



**P U T U S A N**

**Nomor : 119 / PDT / 2016 / PT SMG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

1. **SRI HARTINI**, karyawan swasta, alamat Jl. Sumurboto I RT.004 RW.003 kelurahan Sumurboto, kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

Selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding I/Tergugat I;**

2. **SAPTO SUSILO PAMUNGKAS**, karyawan swasta, alamat Jl. Sumurboto I RT.004 RW.003 kelurahan Sumurboto, kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

Dalam hal ini dikuasakan kepada Evarisan,SH.MH. Advokat/Pengacara berkedudukan di Klinik hukum ULTRA PETITA Semarang Jl.Panda Barat No.32 A, Kel.Palebon, Kec.Pedurungan Kota Semarang berdasar Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2015 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding II/Tergugat II;**

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

- MAYLYANA TERUTAMA**, ibu rumah tangga, alamat Jl.Sompok I/25 RT.008 RW.005, Kelurahan Peterongan,kecamatan Semarang Selatan, kota Semarang;

Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya FENNY CAHYANI,SH. dan LINA APRIANI,SH. Keduanya advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada “ FENNY CAHYANI,SH. & PATNERS” Beralamat Puri Dinar Asri Blok L 17 No,9 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Desember 2015;

Selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding/Penggugat;**

**Pengadilan Tinggi tersebut :**

Halaman 1 dari 32 Halaman Putusan Nomor : 119/PDT/2016/PT SMG



Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 17 Maret 2016, Nomor : 119/PDT/2016/PT SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 18 Maret 2016, Nomor : 119/PDT/2016/PT SMG. tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam susunan Majelis Hakim untuk mendampingi Majelis Hakim dalam persidangan ; -----

Telah membaca Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 02 Mei 2016, Nomor : 119/Pdt/2016/PT.SMG., tentang Penetapan Hari Sidang : -----

Telah membaca berkas perkara dan surat surat yang berhubungan dengan perkara a quo;-----

**DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Mei 2015, telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Mei 2015, di bawah register No.189/Pdt.G/2015/PN.Smg , sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat II sebelumnya mempunyai pinjaman di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA Semarang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, , atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Munari
  - Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono
  - Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
  - Sebelah Barat : Jalan
2. Bahwa, setelah pinjaman Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA Semarang sudah jatuh tempo dan jaminan akan di lelang, kemudian sekitar awal bulan Juli tahun 2014, Tergugat I menemui Penggugat agar membeli rumah miliknya seharga Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*), namun demikian oleh karena sertifikat masih



berada di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA sehingga jual beli tidak dapat dilaksanakan maka untuk sementara waktu Tergugat I minta kepada Penggugat agar diberi pinjaman uang sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) yang akan dipergunakan untuk melunasi pinjaman Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA Semarang dengan janji pinjaman tersebut akan dikembalikan dalam waktu 2 (dua) bulan berikut membayar kompensasi sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*) setiap bulannya, dan apabila setelah jatuh tempo Tergugat I tidak bisa membayar lunas pinjamannya maka Penggugat diberi hak oleh Tergugat I untuk menjual rumahnya baik kepada Penggugat sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat dengan harga sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) dikurangi biaya penagihan dan biaya lain yang timbul karenanya sebesar Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*), sehingga harga jual menjadi Rp. 580.000.000,- (*lima ratus delapan puluh juta rupiah*) dengan tetap memperhitungkan kompensasi sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*) setiap bulannya sampai dengan Tergugat I menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang miliknya;

3. Bahwa setelah permintaan dan janji Tergugat I tersebut Penggugat setuju selanjutnya Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) kepada Tergugat I untuk dipergunakan melunasi pinjaman tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA Semarang ;
4. Bahwa, setelah pinjaman Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA Semarang di bayar lunas, kemudian sertifikat jaminan pinjaman a quo oleh Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA diserahkan kepada Tergugat II dan selanjutnya Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 095/EKS-KPKPD/II/205 tertanggal 16 juli 2014 perihal PERMOHONAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN/ROYA atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02933, luas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), lokasi di Jl. Sumurboto I, Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) a quo,



sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 08645/2014, peringkat I (pertama), Nilai Hak Tanggungan Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*), tanggal 07 Juli 2014, Notaris UMMY NABAWA, SH.dan selanjutnya sertifikat *a quo* diserahkan kepada Penggugat ;

5. Bahwa, setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 02933 *a quo* diterima oleh penggugat kemudian Tergugat I atas persetujuan suaminya SAPTO SUSILO PAMUNGKAS (Tergugat II) dan Penggugat menandatangani beberapa kesepakatan yang dituangkan dalam akta, yaitu :

a. **AKTA PENGAKUAN HUTANG Nomor : 20 tanggal 15 Juli 2014**

yang isinya menerangkan benar Tergugat I mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) yang harus dibayar kembali paling lambat pada tanggal 15 September 2014 berikut kompensasi sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*) setiap bulannya,

b. **AKTA KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN Nomor : 21 tanggal 15 Juli 2014**

- c. **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KUASA Nomor : 22 tanggal 15 Juli 2014** yang isinya Tergugat I telah menjual tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02933, luas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), lokasi di Jl. Sumurboto I, Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*)

- d. **AKTA KUASA Nomor : 23 tanggal 15 Juli 2014** yang isinya Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02933, luas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), lokasi di Jl. Sumurboto I, Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama SRI HARTINI (Tergugat I)

- e. **AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN Nomor 24 tanggal 15 Juli 2014** yang isinya Tergugat bersedia menyerahkan kepada penggugat tanah dan bangunan di Jl. Jl. Sumuboto I tercatat dalam



