dan disebutkan dalam Konpensi baik dalam eksepsi maupun dalam Pokok Perkara mohon dianggap telah termuat kembali dalam Gugat Balik (Rekonpensi) ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa sebagaimana telah didalilkan Tergugat IV dalam Konpensi pada Pokok Perkara, Tergugat IV ketika bermaksud mencari rumah mendapat informasi kalau Tergugat III berkehendak akan menjual tanah dan rumah tempat tinggalnya di Jalan Merbau Raya No. 166, Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (obyek sengketa) ;
3. Bahwa setelah mendapat kejelasan niat Tergugat III yang bermaksud akan menjual obyek tanah sengketa tersebut dan meneliti keabsahan penjual dan kelengkapan sertifikat tanah yang akan dijualnya, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang maka setelah tercapai kesepakatan tentang harga tanah obyek sengketa, dilanjutkan pelaksanaan peralihan Hak/Jual beli tanah obyek sengketa dikonsultasikan dan dilakukan dihadapan Hajah Ismawati, SH. MKn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
4. Bahwa Hajah Ismawati, SH. MKn. selaku PPAT sebelum melaksanakan



pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah obyek sengketa, telah melakukan penelitian dan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentang kebenaran hak penjual sebagai pemilik dan keabsahan sertifikat tanah obyek sengketa, maka setelah mendapatkan kebenaran penjual yang berhak dan sertifikat tanah No. 1560/Padangsari, serta tidak dalam status diblokir (tidak dalam sengketa) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat V), PPAT melaksanakan pembuatan Akta Jual beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 ;

5. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 karena dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki kewenangan untuk itu, Hajah Ismawati, SH. MKn. diangkat/ditunjuk sebagai PPAT berdasarkan surat Keputusan Badan Pertanahan Republik Indonesia tanggal 08-04-2009 Nomor 3-XVII-PPAT-2009, maka Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 adalah sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna;
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 yang dibuat oleh Hajah Ismawati, SH. MKn. selaku PPAT, kemudian ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat V) dengan membalikkan nama Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang semula tercatat atas nama Novi Fauziah Subiakti, ST. (Tergugat III) menjadi Agoes Soebchan, SE. (Tergugat IV). (vide Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah) ;
7. Bahwa dengan apa yang dilakukan oleh Tergugat IV (dan Tergugat III) dalam melaksanakan peralihan Hak Milik atas Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (tanah obyek sengketa) telah sesuai dengan ketentuan Pasal 20, Pasal 23 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, juncto' Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, maka sudah sepatutnya dinilai sebagai Pembeli yang beritikad baik dan patut pula untuk diberikan kepastian dan perlindungan hukum (vide putusan MARI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996) ;
8. Bahwa Tergugat IV karena beritikad baik dan diberikan kepastian dan



perlindungan hukum, maka sudah sepatutnya dan beralasan hukum untuk dinyatakan sebagai Pemilik yang sah dan berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (tanah obyek sengketa). (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980) ;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan (dictum) sebagai berikut :

A. Dalam Kompensi :

1. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat IV ;
- Menyatakan menolak gugatan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvanleilk Verklaard) ;

2. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

B. Dalam Rekonpensi (Gugatan Balik) :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi IV untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dibuat dihadapan Hajah Ismawati, SH. MKn. adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna ;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi IV dalam Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah telah beritikad baik ;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi IV adalah Pemilik sah dan berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau



Jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat V mengajukan jawaban tertanggal 11 Agustus 2015 yang mana sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat V menolak Replik Para Penggugat halaman 1 dan 2 yang pada intinya Tergugat V tidak menggunakan haknya untuk menjawab sehingga tidak ada keseriusan dalam incasu perkara sehingga mengakui kebenaran gugatan Para Penggugat.
2. Bahwa memang benar pada Hari Selasa tanggal 28 Juli 2015 dalam acara jawaban, Tergugat V belum bisa menyerahkan jawaban secara tertulis kepada Para Penggugat, namun atas perintah Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, Tergugat V diberikan kesempatan untuk memberikan jawaban sekaligus Duplik kepada Para Penggugat.

3. Gugatan Kabur (Obscur Libel):

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat V adalah gugatan yang mengada-ada dan sangat kabur, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat V menyangkut pemeliharaan data Pendaftaran tanah (peralihan hak karena lelang menjadi atas nama Tergugat III dan peralihan hak karena jual beli menjadi atas nama Tergugat IV) atas tanah obyek sengketa sudah benar, dimana Tergugat V dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya berdasarkan pada data formal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian karena gugatan Para Penggugat kepada Tergugat V yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Para Penggugat kepada Tergugat V menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Tergugat V dari perkara aquo.

