



Untuk Dinas

PUTUSAN

NOMOR 37/PDT/2017/PT SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN ;**

Alamat Jalan Pemuda Utara No.71 Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT II ;**

**2. KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN ;**

Alamat Jalan DR.Cipto No 48 Pekalongan Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III ;**

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula sebagai **TERGUGAT III ;**

Dalam hal ini Tergugat II dan III memberi kuasa khusus kepada H. Agus Hartanto, SH.MH., H. Agung Dewantono, SH., Moh. Asad Arifuddin, SH., Woro restu Pangasih, SH., kesemuanya merupakan Konsultan Hukum dan Karyawan Koperasi Simpan Pinjam JASA, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jl. Dr. Cipto 84 Pekalongan ;

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

**FATKHAWATI BINTI HAJI ASMICHAN ;**

Tempat/tanggal lahir Kudus/11 April 1962, Umur54 Tahun, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (Guru SMA Negeri 2 Bae Kudus), Pendidikan Sarjana Pendidikan, Status Perkawinan Kawin, Tempat Tinggal Langgardalem No.256 RT 01 RW 03, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus,

Dalam hal ini memberi kuasa Insidentil kepada SUMARNO, Dosen Fis UNNES bertempat tinggal di Desa Langgardalem No. 256 Rt 01 Rw 03, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula sebagai **PENGGUGAT;**

**DAN :**

**1. BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat lahir Semarang, tanggal lahir 15 Oktober 1974, umur 42 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, agama Islam, pekerjaan Swasta, Pendidikan D3 (Diploma Tiga), alamat Perum Bumi Wana Mukti Blok 1-2 No 7 RT 06 RW 05, Kelurahan Sambiroto Kota Semarang ;

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

## 2. **SRI SUMARNI** ;

Tempat lahir Klaten, tanggal lahir 12 Oktober 1950, jenis kelamin Perempuan, kebangsaan Indonesia, agama Islam, pekerjaan Swasta, alamat Magersaren, RT 04 RW 01, Kelurahan Gatak, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten ;

Dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada GUNTUR EQUARIANTO, SH., advokad/Konsultan Hukum yang beralamat di Jl. Raya Solo Yogya Km. 11 Kepoh, Bowan, Delanggu, Klaten, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula sebagai **TERGUGAT IV** ;

## 3. **NOTARIS / PPAT ARIS BHAROTO, S.H.** ;

Alamat kantor dan rumah Jalan Raya No. 11B, Delanggu, Klaten ; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula sebagai **TERGUGAT V** ;

## 4. **NOTARIS / PPAT SARASWATI RETNO PUSPITASARI, S.H.** ;

Alamat kantor dan rumah Jalan HM.Subchan ZE No 60 A, Purwosari Kudus ; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula sebagai **TERGUGAT VI** ;

## 5. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG** ;

Dalam hal ini memberi kuasa khusus No. SKU-223/MK.6/2016 kepada Dharmasetiawan H., Nurachman, Cahyo Windu Wibowo, Yayuk Muji Rahayu, Dwi rahayu Suprpti, Budi Satrio, Erny Rianawati, Deny Ariyanto, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan RI c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan DIY c.q. KPKNL Semarang, beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 1 D Gedung Keuangan Negara II Lantai 4 Semarang ;

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

Halaman 2 Putusan Nomor 37/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

## 6. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS,

Alamat Jalan Mejobo, Mlati Kidul Kudus, dalam hal ini memberi kuasa khusus no. 100.2/600.14-33.19/III/2016 kepada Solikin, A.Ptnh., Wegig Widi Bawono, SH., Bambang Hariyanto HS, SH., kesemuanya beralamat Kantor pertanahan Kabupaten Kudus, Jl. Mejobo No.-Kudus ; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VI** semula sebagai **TERGUGAT VIII** ;

### PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 37/PDT/2017/PT SMG tanggal 26 Januari 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Kudus, Nomor 13/Pdt..G/2017/PN Kds, tanggal 30 Agustus 2016, serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya, tanggal 18 Februari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 22 Februari 2016 dalam Register Perkara Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Kds, telah mengajukan perlawanan dengan dasar alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2003 Sdr.BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) meminjam Sertifikat Tanah dan Bangunan Hak Milik No.411 Desa Laggardalem atas nama pemegang hak Listiyannah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan yang dibawa oleh Listiyannah binti Haji Asmichan ibu kandung sdr.Bachrum Arrahman Bin Slamet Ali Rahardjo (TERGUGAT I) untuk dijadikan agunan kredit di Bank dengan menggunakan nama orang lain bernama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) alamat Magersaren RT 04 RW 01 Kelurahan Gatak, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten Jawa Tengah.
2. Bahwa setelah sertifikat diberikan oleh Listiyannah binti Haji Asmichan kepada Sdr. Bachrum Arrahman bin Slamet Ali Rahardjo (TERGUGAT I) ternyata tidak dijadikan Agunan Kredit di Bank, tetapi dialihkan menjadi Agunan Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Jasa Klaten (TERGUGAT II)