Sertifikat Hak Milik Nomor 02933, luas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang pada tanggal 15 September 2014 yang semuanya dibuat oleh RIEFKI ADIAN, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal Jawa Tengah ;

6. Bahwa, oleh karena sejak awal Tergugat I sudah menjual tanah dan bangunan miliknya kepada Penggugat, maka meskipun telah ditandatangani *AKTA KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN Nomor : 21 tanggal 15 Juli 2014*, Penggugat tidak melakukan pemasangan Hak Tanggungan dengan tujuan agar setelah Tergugat I membayar lunas pinjamannya tidak perlu dilakukan permohonan pencoretan atau ROYA di kantor Pertanahan Kota Semarang;
7. Bahwa, setelah pinjaman Tergugat I jatuh tempo pada tanggal 15 September 2014 ternyata Tergugat tidak membayar lunas hutangnya sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) berikut kompensasi sebesar Rp. 60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*) yang semuanya sejumlah Rp. 360.000.000,- (*tiga ratus enam puluh juta rupiah*) atau menyerahkan tanah dan bangunan di Jl Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama SRI HARTINI (tergugat I) a quo kepada Penggugat dalam keadaan kosong sebagaimana mestinya dari para penghuni beserta barang-barangnya sebagaimana *AKTA PENGAKUAN HUTANG Nomor : 20 tanggal 15 Juli 2014* dan *AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN Nomor 24 tanggal 15 Juli 2014* yang keduanya dibuat oleh RIEFKI ADIAN, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal Jawa Tengah;
8. Bahwa, setelah Tergugat tidak membayar lunas hutangnya pada tanggal 15 September 2014, Penggugat memberi waktu dan kesempatan kepada Tergugat I untuk segera membayar lunas pinjamannya sampai dengan tanggal 30 Nopember 2014 atau menyerahkan tanah dan bangunan di Jl Sumurboto I RT 004 RW 003





Banyumanik Semarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) kepada Penggugat **dalam keadaan kosong** sebagaimana mestinya dari para penghuni besertabarang-barangnya, namun sampai dengan tanggal 30 Nopember 2014 TergugatI tetap tidak mau membayar lunas pinjamannya atau menyerahkan tanah dan bangunannya kepada Penggugat ;

9. Bahwa, oleh karena tidak ada itikad baik sedikitpun dari Tergugat I melunasi hutangnya sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) berikut kompensasi sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*) setiap bulannya selama 5 (lima) bulan terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 15 Desember 2014 meskipun telah diberi waktu yang cukup untuk melunasinya, maka setelah Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$ 543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama SRI HARTINI (tergugat I) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan pencoretan atau ROYA kemudian **berdasarkan AKTA KUASA Nomor : 23 tanggal 15 Juli 2014** yang dibuat oleh RIEFKI ADIAN, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal Jawa Tengah, pada tanggal 18 Desember 2014 penggugat bertindak untuk dan atas nama tergugatI sebagai PENJUAL **menjual rumah** di Jl Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$ 543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) kepada Penggugat sebagai PEMBELI, dengan harga Rp. 580.000.000,- (*lima ratus delapan puluh juta rupiah*) sebagaimana tersebut dalam AKTA JUAL BELI Nomor : 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH. Notaris dan PPAT di Semarang, sehingga dengan demikian menurut hukum akta jual beli *a quo* adalah sah menurut hukum ;



10. Bahwa, setelah Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan pencoretan atau ROYA, maka karena tidak ada itikad baik dari Tergugat I, oleh karena itu berdasarkan AKTA KUASA Nomor : 23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh RIEFKI ADIAN, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal Jawa Tengah, pada tanggal 18 Desember 2014 Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat I sebagai PENJUAL, menjual tanah dan bangunan di Jl Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) kepada Penggugat sebagai PEMBELI, dengan harga Rp. 580.000.000,- (*lima ratus delapan puluh juta rupiah*) sebagaimana tersebut dalam AKTA JUAL BELI Nomor : 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH. Notaris dan PPAT di Semarang, sehingga dengan demikian menurut hukum akta jual beli a quo adalah sah menurut hukum ;
11. Bahwa, berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH. Notaris dan PPAT di Semarang, Penggugat mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Semarang Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Prpinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) menjadi atas nama MAYLIANA TERUTAMA (Penggugat), sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, atas nama Penggugat yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*) dengan batas-batas sebagai berikut :



- Sebelah Utara : Munari
- Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono
- Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
- Sebelah Barat : Jalan

**beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya menurut hukum adalah sah milik penggugat;**

12. Bahwa, dengan telah beralihnya kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Prpinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama SRI HARTINI (tergugat I) menjadi atas nama MAYLIANA TERUTAMA (penggugat), maka menurut hukum penempatan Tergugat I dan Tergugat II atas rumah yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama MAYLIANA TERUTAMA (Penggugat) adalah **TIDAK SAH**;
13. Bahwa, setelah Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$ 543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), sudah berubah menjadi atas nama MAYLIANA TERUTAMA (penggugat), **dengan itikad baik** sejak bulan Januari 2015 Penggugat telah berkali-kali menemui Tergugat I dan Tergugat II agar mengosongkan rumah dengan memberi sisa penjualan rumah yang menjadi hak Tergugat I namun permintaan tersebut tidak pernah diterima dengan baik oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
14. Bahwa, pada minggu ke-tiga bulan April 2015 Penggugat kembali meminta secara baik-baik agar Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan tanah dan bangunan dari para penghuni beserta barang-barangnya dengan **memberikan uang sebesar Rp. 75.000.000,-** (*tujuh puluh lima juta rupiah*), mengingat kewajiban Tergugat I sudah melebihi nilai harga rumah, yaitu harga rumah sebesar Rp. 580.000.000 sedangkan kewajiban Tergugat I sebesar Rp. 595.000.000,- dengan rincian sebagai berikut :





