



P U T U S A N

Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

BEDJO KADARISMAN, Umur: 69 thn, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jl. Ronggolawe No. 25 RT.005 / RW.003 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : AGUS NASRI, SH.MH., EDY MULYONO, SH. dan BADRI TAMAM, SH. Para Advokat, berkedudukan di Kantor Advokat dan Penasehat Hukum "AGUS NASRI, SH.MH. & REKAN" beralamat di Jl. Puri Anjasmoro Blok B 3/22 Semarang, berdasarkan suarat kuasa khusus tertanggal 24 Agustus 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

Lawan:

1. HERMAWAN SANTOSA, swasta beralamat d/h di Jl. Bukit Regency Permata IA 2-7 RT. 07/ RW. 09 Kelurahan Srandol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya setidaknya beralamat di wilayah hukum Republik Indonesia,

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. H. SUGENG BUDIMAN, SH.Sp.N., Notaris/PPAT di Semarang beralamat di Jl. Imam Bonjol No.206 Semarang,

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3. PT.BANK MANDIRI (Persero) Tbk beralamat di Jl. Achmad Yani No. 191 Lt 5 Semarang-50242;

dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Agus Joko Purwanto, SH., Yulita Nurwidiasari, SH., Diana Nuramalia, SH., Hananto Pramujari, SH., Franklin G.M. Pakpahan, Hadi Hidayat, Abryan Aria Kusuma, Cipto Waluyo, kesemuanya karyawan PT Bank Mandiri (Persero)

Hal 1 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



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

Tbk Region VII/Jawa 2, berdasarkan surat kuasa Nomor DSB.R07/SK.0069/2016 tertanggal 19 Desember 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23 Semarang;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ Kementerian Keuangan
Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara RI Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Semarang beralamat di Jl.Imam Bonjol I di Gedung Keuangan Negara II Lt.3 Semarang;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 536/Pdt/2017/PT SMG tanggal 7 Desember 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 486/Pdt.G/2016/PN Smg. tanggal 15 Agustus 2017, serta surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Desember 2016 yang diterima dan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 8 Desember 2016 dalam Register Nomor 486/Pdt/G/2016/PN Smg. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli telah melakukan jual beli atas dua bidang tanah seluas kurang lebih 598 m2 yang terletak di Jl.Ronggolawe No.25 Rt.05 / Rw. 03 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, sebagaimana

Hal 2 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dalam sertifikat HM No.572 dan HM No.573 milik Penggugat dengan disepakati harga sebesar Rp. 420.000.000,- (Empat ratus duapuluh Juta Rupiah) dihadapan H SUGENG BUDIMAN, SH Notaris/PPAT di Semarang (Tergugat II) sebagaimana tertuang dalam akta jual beli No.322/2013 dan No.323/2013, atas harga tersebut sampai gugatan ini diajukan Penggugat belum pernah menerima pembayaran dari Tergugat I ;

2. Bahwa disamping itu Penggugat sebagai Penjual juga telah melakukan jual beli kepada Tergugat I sebagai Pembeli, atas **sebidang tanah dan bangunan** yang terletak di Jl. Ronggolawe No.25 Rt.05 / Rw. 03 Semarang sebagaimana ternyata dalam Sertifikat HM No.39 Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan disepakati harga Rp.2.518.500.000,- (Dua Milyar Limaratus delapan belas juta limaratus ribu Rupiah) dihadapan H SUGENG BUDIMAN, SH Notaris/PPAT di Semarang (Tergugat II) sebagaimana tertuang dalam akta jual beli No.321/2013. Atas harga tersebut Penggugat sudah menerima pembayaran dari Tergugat I ;
3. Bahwa pelaksanaan jual beli yang dilakukan dihadapan H SUGENG BUDIMAN,SH Notaris/PPAT di Semarang tersebut, pada saat penanda tangan tidak dibacakan kepada Penggugat tetapi Penggugat hanya asal membubuhkan tanda tangan begitu saja, demikian halnya atas akta jual beli tersebut Penggugat juga tidak diberikan salinan akta jual belinya sedangkan Penggugat baru mendapatkan akta jual beli tersebut setelah Penggugat mendapat surat dari Tergugat V, itupun Penggugat mendatangi kantor Tergugat II hanya di kasih copynya saja dan ketika itu Tergugat I mengatakan bahwa jual beli ini hanya formalitas saja ;
4. Bahwa dari akta jual beli tersebut setelah Penggugat pelajari ternyata terdapat juga kekeliruan pencantuman nama dimana pada halaman kedua tertulis nama Pembeli **HERMAWAN SANTOSA** sedangkan pada halaman (terakhir) tanda tangan tertulis **HERMAWAN SUSANTO** maka secara jelas pelaksanaan jual beli tersebut mengandung cacat hukum ;
5. Bahwa setelah obyek sengketa tersebut menjadi milik Tergugat I maka oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat IV) tanpa diteliti secara seksama begitu saja mengalihkan kepemilikan atas obyek tersebut menjadi milik Tergugat I yang jelas telah merugikan Penggugat padahal secara nyata pada obyek sengketa sebagaimana

Hal 3 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dalam sertifikat HM No.572 dan HM No.573 terdapat bangunan permanen yang **tidak** termasuk dalam obyek jual beli;