4. Petitum gugatan tidak jelas dan atau Petitum tidak rinci.

Bahwa Petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas, hal tersebut dapat dilihat dalam Petitum Para Penggugat yaitu :

- 7). Menghukum pula kepada Tergugat IV, guna melakukan mutasi (balik nama) di hadapan PPAT yang ditunjuk

Halaman 29 Putusan Nomor. 344/Pdt/2016/PT SMG



pengadilan untuk keperluan tersebut diatas SHM No. 1560/Padangsari yang terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan luas 96 m2, GS No. 1617/VI11997 tanggal 28 Juli 1997, setemat dikenal dengan nama J1. Merbau Raya No. 166 Semarang, dari atas nama Tergugat IV ke atas nama Para Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat IV lalai dan enggan melaksanakan dengan sukarela melakukan balik nama tersebut, maka kepada Para Penggugat diberikan kuasa una pelaksanaan mutasi (balik nama) tersebut.

Bahwa Para Penggugat masih bimbang atau tidak yakin atas petitumnya, yaitu Akta PPAT yang mana yang akan dibuat untuk memutasi (balik nama) dari Tergugat IV menjadi atas nama Para Penggugat.

Bahwa dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut:

Pasal 95

(1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

(2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Bahwa dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan disebutkan :

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum



tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
- e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan
- f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Petitum Para Penggugat angka 7) tidak dapat dilaksanakan.

Karena gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Para Penggugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalail gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat V tidak tahu menahu mengenai kesepakatan-kesepakatan/perjanjian-perjanjian lain yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat II, yang Tergugat V tahu adalah bahwa didalam lembar tambahan untuk buku tanah obyek gugatan/obyek sengketa dari atas nama Para Penggugat telah beralih sebagai berikut :
 - Bahwa tanah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama NOVI FAUZIAH SUBIAKTO (Tergugat III) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 157/2008 tanggal 25-04-2008 yang dibuat oleh Dewi Listiorini, SE selaku Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Semarang.
 - Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 06-08-2012 yang dibuat oleh Hj. Ismawati, SH, M.K.n selaku PPAT tanah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama AGOES



SOEBCHAN (Tergugat IV).

Prof. R. Subekti, SH merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut :

Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Bahwa dari Yurisprudensi di Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 dinyatakan bahwa **pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.**

"suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan".

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat bukan lagi sebagai pemilik tanah obyek sengketa sehingga permohonan Sita Jaminan Para Penggugat atas tanah obyek sengketa tidak dapat dikabulkan.

4. Bahwa Tergugat V tidak mengomentari dananggapi bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Para Penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat V mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex Aequo et bono**).

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip serta memperhatikan uraian tentang hal-hal sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2015/PN Smg, tanggal 13 Oktober 2015, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI



Menolak Eksepsi Para Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONPENSASI

1. Mengabulkan Gugatan rekonsensi dari Penggugat I Rekonsensi dan Penggugat IV Rekonsensi;
2. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I atas permintaan Tergugat II dengan pembeli lelang adalah Tergugat III adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 157/2008 tanggal 25 April 2008 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi sebesar Rp 84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) untuk kerugian materiil dan uang sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk kerugian immateriil, yang dimohonkan Penggugat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 292/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dibuat dihadapan Hajah Ismawati, SH. MKn. adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna ;
6. Menyatakan Penggugat IV Rekonsensi/ Tergugat IV Konpensasi dalam Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah telah beritikad baik;
7. Menyatakan Penggugat IV Rekonsensi/Tergugat IV Konpensasi adalah Pemilik sah dan berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp 1861.000 (satu juta delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut maka Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan



Permohonan Banding No. 189/Pdt.G/2015/PN Smg Jo. 82/Pdt.U/2015/PN Smg tanggal 22 Oktober 2015, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I, sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 29 Februari 2016, telah diberitahukan kepada Terbanding-II semula Tergugat-II, sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 02 Maret 2016, diberitahukan kepada Terbanding-III semula Tergugat-III, sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 01 Maret 2016, dan telah diberitahukan kepada Terbanding-IV semula Tergugat-IV, sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 02 Maret 2016, serta telah diberitahukan kepada Terbanding-V semula Tergugat-V, sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 29 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut maka Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori banding tanggal 17 Maret 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 06 April 2016 dengan Nomor. 82/Pdt.U/2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I pada tanggal 15 April 2016, kepada Terbanding-II semula Tergugat-II pada tanggal 13 April 2016, kepada Terbanding-III semula Tergugat-III pada tanggal 19 April 2016, dan kepada Terbanding-IV semula Tergugat-IV pada tanggal 18 April 2016, serta kepada Terbanding-I semula Tergugat-I pada tanggal 13 April 2016;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding-IV semula Tergugat-IV telah mengajukan Kontra Memori banding tanggal 20 April 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 26 April 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding-I semula Penggugat-I pada tanggal 18 Mei 2016 dan kepada Pembanding-II semula Penggugat-II pada tanggal 18 Mei 2016;