- a. Harga rumah Rp.580.000.000,-
- b. Pinjaman tergugat Rp.570.000.000,-  
(Rp. 300.000.000,- + kompensasi Rp. 270.000.000,-  
(Rp. 30.000.000 X 9 bulan (Agustus 2014 - April 2015))
- c. Pajak penjual Rp. 25.000.000,-

namun Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak mau menyerahkan rumah kepada Penggugat, sehingga dengan demikian menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau menyerahkan rumah dari para penghuni beserta barang-barangnya kepada Penggugat tersebut menurut hukum dapat pula dikwalifisir sebagai **perbuatan melawan hukum** (*vide : Pasal 1365 KUH.Perdata*) ;

- 15. Bahwa, oleh karena sudah tidak lagi ada itikad baik dari Tergugat I dan Tergugat II, meskipun Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah kekeluargaan, maka tiada jalan lain yang harus Penggugat tempuh kecuali dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang ;
- 16. Bahwa, untuk menghindari adanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II menunda-nunda untuk melaksanakan putusan, maka kiranya sudah layak dan patut apabila Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;
- 17. Bahwa, gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud pasal 180 HIR, maka dengan demikian Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik itu verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kehadiran Yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan untuk menerima gugatan ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya tanpa terkecuali ;



2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan menurut hukum AKTA JUAL BELI Nomor : 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH. Notaris dan PPAT di Semarang **adalah sah menurut hukum** ;
4. Menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, atas nama MAYLIANA TERUTAMA, yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm 543$  M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Munari
  - Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono
  - Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
  - Sebelah Barat : Jalan**adalah sah milik Penggugat;**
5. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm 543$  M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama MAYLIANA TERUTAMA (Penggugat) adalah tidak sah dan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm 543$  M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama MAYLIANA TERUTAMA (Penggugat) a quo dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang kepada Penggugat tanpa syarat apapun ;



7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000 ,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik itu verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan asas peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Peggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 03 Agustus 2015 , sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

**Bahwa Gugatan Peggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*).**

Bahwa PERJANJIAN POKOK dalam perkara *a quo* adalah PERJANJIAN UTANG PIUTANG (Vide: Akta PENGAKUAN HUTANG Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014), BUKAN PERJANJIAN JUAL BELI. Seharusnya Gugatan yang diajukan oleh Peggugat adalah Gugatan Wanprestasi (Cidera Janji) bukanlah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Gugatan Peggugat tersebut sangatlah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menegaskan bahwa, "*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.*" dan sumber perikatan ada dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menegaskan bahwa, "*Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.*" Kemudian pada Pasal 1234 KUHPerdara menegaskan bahwa, "*Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.*" Perbedaan antara perjanjian dan perikatan yaitu perjanjian adalah peristiwa hukum dan perikatan adalah hubungan hukum. Dalam perkara *a quo* seharusnya adalah merupakan suatu hubungan hukum yakni berupa Perjanjian pokoknya adalah Utang Piutang, bukanlah hubungan hukum berupa Perjanjian Jual Beli, sehingga seharusnya kembali pada perjanjian pokok



semula yakni perjanjian utang piutang dengan tanah beserta bangunan rumah di atasnya sebagai jaminannya. Berdasarkan fakta tersebut sudah selayaknya Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima, karena kabur atau tidak jelas (*Obscuur libel*);

## II. DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI)

- Bahwa Para Tergugat akan menjawab semua dalil posita Penggugat dengan sebenar-benarnya sesuai dengan fakta yang terjadi.
- Bahwa dalil yang diajukan Penggugat untuk mengajukan gugatan tidak sepenuhnya benar, untuk itu Para Tergugat akan mengajukan jawaban-jawaban sebagai berikut;
  1. Bahwa Para Tergugat menolak semua dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat;
  2. Bahwa **tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 2, 3 dan 4, untuk itu Para Tergugat menolaknya dengan sangat tegas.**
- Bahwa adalah tidak benar utang Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA Semarang sudah jatuh tempo dan jaminan akan dilelang. Hal tersebut dapat Para Tergugat buktikan melalui Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) pada halaman 04, bahwa Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 08645 tahun 2014 Peringkat Pertama APHT PPAT Ummy Nabawa Sarjana Hukum Nomor 488/2014 Tanggal 24 Juni 2014 Di208.33096/2014 tanggal 07 Juli 2014, Di307.82911/2014 tanggal 07 Juli 2014. Bahwa pelunasan utang Tergugat II pada Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA dilunasi pada tanggal 17 Juli 2014 setelah mendapat uang pinjaman dari orang yang bernama ERIDA UCOK yang saat itu mengakui uang tersebut bersumber dari bosnya tanpa menyebut nama Penggugat. Artinya Tergugat I baru 1 (satu) bulan saja meminjam uang pada koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA, jadi sangat tidak mungkin jaminan akan dilelang sebagaimana tuduhan Penggugat tersebut.
- Bahwa Para Tergugat akhirnya terpaksa utang kepada Penggugat dikarenakan untuk biaya pengobatan Tergugat I masuk Rumah



Sakit karena harus operasi Mioma dan Kista yang pada akhirnya mengharuskan pengangkatan rahim Tergugat I.