6. Bahwa kemudian Tergugat I menjaminkan atas obyek perkara tersebut kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk cabang Jl. Achmad Yani Semarang (Tergugat III) sebesar Rp 4.500.000.000,- (Empat milyar lima ratus juta rupiah) tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik syah atas bangunan yang berdiri diatas tanah sebagaimana ternyata dalam sertifikat HM No.572 dan HM No.573 ;
7. Bahwa kemudian ternyata Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat III untuk membayar biaya angsuran atas pinjamannya tersebut, terbukti sudah berkali kali Tergugat I mendapat tagihan yang dialamatkan dan diterima oleh Penggugat ;
8. Bahwa atas kejadian tersebut kemudian Penggugat berusaha menghubungi dan mencari Tergugat I untuk mempertanggung jawabkan atas hutang hutang yang macet tersebut tetapi Tergugat I tidak bisa ditemui dan menghilang entah kemana, bahkan Penggugat juga telah membuat pengumuman di media masa supaya Tergugat I bertanggung jawab atas hutang hutang tersebut tetapi Tergugat I tidak punya itikad baik dan sekarang tidak lagi diketahui keberadaannya ;
9. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut jelas jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah **menjaminkan bangunan rumah permanen milik Penggugat** yang berdiri diatas tanah sebagaimana ternyata dalam sertifikat HM No.572 dan HM No.573 kepada PT. Bank Mandiri (persero) Tbk (Tergugat III) dimana hal ini dapat dibuktikan dengan surat No.SAM.SA1/SMG.913/2016 dari Tergugat III yang ditujukan kepada Tergugat V tanggal 18 Nopember 2016 tentang Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
10. Bahwa sebagai akibat berikutnya Penggugat telah pula didatangi dan diberitahu oleh pihak kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat V) dimana atas Obyek yang Penggugat tempati tersebut mau dilelang pada tanggal 16 Desember 2016;
11. Bahwa secara nyata dan jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I telah membawa kerugian pada Penggugat yaitu telah menjaminkan bangunan rumah permanen milik Penggugat tanpa seijin Penggugat ;
12. Bahwa demikian pula akta jual beli No.322/2013, No.323/2013 dan No.321/2013 yang dibuat dihadapan H SUGENG BUDIMAN,SH

Hal 4 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT di Semarang adalah cacat hukum karena terdapat perbedaan nama Pembeli pada halaman kedua dan halaman tanda tangan ;

13. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang turut andil melakukan kekeliruan yaitu telah menerbitkan sertifikat dalam perubahan kepemilikan dimana rumah permanen milik Penggugat diikutkan menjadi milik Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat;
14. Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, telah melakukan tindakan yang tidak seksama dimana bangunan permanen yang berdiri diatas tanah sebagaimana ternyata dalam sertifikat HM No.572 dan HM No.573 yang tidak termasuk dalam obyek jual beli bisa diberikan pinjaman kepada Tergugat I, sementara pada pelaksanaan Lelang bangunan rumah milik Penggugat tersebut ikut disertakan dalam obyek pelelangan ;
15. Bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik syah atas rumah permanen dan tanpa persetujuan dari Penggugat sebagai pihak yang turut berhak atas jaminan tersebut, hal mana adalah merupakan perbuatan yang dapat dikualifikasi sebagai **perbuatan melawan hukum** karena perjanjian tersebut dilakukan dengan itikad **tidak** baik sehingga membawa kerugian bagi Penggugat, melanggar hak subyektif Penggugat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati hatian yang diwajibkan oleh hukum serta kebiasaan dalam pergaulan masyarakat ;
16. Bahwa oleh karena perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat III serta akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT merupakan perbuatan melawan hukum maka segala surat surat, akta akta maupun tindakan yang lahir dari perjanjian kredit tersebut diatas adalah mengandung cacat hukum dan oleh karena itu harus dibatalkan ;
17. Bahwa apabila pelelangan dipaksakan untuk dilaksanakan, disamping merugikan hak hak Penggugat maka bertentangan pula dengan azas keadilan yang mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi semua pihak yang berkepentingan, **azas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau hanya berpihak kepada kepentingan penjual, in casu dalam perkara ini terdapat obyek sengketa yang tidak termasuk dalam obyek pelelangan ;**

Hal 5 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



18. Bahwa pelaksanaan lelang yang hanya mendasarkan pasal 6 UU No.4 tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat tidak bisa dibenarkan dan bertentangan dengan pasal 224 HIR dan putusan MARI No.3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986; Bahwa dalam putusan Mahkamah Agung tersebut ditegaskan adanya abstrak hukum :***Berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan Lelang akibat grosse akta hipotik yang memakai irah irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri ;***
19. Bahwa pelaksanaan Lelang yang akan dilakukan oleh kantor Lelang tanggal 16 Desember 2016 tidak bisa dibenarkan dan bertentangan dengan hak hak milik serta kepentingan Penggugat sebagai pemilik syah atas bangunan rumah permanen tersebut karenanya harus dibatalkan ;
20. Bahwa adalah sangat adil untuk menjamin gugatan ini tidak sia sia perlu diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa atas tanah dan bangunan yang terurai dalam :
- a. Sertifikat HM No.572/Karangayu diuraikan dalam gambar GS No.2769/1985 seluas kurang lebih 299 m2 yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Karangayu ;
 - b. Sertifikat HM No.573/Karangayu diuraikan dalam gambar GS No.2768/1985 seluas kurang lebih 299 m2 yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Karangayu;
 - c. Sertifikat HM No.93/Karangayu diuraikan dalam gambar GS No.974/1974 seluas kurang lebih 348 m2 yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat, Kelurahan Karangayu, setempat dikenal sebagai Jl. Ronggolawe KV.211.Jb;
21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti bukti autentik dan tidak dapat disangkal kebenarannya maka putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, agar berkenan memeriksa serta mengadili perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