Menimbang, bahwa terhadap Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding-IV semula Tergugat-IV tersebut, Terbanding-I semula Tergugat-I juga mengajukan kontra Memori bandingnya tanggal 16 Mei 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Mei 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding-I semula Penggugat-I pada tanggal 18 Mei 2016 dan kepada Pembanding-II semula Penggugat-II pada tanggal 18 Mei 2016;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan Terbanding-II semula Tergugat-II telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 25 April 2016, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 26 April 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding-I semula Penggugat-I pada tanggal 18 Mei 2016 dan kepada Pembanding-II semula Penggugat-II pada tanggal 18 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 29 Februari 2016 untuk Para Pembanding semula Para Penggugat, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 29 Februari 2016 untuk Terbanding-I semula Tergugat-I, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 02 Maret 2016 untuk Terbanding-II semula Tergugat-II, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 01 Maret 2016 untuk Terbanding-III semula Tergugat-III, dan sesuai risalah pemberitahuan tanggal 02 Maret 2016 untuk Terbanding-IV semula Tergugat-IV, serta sesuai risalah pemberitahuan tanggal 29 Februari 2016 untuk Terbanding-V semula Tergugat-V;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2015/PN Smg, tanggal 13 Oktober 2015, telah diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dalam tenggang waktu dan sesuai tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan bukti tertulis P11, secara nyata terbukti bahwa obyek perkara telah menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Semarang sejak tahun 2008, yaitu adanya perkara dengan register perkara nomor. 192/Pdt.G/2008/PN Smg, perkara tersebut berlanjut hingga tingkat kasasi dengan register perkara nomor. 478 K/Pdt/2010, sehingga obyek perkara-tanah/bangunan SHM Nomor.

Halaman 35 Putusan Nomor. 344/Pdt/2016/PT SMG



1560/Padangsari, terletak di Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, berdasar PP Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat dipindahtangankan ataupun dijualbelikan;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding-IV semula Tergugat-IV telah mengajukan Kontra Memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak cukup alasan bagi Para Pembanding semula Para Penggugat untuk menilai bahwa peralihan hak antara Terbanding-III semula Tergugat-III dengan Terbanding-IV semula Tergugat-IV bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan Terbanding-I semula Tergugat-I telah mengajukan Kontra memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa prosedur pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku (Vide Putusan halaman 54);

Menimbang, bahwa Terbanding-II semula Tergugat-II telah juga mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan sebagai pemegang hak atas jaminan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungannya, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, Terbanding-II semula Tergugat-II berhak untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan itu melalui Terbanding-I semula Tergugat-I, yang nota bene pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karenanya adalah sah dan tidak dapat diganggu gugat lagi;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2015/PN Smg, tanggal 13 Oktober 2015, dan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 17 Maret 2016, serta Kontra Memori banding yang diajukan oleh Terbanding-IV semula Tergugat-IV pada tanggal 20 April 2016, dan Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding-I semula Tergugat-I pada tanggal 16 Mei 2016, serta Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding-II semula Tergugat-II pada tanggal 25 April 2016, dan berkas perkaranya maka Pengadilan Tinggi



dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya, dan pertimbangan-pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri serta menjadi dasar putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Hakim tingkat pertama dapat dipertahankan sehingga dalam tingkat banding akan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Hakim Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal-pasal dalam HIR,serta pasal-pasal dari peraturan yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2015/PN Smg, tanggal 13 Oktober 2015, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Jumat** tanggal **28 Oktober 2016** oleh kami : **MUHAMMAD RUSLAN HADI, S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, selaku Hakim Ketua Majelis, **SUBEKI, S.H.**, dan **H. SUTANTO, S.H.M.H**, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 31 Agustus 2016, Nomor 344/Pdt/2016/PT SMG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

07 November 2016 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **IRA INDRIATI, S.H.M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

t.t.d.

KETUA MAJELIS,

t.t.d.

1. **SUBEKI, S.H.**

t.t.d.

MUHAMMAD RUSLAN HADI, S.H.

2. **H. SUTANTO, S.H.M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d.

IRA INDRIATI, S.H.M.H.

Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan.....Rp. 5.000,-
2. Materai.....Rp 6.000,-
3. Pemberkasan.....Rp.139.000,-
- Jumlah.....Rp.150.000,- (Seratus Lima puluhribu rupiah).**