- Bahwa awal mula Para Tergugat terjatuh rentenir (utang kepada Penggugat) guna membayar biaya berobat tersebut, Tergugat II kenal dengan ibu Sri Mulyani yang mengaku dulunya sebagai pegawai Bank Danamon, kemudian dikenalkan dengan Sdr. Leo, dari Sdr. Leo Tergugat II dikenalkan kepada Sdr. Juwono. Dari Sdr. Juwono Tergugat II dikenalkan kepada Sdr. Ucok dan Budi. Kemudian Ucok dan Budi menawarkan pinjaman uang dengan bunga 10% dalam setiap bulannya dan dengan tempo 2 (dua) bulan, serta dari tim minta 5% dari pencairan utang tersebut. Oleh karena sangat membutuhkan dana tersebut akhirnya Para Tergugat menyetujui tawaran Sdr Ucok tersebut.
- Bahwa pada tanggal 15 Juli 2014 Para Tergugat bersama ibu Sri Mulyani dan Juwono sudah menunggu di rumah Notaris Rifki jalan Brotojoyo Semarang untuk menandatangani sejumlah Akta yang tidak pernah dibacakan terlebih dahulu oleh Sdr. Rifki selaku Notaris melainkan Tergugat I langsung diminta untuk menandatangani kesemua Akta tersebut. Bahwa selanjutnya Sdr. Juwono menjanjikan dana pinjaman akan langsung dicairkan di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA guna pelunasan utang dan sekaligus pengambilan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama SRI HARTINI (Tergugat I), namun pencairan tidak jadi dilakukan melainkan diundur pada tanggal 17 Juli 2014 dengan alasan *"bosnya sedang dalam perjalanan dari Kudus, dan jalan macet sehingga tidak bisa untuk mengambil uang dari Bank"*. Kemudian pada tanggal 17 Juli 2014 terjadi transaksi di Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA dengan perincian sebagai berikut:
  - o Rp 180.000.000,- untuk pelunasan di Koperasi PRIMADANA
  - o Rp 30.000.000,- untuk pembayaran 10% bunga pada bulan pertama
  - o Rp 15.000.000,- untuk pembayaran 5% bagi tim pendana
  - o Rp 75.000.000,- sisa bersih yang diterima oleh Para Tergugat





Sehingga total utang kepada Penggugat adalah Rp 300.000.000,-

**Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas adalah tidak benar Tergugat I pernah datang menemui Penggugat agar membeli rumah milik Tergugat I seharga Rp 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah), yang benar adalah Tergugat I menemui Sdr Ucok dan Budi untuk utang bukan untuk menjual tanah dan bangun rumah miliknya.**

Bahwa tidak benar Pihak Koperasi Simpan Pinjam PRIMADANA mengirimkan Surat Roya pada tanggal 16 Juli 2014, dikarenakan pelunasan utang baru dilakukan pada tanggal 17 Juli 2014, sehingga sangat tidak mungkin Permohonan Roya dilakukan sebelum seluruh utang dilunasi;

3. Bahwa **tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 5, untuk itu Para Tergugat menolaknya dengan sangat tegas.** Bahwa seluruh Akta (Akta Pengakuan Utang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014, Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 dan Akta Pengosongan Nomor: 24 tanggal 15 Juli 2014, yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat adalah **cacat hukum**, dikarenakan:

- Bahwa kelima akta tersebut tidak pernah dibacakan terlebih dahulu oleh Notaris REFKI ADIAN, SH sebelum ditandatangani oleh Tergugat I, melainkan langsung disodorkan dan diminta oleh Notaris tersebut agar Tergugat I menandatangani kelima Akta tersebut dan juga tidak menjelaskan apa akibat hukum setelah akta-akta tersebut ditandatangani oleh Tergugat I;
- Bahwa penandatanganan akta tersebut dilakukan di rumah Notaris Riefki Adian, SH di Jalan Brotojoyo Semarang, bukan di wilayah kerjanya di Kabupaten Kendal;
- Bahwa pada saat Tergugat I disuruh menandatangani kelima akta tersebut tidak bersama-sama Penggugat menghadap kepada Notaris RIEFKI ADIAN, SH melainkan hanya Tergugat I, Tergugat II, Sdri. Sri Mulyani dan Sdr. Juwono;



- Bahwa kedua orang saksi yang tercantum didalam Akta-akta notaris tersebut tidak ada di tempat pada saat Tergugat I menandatangani kelima akta tersebut, artinya Tergugat I sama sekali tidak mengenal kedua orang saksi yang bernama Ny. UMI KHOIRIYAH, SH dan Nona SITI PASINAH sebagaimana yang tercantum didalam kelima Akta tersebut
  - Bahwa Para Tergugat baru mengetahui Sdri MAYLIANA TERUTAMA pada bulan April 2015 saat Penggugat bersama Sdr. Ucok dan Sdr. Budi mendatangi Para Tergugat dan meminta agar Para Tergugat mencabut laporan atas Perbuatan Melawan Hukum terkait penandatanganan Akta Notaris yang mengandung kebohongan-kebohongan dan sangat merugikan Para Tergugat. Namun ditolak oleh Para Tergugat;
  - Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dapat diketahui bahwa Penggugat memang telah memiliki itikad buruk hendak menguasai tanah dan bangunan milik Para Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 tersebut dengan cara menjerat Para Tergugat dalam Utang dengan bunga tinggi tersebut, ketika Para Tergugat tidak mampu membayar, maka seolah-olah telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat;
  - Bahwa kelima Akta tersebut baru didapatkan oleh Para Tergugat pada bulan April 2015 setelah Para Tergugat melaporkan Penggugat ke Polda Jawa Tengah, kalau tidak diminta maka tidak akan diberikan oleh Penggugat;
  - Oleh karena kelima akta tersebut berisi kebohongan-kebohongan, artinya penerbitan akta tersebut adalah cacat hukum, karena dibuat dalam keadaan ketidaktahuan serta keterpaksaan Tergugat I, untuk itu sudah selayaknya kelima akta tersebut dinyatakan cacat hukum dan sudah selayaknya dinyatakan tidak berlaku.
4. Bahwa **tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 6, 7 untuk itu Para Tergugat menolaknya dengan sangat tegas**. Bahwa dalil posita Penggugat pada angka 6 tersebut sangat tidak konsisten, saling bertentangan dengan dalil posita lainnya. Satu sisi Penggugat mengatakan bahwa Para Tergugat berhutang pada Penggugat



sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dengan uang kompensasi sebesar 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) atau 10% dari utang pokok setiap bulannya (Vide gugatan pada angka 2, angka 5 huruf a, angka 7, angka 8, angka 9), namun disisi yang lain Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah menjual tanah dan bangunan miliknya tersebut pada Penggugat seharga Rp 580.000.000,- (Lima ratus delapan puluh juta rupiah) (Vide gugatan pada angka 9, angka 14). Sekali lagi Para Tergugat tegaskan bahwa Para Tergugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan milik Para Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 tersebut, yang benar adalah Sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan atas utang kepada Penggugat. Berdasarkan fakta hukum tersebut gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (obscuur libel) untuk itu sudah selayaknya untuk ditolak);

5. Bahwa **tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 8, untuk itu Para Tergugat menolaknya dengan sangat tegas.** Bahwa tidak benar Para Tergugat tidak mau membayar seluruh utangnya kepada Penggugat, bahwa Para Tergugat hanya meminta agar bunga (kompensasi) utang 10% setiap bulannya tersebut diturunkan, karena dirasa sangat tinggi dan “mencekik” Para Tergugat,. Itikad baik Para Tergugat dapat dilihat dari telah dipotongnya bunga untuk bulan pertama pada awal penyerahan utang oleh Penggugat (melalui Sdr. Ucok) yakni sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) serta Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) untuk diberikan kepada tim yakni Sdr. Budi, Sdr. Juwono, Sdr. Ucok dan seorang perempuan. Bahwa sampai dengan Mediasi terakhir di Pengadilan Negeri Semarang dengan hakim mediator Ibu Yuli, SH bahwa Para Tergugat sanggup membayar utang pokok sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dan bunga (kompensasi) sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dengan ketentuan telah dipotong sebelumnya Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) sehingga sisa yang harus dibayar adalah Rp 370.000.000,- (Tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dari total yang sanggup dibayar oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah). Akan tetapi Penggugat melalui Kuasa Hukumnya meminta Rp 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah). Bahwa permintaan Penggugat tersebut sungguh sangat memberatkan Para Tergugat dan tanpa dasar hukum yang jelas. Bahkan pada mediasi kedua Penggugat meminta sebesar Rp 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah) dengan alasan bahwa



tanah tersebut sudah sah menjadi milik Penggugat sehingga Para Tergugat harus membayar kembali tanah tersebut sesuai harga pasar saat ini yakni sebesar yang tersebut di atas. Berdasarkan fakta hukum tersebut tampak dengan jelas bahwa Penggugatlah yang beritikad buruk dengan sengaja menjerat Para Tergugat dengan utang berbunga tinggi (rentenir) lalu bermaksud hendak memiliki tanah dan bangunan milik Para Tergugat secara melawan hukum, seolah-olah telah terjadi jual beli dan hendak membeli dengan harga yang sangat rendah sedangkan Penggugat hendak menjualnya kembali dengan harga yang sangat tinggi;

6. Bahwa **tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 9 dan 10, untuk itu Para Tergugat menolaknya dengan sangat tegas**. Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH Notaris dan PPAT di Semarang yang mendasarkan pada Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh RIEFKI ADIAN, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal adalah **CACAT HUKUM oleh karenanya sudah selayaknya untuk dibatalkan**. Bahwa didalam kedua Akta tersebut Penggugat bertindak selaku PENJUAL dan sekaligus PEMBELI, hal yang sangat bertentangan dengan ketentuan tentang syarat sahnya suatu jual beli dalam hukum perdata. Bahwa didalam hukum perdata jual beli haruslah dilakukan secara tunai dan terang, sedangkan dalam perkara a quo tidak pernah adanya penyerahan sejumlah uang oleh Penggugat (secara tunai) dan tidak pernah pula dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah), melainkan Penggugat telah merekayasa seolah-olah telah terjadi jual beli sebagaimana ketentuan hukum perdata. Padahal hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah terkait tentang PERJANJIAN POKOK UTANG PIUTANG, BUKAN PERJANJIAN JUAL BELI. Hal tersebut sangatlah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata yang menegaskan bahwa, *"Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih."* dan sumber perikatan ada dalam Pasal 1233 KUHPerdata yang menegaskan bahwa, *"Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang."* Kemudian pada **Pasal 1234 KUHPerdata**