Hal 6 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



DALAM PROVISI

Menangguhkan pelaksanaan lelang No.S-4260/WKN.09/KNL.01/2016 atas tanah sertifikat HM No.572, HM No.573 dan HM No.93 yang akan dilaksanakan pada tanggal 16 Desember 2016 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan melanggar hukum.
3. Menyatakan akta jual beli No.321/2013, No.322/2013 dan No.323/2013 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
4. Menyatakan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
5. Menyatakan sertifikat HM No.572 dan HM No.573 HM No.93 atas nama Tergugat I adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) meskipun ada verzet, banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;
9. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

ATAU,

Apabila Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana dalam peradilan yang baik.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- A. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara *a quo* menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum Tergugat III berupa menetapkan melaksanakan lelang terhadap sebidang tanah milik Penggugat.



B. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III dan terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut, dapat Tergugat III berikan tanggapan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SEHARUSNYA DIAJUKAN SECARA PERLAWANAN DAN BUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

- a. Bahwa dalam halaman 3 gugatan Penggugat *a quo* dituliskan, "Bahwa sebagai akibat berikutnya Penggugat telah pula didatangi dan diberitahu oleh pihak kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (*in casu* Tergugat V) dimana atas Obyek yang Penggugat tempati tersebut mau dilelang pada tanggal 16 Desember 2016."
- b. Bahwa surat gugatan *a quo* oleh Penggugat didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri Semarang terregister dalam perkara Nomor 486/Pdt.G/2016/PN.Smg tanggal 8 Desember 2016.
- c. Penggugat di dalam gugatannya telah salah dalam mengajukan upaya hukum. Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* seharusnya diajukan sebagai upaya hukum berupa **Perlawanan terhadap Lelang** dan bukan dalam bentuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak sesuai dengan upaya hukum yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat. (*vide* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum Angka 7 tentang Upaya Hukum Terlelang). Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1739 K/Sip/1975, tanggal 19 April 1979, yang pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

"Penggugat yang berkeberatan atas dilaksanakannya "Pelelangan barang", berdasar atas putusan Hakim, harus diajukan dalam bentuk "Bantahan / Perlawanan terhadap eksekusi" dan harus diajukan sebelum hari pelelangan dilaksanakan."

Hal 8 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan perlawanan sehingga sudah semestinya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

2. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING/KEWENANGAN UNTUK MENGGUGAT DAN MENUNTUT BATAL PERJANJIAN KREDIT

- a. Bahwa jika obyek yang dipersengketakan Penggugat adalah terkait Perjanjian Kredit, maka Penggugat sama sekali bukan pihak dalam Perjanjian Kredit maupun dalam Perjanjian Pengikatan Agunan termasuk perjanjian-perjanjian terkait dengan fasilitas kredit dimaksud.
- b. Bahwa oleh karenanya menjadi janggal jika tanpa dasar hukum Penggugat mempermasalahkan Perjanjian Kredit maupun pengikatan agunan apalagi menuntut batal perjanjian-perjanjian tersebut.
- c. Bahwa karena Penggugat tidak memiliki kewenangan dalam melakukan gugatan terhadap Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

- a. Penggugat dalam gugatannya pada intinya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan jual beli atas tanah SHM Nomor 572 dan SHM Nomor 573 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 322/2013 dan Nomor 323/2013.
- b. Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut adalah antara Penggugat dan Tergugat I, dan sama sekali tidak ada keterlibatan Tergugat III.
- c. Bahwa namun demikian di bagian lain dari gugatan, Penggugat mempermasalahkan pemberian kredit kepada Tergugat I yang jelas-jelas hal tersebut tidak memiliki keterkaitan dengan transaksi jual beli tanah Obyek Sengketa.
- d. Bahwa dengan demikian menjadi tidak jelas hal yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat, permasalahan jual beli tanah Obyek Sengketa atau permasalahan pemberian kreditnya.

Hal 9 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Kedua hal tersebut tentu saja tidak dapat dicampuradukkan dalam satu gugatan yang menyebabkan bias dan kaburnya permasalahan yang diperkarakan.

- e. Mendasarkan pada hal tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim PN Semarang yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena kabur.
- f. Bahwa masih banyak kejanggalan dan kaburnya gugatan yang menyebabkan gugatan a quo sangat tidak layak untuk diperiksa.
- g. Bahwa kejanggalan dan kaburnya gugatan yang lain adalah Penggugat dalam gugatan a quo pada halaman 4 butir 14, mendalilkan "*Bahwa PT Bank Mandiri (persero) Tbk, telah melakukan tindakan yang tidak seksama dimana bangunan permanen yang berdiri diatas tanah sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik (HM) No. 572 dan HM No. 573 yang tidak termasuk dalam obyek jual beli bisa diberikan pinjaman kepada Tergugat I, sementara pada pelaksanaan Lelang bangunan rumah milik Pengugat tersebut ikut disertakan dalam obyek pelelangan.*"
- h. Bahwa dalil Pengugat dalam gugatan a quo adalah kabur atau kurang terang, karena Penggugat tidak menjelaskan lebih detail maksud dari dalil Gugatan Penggugat a quo, khususnya yang menjelaskan mengenai kenapa Bangunan yang berdiri diatas tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (HM) Nomor 572 dan HM Nomor 573 yang tidak termasuk dalam obyek jual beli.
- i. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai kejanggalan mana yang tidak sesuai prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum, sebagaimana dalam posita lainnya, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas dasar gugatan Penggugat dalam perkara a quo. Dengan tidak adanya penjelasan yang lebih rinci dan komprehensif, maka dapat dipastikan bahwa dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak jelas dan rancu.
- j. Disamping hal tersebut diatas, Penggugat dalam petitum gugatan a quo menyatakan bahwa yang termasuk Obyek Sengketa adalah SHM Nomor 93/Karangayu. Perlu kiranya diketahui bahwa Obyek Sengketa SHM Nomor 93/Karangayu bukan obyek agunan dan tidak dalam penguasaan Tergugat III. Oleh karenanya gugatan Penggugat