**menegaskan bahwa,** “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Perbedaan antara perjanjian dan perikatan yaitu perjanjian adalah peristiwa hukum dan perikatan adalah hubungan hukum. Dalam perkara *a quo* seharusnya adalah merupakan suatu hubungan hukum yakni berupa Perjanjian Utang Piutang, bukanlah hubungan hukum berupa Perjanjian Jual Beli. Hubungan hukum yang diwujudkan oleh perutusan senantiasa terdapat sekurang-kurangnya dua orang, kreditur (yang berpiutang) dan debitur (yang berutang). Dalam perikatan ada pihak kreditur yaitu yang berhak atas prestasi dan pihak debitur yang berkewajiban untuk berprestasi. Pada pihak debitur terdapat *schuld* yaitu hutang atau kewajiban berprestasi tergantung dari perikatannya dan ada *haftung* jaminan untuk pelunasan hutang yaitu jaminan yang ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdota. Subyek perikatan kreditur dan debitur sedangkan obyek perikatan yaitu prestasi yang ada dalam Pasal 1234 KUHPerdota yaitu: memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Jual-beli dan utang piutang merupakan perjanjian yang berbeda.

perjanjian jual-beli berdasar utang piutang sebagai perjanjian pokok dalam pelaksanaannya tidak dapat terjadi, karena Perjanjian pokoknya adalah utang piutang (Vide: Akta Pengakuan Utang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014) dan obyek berupa rumah yang dijaminan sebagai jaminan hutang. Seharusnya jaminan tersebut dijual dengan harga pasar atau dilelang sesuai ketentuan hukum, guna melunasi utang kepada kreditur dan sisanya dikembalikan kepada debitur, bukannya memaksa debitur menyerahkan jaminan tersebut kepada kreditur dengan dalih seolah-olah telah terjadi kesepakatan jual beli. Bahwa perbuatan kreditur yang demikian itu adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana diketahui berlangsungnya jual-beli pada umumnya yang perlu diperhatikan harus ada kehendak dari kedua belah pihak dan sepakat mengenai harga dan ada barangnya atau dilakukan secara tunai dan terang. Hal ini didukung oleh Pasal 1320 KUHPerdota mengenai syarat syahnya perjanjian yang pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Adanya kesepakatan, dimaksudkan





bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Namun dalam perkara a quo Para Tergugat **"dipaksa"** untuk melepas haknya atas tanah dan bangunan serta segala sesuatu di atasnya sebagai mana Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 27 Januari 2009 Nomor: 467/Sumurboto/2009 tercatat atas nama SRI HARTINI. Berdasarkan fakta hukum tersebut. **Artinya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris RIEFKI ADIAN, SH.,M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal serta Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH Notaris dan PPAT di Semarang adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan CACAT HUKUM untuk itu sudah selayaknya Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tersebut tidak berlaku;**

7. Bahwa **tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 11, untuk itu Para Tergugat menolaknya dengan sangat tegas.** Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH Notaris dan PPAT di Semarang adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan CACAT HUKUM, sehingga Perjanjian Jual Beli tersebut haruslah dibatalkan untuk itu secara otomatis balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 27 Januari 2009 Nomor: 467/Sumurboto/2009 tercatat atas nama SRI HARTINI menjadi nama Penggugat (MEILIANA TERUTAMA) adalah tidak sah dan melawan hukum. artinya pula tanah beserta bangunan rumah di atasnya menurut hukum bukanlah milik Penggugat;



7. Bahwa **tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 12, untuk itu Para Tergugat menolaknya dengan sangat tegas**. Bahwa penempatan Para Tergugat atas rumah yang terletak di Jl. Sumurboto I RT. 004 RW. 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M<sup>2</sup> tersebut adalah sah menurut hukum, karena Perjanjian Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut cacat hukum sehingga haruslah dibatalkan dan kembali pada perjanjian pokok yakni tentang perjanjian Utang piutang;
8. Bahwa **tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 13, 14, 15, 16 dan 17 untuk itu Para Tergugat menolaknya dengan sangat tegas**. Bahwa oleh karena perjanjian pokok dalam perkara a quo adalah Perjanjian Utang Piutang bukan Perjanjian Jual beli, oleh karenanya Perjanjian Jual Beli haruslah dinyatakan batal demi hukum untuk itu segala Akta yang ditimbulkan dari Perjanjian Jual Beli yang Cacat Hukum tersebut sudah selayaknya dinyatakan tidak berlaku, termasuk dalam hal ini Akta Perjanjian pengosongan Nomor: 24 Tanggal 15 Juli 2014 tersebut. Bahwa sisa penjualan rumah yang hendak diberi oleh Penggugat sebesar Rp 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut juga tidak jelas rumusan dan acuan hukumnya. Apabila mengacu pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 pada Pasal 2 disebutkan jual beli diterima dengan harga Rp 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) sedangkan dalam posita Penggugat pada angka 14 disebutkan harga rumah sebesar Rp 580.000.000,- (Lima ratus delapan puluh juta rupiah) sedangkan pinjaman Para Tergugat menurut Penggugat adalah sebesar Rp 570.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh juta rupiah), dari fakta hukum tersebut semakin menegaskan kembali bahwa Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat harus dibatalkan, karena selain bertentangan dengan hukum juga sangat tidak jelas substansinya. Artinya berdasarkan fakta tersebut Perbuatan Penggugatlah yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

### III. DALAM REKONPENSI



1. Bahwa jawaban diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonsensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi I dan Penggugat Rekonsensi II tidak pernah setuju atau sepakat untuk menjual tanah dan bangunan runah di atasnya yang terletak di Jl. Sumurboto I RT. 004 RW. 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M<sup>2</sup> kepada Tergugat Rekonsensi. Bahwa perbuatan TergugatRekonsensi yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris RIEFKI ADIAN, SH., M.Kn yang berdasarkan pula pada Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014, kemudian dilanjutkan dengan Pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH Notaris dan PPAT di Semarang adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan CACAT HUKUM, **sehingga Perjanjian Jual Beli tersebut haruslah dibatalkan** untuk itu secara otomatis balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 27 Januari 2009 Nomor: 467/Sumurboto/2009 tercatat atas nama SRI HARTINI menjadi nama Penggugat (MEILIANA TERUTAMA) adalah **tidak sah dan melawan hukum**. Oleh karena Perjanjian Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut **cacat hukum sehingga haruslah dibatalkan dan kembali pada perjanjian pokok semula yakni tentang Perjanjian Utang piutang, untuk itu sudah selayaknya Tergugat Rekonsensi dihukum untuk melakukan balik nama atas sertipikat tersebut menjadi atas nama Penggugat Rekonsensi I (SRI HARTINI).**

Bahwa Akta Kuasa Nomor:23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris RIEFKI ADIAN, SH., M.Kn Notaris tersebut adalah merupakan Kuasa Mutlak atau Kuasa Penuh yang mana sangat bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan juga sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 huruf (d) ditegaskan



*"PPAT menolak untuk membuat akta jika: salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum memindahkan hak".*

**Berdasarkan fakta tersebut sudah selayaknya akta kuasa no 23 tanggal 15 Juli 2014 untuk dinyatakan tidak berlaku dan cacat hukum sehingga jual beli yang didasarkan pada akta tersebut adalah batal demi hukum;**

3. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata** "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.*" Bahwa seseorang dinyatakan telah melakukan cidera janji atau wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajiban yang diwajibkan kepadanya padahal tenggang waktu yang diberikan kepadanya untuk melakukan kewajiban tersebut telah lewat. Namun yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi adalah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris RIEFKI ADIAN, SH., M.Kn bersamaan dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014, bahwa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi tersebut alah mencampuradukkan Perjanjian Utang Piutang dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sejak awal. Terlebih lagi Para Penggugat Rekonsensi tidak pernah diminta membaca ataupun pihak Notaris yang membacakan Akta-akta tersebut sebelum ditandatangani, melainkan Para Penggugat Rekonsensi diperintahkan untuk langsung menandatangani akta-akta tersebut. Artinya Para Penggugat Rekonsensi menandatangani akta-akta tersebut tidak berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut bertentangan pula



dengan ketentuan **Pasal 1321** KUHPerdara yang menegaskan “*Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan*”. Artinya perbuatan Tergugat rekonsensi tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum karena memaksa Para Penggugat Rekonsensi menandatangani Akta Pengakuan Hutang sekaligus Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa. Bahwa adapun tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Sumurboto I RT. 004 RW. 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M<sup>2</sup> mengacu pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara yang bunyinya “*Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan*”. Dari ketentuan tersebut di atas dapat diketahui bahwa debitur bertanggung jawab terhadap utang-utangnya, tanggung jawab tersebut dijamin dengan harta yang sudah ada dan yang akan ada dikemudian hari, baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak. Ketentuan ini didasarkan kepada azas tanggung jawab agar para debitur supaya melaksanakan kewajibannya dan tidak merugikan Krediturnya. Bukannya pengalihan hak dengan alas hak seolah-olah telah terjadinya Jual Beli sebagaimana perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut. **Untuk itu sudah selayaknya perjanjian Jual Beli antara Tergugat Rekonsensi dnegan Para Penggugat Rekonsensi untuk dibatalkan dan Tergugat Rekonsensi dihukum untuk menerima utang pokok sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dan bunga (kompensasi) sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dengan ketentuan telah dipotong sebelumnya Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) sehingga sisa yang harus dibayar oleh Para Penggugat Rekonsensi adalah sebesar Rp 370.000.000,-(Tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dari total yang sanggup dibayar oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah).**





Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Para Tergugat pada Konpensasi dan Para Penggugat Rekonpensasi dalam Rekonpensasi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk dapat mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti dalam pemeriksaan persidangan dan berkenan untuk memutuskan dengan kebijaksanaan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**II. DALAM KONPENSI**

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**III. DALAM REKONPENSI**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensasi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli atas tanah dan bangunan runah di atasnya yang terletak di Jl. Sumurboto I RT. 004 RW. 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama SRI HARTINI yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M<sup>2</sup> BATAL DEMI HUKUM;
3. Menyatakan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Nomor: 23 Tanggal 15 Juli 2014 dan Akta Pengosongan Nomor: 24 Tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris RIEFKI ADIAN, SH., M.Kn dan Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH Notaris dan PPAT di Semarang tidak berlaku dan batal demi hukum;
4. Menyatakan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama SRI HARTINI yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas + 543 M<sup>2</sup> menjadi atas nama MAYLIANA TERUTAMA adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensasi untuk mengembalikan/memulihkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama SRI HARTINI seperti semula serta mengembalikan Sertipikat tersebut kepada Penggugat Rekonpensasi I;



6. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk menerima pengembalian utang pokok dari Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga ratusjuta rupiah) beserta bunga (kompensasi) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan sebelumnya sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) sehingga total yang harus diterima Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp 370.000.000,- (Tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);
7. Membebankan biaya perkara menurut hukum.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Termohon (dalam Konpensi) dan/atau Penggugat (dalam Rekonpensi) mohon untuk keadilan yang seadil-adilnya/ *ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa perkara No. 182/Pdt.G/2015/PN.Smg telah di jatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 30 Nopember 2015 dengan amar diktum sebagai berikut :