Hal 10 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



tersebut menjadi kabur karena memuat Obyek Sengketa yang tidak jelas keterkaitannya dalam perkara *a quo*.

- k. Bahwa dalil-dalil Penggugat *a quo* malah menunjukkan bahwa Penggugat mengalami kebingungan dalam merumuskan gugatannya, sehingga Penggugat terkesan hanya mencari alasan yang mengada-ada untuk digunakan sebagai dasar gugatan.
 - l. Selain itu tidak dijelaskannya oleh Penggugat mengenai obyek jual beli diatas SHM Nomor 572 dan SHM Nomor 573 yang mengecualikan bangunan yang berdiri diatasnya, hal tersebut membuktikan bahwa terlihat adanya kebingungan dari Penggugat, sehingga Penggugat terkesan hanya mencari alasan yang mengada-ada untuk digunakan sebagai dasar gugatan.
- m. Penggugat hanya mencari – cari alasan dan hanya asal – asalan saja dalam mendalilkan gugatan perkara *a quo*, yang cenderung melakukan gugatan ini hanya untuk menunda proses pelaksanaan Lelang sehingga mengakibatkan Tergugat III tidak dapat segera memperoleh pengembalian kewajiban dari Tergugat I.
- h. Disamping itu Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas, mengenai perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga terkesan Penggugat mencampuradukan perbuatan tersebut dengan tidak menjelaskan mengenai perbedaan peran masing-masing Tergugat dalam perkara *a quo*.
 - i. Bahwa sangat jelas bahwa dalil Penggugat yang tidak menjelaskan dan membedakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, adalah merupakan dalil yang kabur dan mengada-ada.
 - j. Bahwa tindakan Tergugat III yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya sesungguhnya merupakan tindakan menjalankan hak dan kewenangan yang telah sesuai dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan berlaku. Oleh karena itu Tergugat III tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.
- n. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat antara Posita dengan Petitum tidak ada saling kolerasinya sehingga surat gugatan yang dibuat oleh Penggugat terkesan hanya mengada – ada tanpa ada dasar gugatan yang jelas.

Hal 11 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta yang diuraikan diatas, maka jelaslah membuktikan bahwa terlihat adanya kebingungan dan ketidakseriusan dari Penggugat, sehingga Penggugat terkesan hanya mencari alasan yang mengada-ada untuk digunakan sebagai dasar gugatan. Oleh karenanya Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkaraa *quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat III dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa Tergugat III hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat III.
3. Bahwa sebelum Tergugat III menyampaikan Jawaban dalam pokok perkara terhadap gugatan Penggugat, terlebih dahulu Tergugat III menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
 - a. Melalui Surat Permohonan Fasilitas Kredit Modal Kerja tanggal 11 Maret 2013, Tergugat I telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat III dengan limit sebesar Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) untuk modal kerja industri yang bergerak di bidang distribusi makanan dan minuman ringan.
 - b. Melalui surat Nomor BBC.SMG/SPPK.179/2013 tanggal 28 Maret 2013 perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (selanjutnya disebut SPPK), Tergugat III telah menyetujui permohonan Tergugat I untuk memberikan fasilitas kredit modal kerja yang bersifat revolving sebesar Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk tambahan modal kerja usaha Distributor makanan dan minuman ringan. Dalam SPPK tersebut juga telah diberikan tenggang waktu yang cukup bagi Tergugat I untuk membaca dan mempelajari syarat-syarat kredit yang harus dipatuhi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa selanjutnya SPPK tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat III dengan Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit (untuk selanjutnya disebut PK) Nomor CRO.SMG/0091/KMK/2013 tanggal 18 April 2013 yang dibuat dibawah tangan.
- d. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit dalam point c. tersebut diatas telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir perubahan sesuai dengan Addendum ke 2 (kedua) Perjanjian Kredit Nomor CRO.SMG/0091/KMK/2013 tanggal 29 April 2014.
- e. Bahwa berdasarkan PK tersebut, Tergugat I selaku debitur telah memperoleh pinjaman/kredit dari Tergugat III sebesar Rp 4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah).
- f. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Tergugat I terhadap Tergugat III, Tergugat I telah menyerahkan agunan kepada Tergugat III berupa sebagai berikut :
- 1) Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 39/Karangayu atas nama Hermawan Santoso.
 - 2) Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 572 atas nama Hermawan Santoso.
 - 3) Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 573 atas nama Hermawan Santoso.
 - 4) Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Kelurahan Mlatibaru, Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan SHM 716 atas nama Hermawan Santoso.
- (selanjutnya disebut Agunan Kredit)
- g. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap tanah dan bangunan di

Hal 13 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT) masing - masing :

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 12836/2013 tanggal 09 Oktober 2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.4.650.000.000,- (empat milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) untuk tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 39, 572 dan 573.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 14791/2013 tanggal 18 Nopember 2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) untuk tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 716.

h. Bahwa pada perjalanan waktu, kredit Tergugat I mengalami Non Performance Loan (NPL) / keterlambatan dalam pembayaran kredit, atau Tergugat I tidak menyelesaikan kreditnya dengan lancar, sehingga berdasarkan hal tersebut dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat III selaku kreditur telah mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat, sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :

- 1) Surat Peringatan I Nomor RWC/SMG.228/2015 tanggal 19 Mei 2015.
- 2) Surat Peringatan II Nomor RWC/SMG.322/2015 tanggal 16 Juni 2015.
- 3) Surat Peringatan III Nomor RWC/SMG/419/2015 tanggal 31 Juli 2015 yang mana total kewajiban Tergugat I sebesar Rp.5.694.818.203,61 (lima milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus delapan belas ribu dua ratus tiga koma enam puluh satu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

• Tunggakan Pokok sebesar	Rp. 4.900.000.000,00
• Tunggakan Bunga sebesar	Rp. 556.662.160,28
• Denda sebesar	Rp. 237.556.043,33
• Biaya lainnya sebesar	Rp. 600.000,00 +
Total Kewajiban sebesar	Rp. 5.694.818.203,61

i. Bahwa Tergugat III dalam melaksanakan pemberian kredit kepada Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun

Hal 14 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tetap saja tidak segera menyelesaikan kewajiban kreditnya dan kemudian menghilang hingga timbulah gugatan dari Penggugat.

4. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam halaman 2 paragraf paling atas Gugatan Penggugat *a quo* yang mendalilkan **bahwa Penggugat belum menerima pembayaran dari Tergugat I**, adapun alasan Tergugat III menolak dalil Pengugat tersebut karena:

- a. Bahwa akta yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik yang secara yuridis dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Artinya seorang pejabat pembuat akta tidak akan menerbitkan suatu akta jika memang peristiwa hukumnya sendiri belum terjadi.
- b. Bahwa demikian halnya dalam penerbitan akta jual beli, seorang PPAT tidak akan menerbitkan suatu akta jika memang pembayaran atas jual beli tersebut belum terjadi, karena pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan PPAT dan telah dibayar lunas.
- c. Bahwa apabila Penggugat memang belum menerima pembayaran dari Tergugat I atas pembelian tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 572 dan 573, seharusnya Penggugat tidak menandatangani Akta Jual Beli (AJB) masing AJB Nomor 322/2013 dan AJB Nomor 323/2013 tertanggal 27 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Sugeng Budiman, SH., Sp.N. selaku PPAT.
- d. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa “... **Penggugat hanya asal membubuhkan tanda tangan begitu saja, ...**” dan alasan pada saat penandatanganan akta tidak dibacakan jelas alasan yang dibuat-buat. Sangat tidak mungkin untuk transaksi dan peristiwa terpenting jual beli tanah Penggugat tidak paham hal yang dilakukannya dan asal tanda tangan. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat hanyalah asal mencari alasan saja, atau menghalang – halangi Tergugat III dalam melakukan proses Lelang eksekusi atas tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 572 dan 573 atas nama Tergugat I yang saat ini oleh Tergugat I dijadikan agunan kredit pada Tergugat III.

Hal 15 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



- e. Sifat penggugat yang hanya mencari-cari alasan terlihat dari ketidakcermatan Pengugat dalam menandatangani akta jual beli, ditunjukkan oleh Penggugat sendiri sesuai dalam dalil gugatan *a quo* point 4 halaman 2, yang mendalilkan bahwa, “... **setelah Penggugat pelajari ternyata terdapat juga kekeliruan pencantuman nama ...**”
- f. Oleh karenanya mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar gugatan Pengugat ini ditolak atau gugatan dinyatakan tidak diterima. Karena Penggugat hanya mencari – cari alasan dan hanya asal – asalan saja dalam mendalilkan gugatan *a quo*, yang cenderung melakukan gugatan ini hanya untuk menunda proses pelaksanaan Lelang sehingga mengakibatkan Tergugat III tidak dapat segera memperoleh pengembalian kewajiban dari Tergugat I.
5. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam halaman 2 pada point 5 dan halaman 3 Point 14 gugatan *a quo* yang mendalilkan bahwa, “ ... dalam Sertifikat HM No. 572 dan HM No. 573 terdapat bangunan permanen yang **tidak** termasuk dalam obyek jual beli...” adapun alasan Tergugat III menolak dalil Pengugat tersebut karena :
- a. Bahwa alasan yang dipergunakan Penggugat ini juga menunjukkan kalau gugatan Penggugat adalah kabur. Permasalahan obyek jual beli yang masih menjadi permasalahan mengenai apakah hanya mengenai tanahnya saja atau berikut bangunannya seharusnya menjadi obyek sengketa tersendiri bersama-sama dengan sengketa mengenai jual beli itu sendiri yang didalilkan oleh Penggugat belum dilunasi pembayarannya. Gugatan menjadi kabur karena permasalahan jual beli tanah dicampuradukkan dengan perkara kredit yang jelas-jelas kedua transaksi tidak memiliki keterkaitan.
- b. Bahwa disamping itu dalil gugatan Penggugat *a quo* tidak menyebutkan secara detail mengenai adanya dokumen yang mendasari bahwa bangunan permanen yang berada diatas tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat HM Nomor 572 dan HM Nomor 573 bukan termasuk dalam obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.
- c. Bahwa dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria dikenal dengan asas Horizontal, sesuai dengan hasil Seminar Hukum Adat dan Pembangunan Nasional yang dikutip oleh

Hal 16 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Boedi Harsono yang menyatakan dalam praktek perbuatan hukum mengenai tanah juga pula meliputi bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya, jika memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan tersebut berfondasi dan tanamannya merupakan tanaman keras;
- 2) Kepemilikan bangunan dan tanahnya berada pada orang yang sama;
- 3) Disebutkan secara tegas dalam akta yang membuktikan adanya perbuatan hukum tersebut.