#### MENGADILI:

##### DALAM KONPENSI

##### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

##### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat UNTUK SEBAGIAN;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan menurut hukum AKTA JUAL BELI Nomor : 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh ACHMAD NURACHMAN, SH. Notaris dan PPAT di Semarang **adalah sah menurut hukum** ;
4. Menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, atas nama MAYLIANA TERUTAMA, yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota



Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Munari
- Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono
- Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
- Sebelah Barat : Jalan

adalah sah milik Penggugat ;

5. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama MAYLIANA TERUTAMA (Penggugat) adalah tidak sah dan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*), atas nama MAYLIANA TERUTAMA (Penggugat) a quo dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang kepada Penggugat tanpa syarat apapun ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, atas nama MAYLIANA TERUTAMA, yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas  $\pm$  543 M2 (*lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi*) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Munari



- Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono
- Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
- Sebelah Barat : Jalan

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONPENSI**

- Menolak gugat Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi seluruhnya;

**DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.647.000,- (Dua Juta enam ratus empat puluh tujuh ribu rupiah ).

Menimbang, bahwa pada pokoknya memori banding Para Pembanding/Para Tergugat antara lain sebagai berikut :

- 1.Menerima permohonan banding Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menolak dan atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No.182/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 30 Nopember 2015;

**DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

**I. DALAM EKSEPSI.**

Menerima eksepsi Para Tergugat/Para Pembanding untuk seluruhnya.

**II. DALAM KONPENSI .**

Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya.\

**III. DALAM REKONPENSI.**

- 1.Menerima dan mengabulkan gugatan REKONPENSI Para Penggugat Rekonsensi /Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Sumurboto I RT.004 RW.003 Banyumanik Semarang berdiri diatas sertifikat Hak Milik Nomor,02933 atas nama Sri Hartini dan telah dibalik nama menjadi atas nama MAYLIANA TERUTAMA yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, kecamatan Banyumanik, kelurahan Sumurboto seluas  $\pm$  543 M2 Batal Demi Hukum.



3. Menyatakan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor.21 tanggal 15 juli 2014, Akta Kuasa Nomor.23 Tanggl 15 Juli 2014 dan Akta Pengosongan Nomor.24 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notais Riefki Adian,SH.M.Kn dan Akta Jual Beli Nomor : 726/2014 tanggl 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman,SH. Notaris dan PPAT di Semarang tidak berlaku dan batal demi hukum;
4. Menyatakan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama Sri Hartini yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, kecamatan Banyumanik, kelurahan Sumurboto seluas  $\pm$  543 M2 menjadi atas nama MAYLIANA TERUTAMA adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum ;
- 5.Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan/memulihkan sertifikat Hak Milik Nomor : 02933 atas nama Sri Hartini seperti semula serta mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat Rekonpensi I;
- 6.Memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk menerima pengembalian utang pokok dari Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah ) beserta bunga ( kompensasi) sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) yang telah dibayarkan sebelumnya Rp.30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah ) sehingga total yang harus diterima Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.370.000.000,- ( tiga ratus tujuh puluh juta rupiah ).
- 7.Membankan biaya perkara menurut hukum;

A t a u :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Termohon ( dalam konpensi ) dan/atau Penggugat ( dalam Rekonpensi ) mohon untuk keadilan yang seadil adilnya/Ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa pada pokoknya Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat menolak seluruhnya permohonan banding dan Memori Banding Para Pembanding/ Para Tergugat dan Majelis Hakim tingkat banding memberikan putusan ( amarnya ) sebagai berikut :





1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding/Para Tergugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam register perkara Nomor.182/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 30 Nopember 2015.
3. Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;  
Apabila Yth.Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Para Pembanding/Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding di hadapan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Desember 2015, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding melalui kuasa hukumnya oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 Januari 2016;

Menimbang, bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan Cq. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding masing-masing kepada : Kuasa Hukum Para Tegugat/Para Pembanding pada tanggal 28 Januari 2016 dan Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Januari 2016;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM :**

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

Menimbang, bahwa setelah memeriksa meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor.182/Pdt.G/2015/PN.Smg Tanggal 30 Nopember 2015, telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama memori banding



Para Pembanding/Para Tergugat dan kontra memori banding Terbanding/Penggugat, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan. Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding; -----

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut dapat di ambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri , sehingga putusan Nomor.182/Pdt.G/2015/PN.Smg Tanggal 30 Nopember 2015 tersebut dapat di pertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus di kuatkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Tergugat tetap di pihak yang di kalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;-----

Mengingat pasal pasal dalam HIR, serta pasal pasal dari ketentuan hukum yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding /Para Tergugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 182/Pdt.G/2015/PN Smg tanggal 30 November 2015, yang di mohonkan banding tersebut ;-----



- Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **KAMIS tanggal 12 MEI 2016** oleh kami **SOEKOSANTOSO, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **NOORTJAHJONO DWIJANTO SUDIBYO, S.H., M.Hum. dan ALFRED PANGGALA BATARA RANDA, SH**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **JUM'AT tanggal 20 MEI 2016** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **KUNARTO, SH.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ; -----

Hakim –Hakim Anggota,  
Ttd.

Ketua Majelis,  
Ttd.

**NOORTJAHJONO.DS,SH.M.Hum.**

**SOEKOSANTOSO,SH.MH.**

Ttd.

**AP. BATARA RANDA,SH.**

Panitera Pengganti

Ttd.

**KUNARTO, SH**



Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan .....	Rp.	6.000,-
2. Redaksi Putusan .....	Rp.	5.000,-
3. Biaya Pemberkasan .....	Rp.	139.000,- +
<hr/> J u m l a h		= Rp. 150.000,-

**( Seratus lima puluh ribu rupiah )**