Bahwa Penggugat tidak memiliki dokumen hukum yang membuktikan bahwa bangunan yang berada di atas tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 572 dan HM Nomor 573 merupakan milik Penggugat.

- d. Bahwa sesuai dengan fakta hukum, bangunan permanen yang ditempati oleh Penggugat (obyek perkara) berada di atas tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 39/Karangayu atas nama Hermawan Santoso (*in casu* Tergugat I). Bahwa Penggugat telah menjual tanah beserta bangunan yang tumbuh dan tertanam di atasnya, yang sekarang ada dan/atau dikemudian hari akan didirikan/ditanam di atas tanah tersebut tanpa terkecuali, yang menurut sifat, tujuan peruntukannya atau menurut ketentuan undang – undang yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 321/2013 tanggal 27 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan H. Sugeng Budiman, SH., Sp.N.
 - e. Bahwa karena Penggugat tidak memiliki dokumen yudiris yang dapat mendukung dalil gugatan *a quo*, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar gugatan Pengugat ini ditolak atau gugatan dinyatakan tidak diterima. Karena Penggugat hanya mencari – cari alasan dan hanya asal – asalan saja dalam mendalilkan gugatan *aquo*, yang cenderung melakukan gugatan ini hanya untuk menunda proses pelaksanaan Lelang sehingga mengakibatkan Tergugat III tidak dapat segera memperoleh pengembalian kewajiban dari Tergugat I
6. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam halaman 3 butir 15 dan 16 dan Petium Point 2

Hal 17 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



halaman 4 gugatan Pengugat *a quo*, yang mendalilkan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, adapun alasan Tergugat III menolak dalil dan Petitum Pengugat tersebut karena :

- a. Sesuai ketentuan dalam proses pemberian kredit yang berlaku pada Tergugat III, sebelum penandatanganan perjanjian kredit, terlebih dahulu disampaikan kepada Tergugat I suatu dokumen berupa SPPK. Penyampaian SPPK ini dimaksudkan agar calon debitur (*in casu* Tergugat I) dapat mempelajari dan memahami terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan persyaratan pemberian kredit dan mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan oleh Bank (*in casu* Tergugat III). Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I telah mendapatkan kesempatan yang cukup untuk mengetahui dan memahami dengan jelas syarat-syarat dan kewajiban-kewajibannya apabila perjanjian kredit diberlakukan.
- b. Bahwa sebagai prasyarat untuk dapat diperolehnya fasilitas kredit dari Tergugat III, Tergugat I harus memenuhi persyaratan penandatanganan Perjanjian Kredit, diantaranya telah menandatangani SPPK. Bahwa dengan mengembalikan SPPK yang telah ditandatangani oleh Tergugat I maka Tergugat I dipandang telah membaca, mengetahui dan memahami keseluruhan syarat, kondisi dan karakteristik produk Tergugat III yaitu berupa Kredit Modal Kerja yang akan diberikan kepada Tergugat I.
- c. Bahwa terbukti Tergugat I telah menandatangani SPPK yang selanjutnya SPPK tersebut pada tanggal 18 April 2013 dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor CRO.SMG/0091/KMK/2013 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat III tanpa paksaan, penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun.
- d. Bahwa dalam membuat PK, Tergugat III selalu memberlakukan Tergugat I sebagai pihak yang setara (*equal treatment*). Tergugat III telah memberikan cukup waktu kepada Tergugat I untuk mengetahui dan memahami syarat dan kewajiban dalam pemberian kredit, termasuk memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk menyampaikan keberatan atau menanyakan hal-hal yang sekiranya belum jelas dalam PK, namun Tergugat I tidak pernah menyampaikan keberatan kepada Tergugat III.

Hal 18 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa keberatan yang diajukan oleh Penggugat saat ini sangat tidak tepat, karena bila terdapat keberatan maka Penggugat seharusnya menyampaikannya pada saat sebelum penandatanganan PK atau sebelum kredit Tergugat I yang ada pada Tergugat III mengalami non performance (macet). Oleh karena itu, telah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai fakta dan berdasarkan hukum serta hanya untuk menghalang-halangi Tergugat III untuk mendapatkan pengembalian utang Tergugat I melalui lelang agunan.
- f. PK telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat III tanpa adanya paksaan dari pihak manapun sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Tergugat I. PK tersebut telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:
- 1) Sepakat, dibuktikan dengan ditandatanganinya PK oleh Tergugat I tanpa paksaan, penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun.
 - 2) Cakap, dibuktikan bahwa Tergugat I tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUHPerdata.
 - 3) Mengenai hal atau obyek tertentu, dimana dalam PK telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak.
 - 4) Suatu sebab (causa) yang halal, dimana perjanjian dalam rangka pemberian kredit merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh undang-undang.

sehingga Perjanjian Kredit tersebut berlaku sebagai UU bagi Tergugat I dan Tergugat III sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata dimana dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

- g. Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit tersebut telah ditandatanganinya para pihak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III **bukan merupakan perbuatan melawan hukum.**
- h. Bahwa Penggugat tidak memiliki dokumen hukum atas pemilikan bangunan yang ada diatas tanah dengan bukti kepemilikan berupa

Hal 19 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 572 dan 573 atas nama Hermawan Santoso (*in casu* Tergugat I).

- i. Sesuai dengan asas Horizontal dalam hukum pertanahan, "*Bangunan dan tanaman secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah*", artinya tanah berikut bangunan yang ada diatas tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 572 dan 573 atas nama Tergugat I, maka secara hukum bangunan yang ada diatas tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 572 dan 573 adalah milik dari pemilik tanah tersebut (*in casu* Tergugat I), dengan demikian berarti bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut adalah milik dari Hermawan Santoso (*in casu* Tergugat I), kecuali Penggugat mampu membuktikan secara hukum, merupakan pemilik atas bangunan yang berada di atas tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 572 dan 573.
- j. Bahwa pada saat Tergugat I mengajukan fasilitas kredit pada Tergugat III, oleh Tergugat III telah diteliti mengenai dokumen legalitas dari obyek yang akan dijadikan agunan kredit, yaitu dokumen berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nomor 013047 tanggal 27 Mei 2013 untuk sertifikat HM Nomor 572/Karangayu dan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nomor 018438 tanggal 18 Juni 2013 untuk sertifikat HM Nomor 573/Karangayu, pada bagian Luas Bangunan tidak tertulis atau dalam artian tidak terdapat bangunan yang berada diatas Sertifikat dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 573/Karangayu dan SHM Nomor 572/Karangayu atas nama Hermawan Santoso. Bahwa hal tersebut menunjukkan memang pada tahun 2013 diatas SHM Nomor 573 dan SHM Nomor 572 tidak ada bangunan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
- k. Bahwa agunan kredit dari Tergugat I yang ada pada Tergugat III telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai aturan hukum yang ada, maka sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 195/2013 tanggal 27 Agustus 2013 pada halaman 7 alinea pertama disebutkan bahwa, "*Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi juga segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bidang tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dapat dipandang sebagai benda tetap atau tidak bergerak demikian berikut bangunan –*

Hal 20 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

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



bangunan yang sekarang ada di atasnya dan/atau dikemudian hari didirikan di atas tanah itu dan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.”

- I. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak. Karena tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang ada. Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat III telah didasari sesuai itikad baik dan sesuai prosedur aturan perundangan yang berlaku. Begitu juga dengan proses pengikatan Hak Tanggungan yang ada telah sesuai dengan aturan hukum yang ada. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar gugatan Pengugat ini ditolak atau gugatan dinyatakan tidak diterima. Karena Penggugat hanya mencari – cari alasan dan hanya asal – asalan saja dalam mendalilkan gugatan *a quo*. Penggugat dalam mengajukan gugatan ini hanya untuk menunda proses pelaksanaan Lelang sehingga mengakibatkan Tergugat III tidak dapat segera memperoleh pengembalian kewajiban dari Tergugat I.

Berdasarkan hal tersebut diatas, jelaslah bahwa dalil Penggugat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak dengan tegas.

7. Bahwa tuntutan sita jaminan Penggugat harus ditolak karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan *conservatoir beslag*. Sehingga terhadap tanah dan bangunan yang telah dipasang Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan dan oleh karenanya Posita butir 20 halaman 3 Gugatan Penggugat *a quo* haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.
8. Bahwa tuntutan Penggugat sesuai Posita butir 21 halaman 4 dan petitum butir 8 halaman 4 Gugatan Penggugat *a quo* yaitu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 *jo*. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 *jo* Pasal 54 Rv.
9. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas Tergugat III berpendapat

Hal 21 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



bahwa dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang ada, dan hanya terkesan untuk mencari – cari alasan saja guna menunda pelaksanaan lelang eksekusi, sehingga menghambat Tergugat III untuk memperoleh keuntungan dari pembayaran kewajiban dari Tergugat III, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak Gugatan dari Penggugat.

10. Bahwa posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh Tergugat III agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat III.

11. Bahwa Tergugat III menolak posita maupun petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *aquo* berkenan memutuskan dengan amar putusan hal – hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang mempunyai pendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil – adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;



2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

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

3. Posita dan Petitum berbeda :

Bahwa Posita Penggugat pada halaman 2 angka 2 secara tegas dan jelas menyebutkan :

2. Bahwa disamping itu Penggugat sebagai penjual juga telah melakukan jual beli kepada Tergugat I sebagai pembeli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ronggilawe No. 25 RT. 05 RW. 03 Semarang sebagaimana ternyata dalam Sertifikat HM. No. 39 Kelurahan Karangayu , Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dst;

Sedangkan petitum Penggugat pada halaman 4 angka 5 menyebutkan :

5. Menyatakan Sertifikat HM No. 572 dan HM No. 573, HM. 93 atas nama Tergugat I adalah cacad hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa yang menjadi obyek gugatan antara lain adalah SHM. No. 39/Karangayu atas nama Tergugat I namun didalam petitumnya Penggugat antara lain memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Sertifikat HM 93 atas nama Tergugat I adalah cacad hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa obyek hak Sertifikat Hak Milik Nomor 93/Karangayu adalah bukan obyek sengketa, sehingga salah alamat apabila dimohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini

Hal 23 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



untuk menyatakan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak layak untuk dilanjutkan pemeriksaannya dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan 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 IV menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa Tergugat IV tidak mengetahui adanya kesepakatan – kesepakatan/perjanjian – perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I ataupun kesepakatan-kesepakatan/perjanjian-perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan pihak lain ;
4. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat IV menyangkut pemeliharaan Data Pendaftaran tanah (Peralihan Hak) adalah sudah benar, dimana Tergugat IV dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada kebenaran secara formal, apabila data fisik dan data yuridis telah terpenuhi, maka akan Tergugat IV proses sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa terkait Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan sita jaminan atas barang-barang obek sengketa dapat Tergugat IV tanggap sebagai berikut :
 - a. Bahwa ketiga sertifikat obyek sengketa (Sertifikat HM.No. 572/Karangayu. HM. No. 573/Karangayu dan HM No. 39/Karangayu atas nama Tergugat I) saat ini masih dibebani Hak Tanggungan Nomor 12836/2013 Peringkat Pertama kepada Perseroan Terbatas PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, berdasarkan

Hal 24 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 195/2013 tanggal 27-08-2013 yang dibuat oleh Maria Dwi Hartati, SH.M.Kn selaku PPAT di Semarang;

b. Bahwa dari Yurisprudensi di Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan putusan antara lain berbunyi bahwa barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat diletakkan sita jaminan ;

c. Bahwa St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa :
Memang seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita , alasannya adalah karena tujuan dari (diperkanankannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri, tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain, bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh Pengadilan berarti Pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dan kreditor pemegang Hak Tanggungan ;
Berdasarkan hal-hal tersebut diata Tergugat IV mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar permohonan sita jaminan terhadap 3 (tiga) Sertifikat hak atas tanah tersebut untuk ditolak atau tidak dapat dikabulkan ;

6. Bahwa Tergugat IV tidak mengomentari dan menanggapi dalil Penggugat yang selebihnya bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Penggugat akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat IV 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 IV untuk seluruhnya;

Hal 25 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pokok perkara:

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

atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat IV mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 15 Agustus 2017, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI,

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI,

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA,

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.056.000,- (Tiga juta lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 486/Pdt.G/2016/PN Smg. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang, yang isinya menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 23 Agustus 2017, putusan tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 486/Pdt.G/2016/PN Smg. Jo. Nomor 65/Pdt.U/2017/PN Smg tanggal 29 Agustus 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 486/Pdt.G/2016/PN Smg., tanggal 15 Agustus 2017, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2017;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 Oktober 2017;

Hal 26 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Oktober 2017;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 26 September 2017;
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 3 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan Memori Banding tertanggal 27 September 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 27 September 2017, dan memori banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2017;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 Oktober 2017;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Oktober 2017;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 3 Oktober 2017;
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 3 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 26 Oktober 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 26 Oktober 2017, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan masing-masing kepada:

- Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 September 2017;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2017;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 Oktober 2017;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Oktober 2017;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 26 September 2017;
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 3 Oktober 2017;

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Hal 27 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, telah mengemukakan alasan - alasan atau keberatannya atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, sebagaimana diuraikan didalam Memori Bandingnya:

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III didalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya antara lain mengemukakan bahwa:

- Bahwa Judex Factie telah memeriksa perkara dimaksud dengan cermat, komprehensif, berdasarkan fakta - fakta persidangan dan penuh pertimbangan yang masuk akal, berdasar hukum dan adil;
- Bahwa dalam putusan Judex Factie telah mendasarkan pada alat bukti surat yang disampaikan oleh Pembanding dahulu Penggugat sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum Judex Factie halaman 37 alinea 4;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada Putusan Perkara Nomor 486/Pdt.G/2016/PN Smg. tanggal 15 Agustus 2017 pada halaman 38 s/d 47 telah sesuai dengan kaidah hukum dan peraturan hukum yang ada sehingga telah tepat dalam melakukan pertimbangan hukum;
- Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat dalam Memori Bandingnya tidak menjelaskan secara detail dan komprehensif mengenai ketentuan mana yang dianggap berisi larangan perjanjian kredit yang dibuat secara dibawah tangan dan diduga melanggar pasal 2 Undang - Undang Perbankan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 486/Pdt.G/2016/PN Smg. tanggal 15 Agustus 2017, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat, maupun Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding III semula Tergugat III, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan - pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan - pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Hal 28 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana yang didalilkan didalam Memori Bandingnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan pertimbangannya, telah memberikan putusan yang telah sesuai dengan fakta dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, keberatan dari Pembanding semula Penggugat, sebagaimana diuraikan didalam Memori Bandingnya adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas dan dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 486/Pdt.G/2016/PN Smg. tanggal 15 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat peraturan hukum dari perundang - undangan yang berlaku;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 486/Pdt.G/2016/PN Smg. tanggal 15 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Rabu tanggal 24 Januari 2018, oleh kami Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis, Winaryo, S.H.,M.H. dan Dina Krisnayati, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut

Hal 29 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG



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

pada hari Senin tanggal 29 Januari 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan Aini Zulfah, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Winaryo, S.H.,M.H.

Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.

ttd.

Dina Krisnayati, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Aini Zulfah, S.H.

Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan : Rp. 6.000,-
 2. Redaksi Putusan : Rp. 5.000,-
 3. Biaya Pemberkasan : Rp. 139.000,-
 - Jumlah : Rp. 150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 30 dari 30 hal putusan Nomor 536/Pdt/2017/PT SMG