Halaman 3 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas nama dan atau menggunakan nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV). Oleh karena Sertifikat Hak Milik No.411, Desa Langgardalem, atas nama Listiyannah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) dipinjam dan dibawa oleh Sdr. BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dengan PENGGUGAT, maka perbuatan TERGUGAT I telah melawan hukum.

3. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2004 Sdr.BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) datang menemui Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) di rumahnya, Langgardalem No 256 RT 01 RW 03 dan mengatakan bahwa oleh karena pengajuan kredit menggunakan nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) maka jaminan kreditnya harus atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV), maka Sertifikat Tanah dan Bangunan Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama pemegang hak Listiyannah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan yang dijadikan jaminan kredit di KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) harus dibalik nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV). Bahwa atas permintaan balik nama sertifikat atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) tersebut, Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) saat itu keberatan dan tidak mengijinkan untuk dibaliknama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV).
4. Bahwa pada tanggal 9 Pebruari 2004 Sdr. BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) bersama ibunya bernama Listiyannah binti Haji Asmichan menemui Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) yang adalah adik dari Listiyannah binti Haji Asmichan di rumahnya, Langgardalem No. 256 RT 01 RW 03 dengan membawa 1 (Satu) lembar berkas dari NOTARIS / PPAT ARIS BHAROTO, S.H. (TERGUGAT V) berkantor di Jalan Raya No. 11B, Delanggu, Klaten dan meminta Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) menandatangani berkas tersebut dan Sdr. BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) menyatakan bahwa berkas yang harus ditandatangani tersebut adalah berkas yang berkaitan dengan soal pengajuan kredit di di KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) yang ternyata di kemudian hari diketahui oleh Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) bahwa apa yang ditandatangani itu adalah Akta Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 411 kepada SRI SUMARNI

Halaman 4 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(TERGUGAT IV) secara seolah-olah. Oleh karena itu perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melawan hukum.

5. Bahwa pada tanggal 16 Pebruari 2004 BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) beserta ibunya Listiyahan binti Haji Asmichan, SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) beserta suaminya dan anaknya yang bernama Andri Ifan Fanani datang menemui Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) di rumahnya Langgardalem No. 256 RT 01 RW 03 (dulu RT 05 RW 02) untuk diajak ke NOTARIS / PPAT SARASWATI RETNO PUSPITASARI, S.H. (TERGUGAT VI) dan setelah sampai di kantor tersebut, Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) diminta menandatangani berkas yang katanya BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) dan SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) ada kaitannya dengan pinjam meminjam uang di KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II). Di kemudian hari ternyata baru diketahui oleh Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) bahwa apa yang ditandatangani itu adalah Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 411, Desa Langgardalem, atas nama pemegang hak Listiyahan binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) dengan SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) dengan harga Rp. 74.500.000,- yang kemudian ternyata digunakan sebagai dasar balik nama Sertifikat tersebut atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) dan kemudian dijadikan jaminan di KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II), oleh karena itu perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VI telah melawan hukum.
6. Bahwa pada tahun 2009 Listiyahan binti Haji Asmichan meninggal dunia.
7. Bahwa proses peralihan hak atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 411 kepada SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) sebagaimana tersebut di muka secara nyata-nyata dan benar-benar merupakan perbuatan melawan hukum dan memenuhi unsur-unsur Tindak Pidana Penipuan dan perkaranya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 211/PID.B/2007/PN.Kds dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat.
8. Bahwa SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) telah mengakui di bawah sumpah sebagaimana tercantum dalam Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kudus No.211/PID.B/2007/PN.Kds, halaman 23 :

Halaman 5 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8.1. BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) melakukan penipuan terhadap Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT)
- 8.2. Tidak ada jual beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama Listiyannah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) yang dijadikan jaminan kredit di KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) antara SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) dengan Listiyannah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT).
9. Bahwa pada saat Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) diajak BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO (TERGUGAT I) dan SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) menghadap NOTARIS / PPAT SARASWATI RETNO PUSPITASARI, S.H. (TERGUGAT VI) tanggal 16 Pebruari 2004 untuk menandatangani berkas yang di kemudian hari diketahui oleh Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) adalah Akta Jual Beli, NOTARIS / PPAT SARASWATI RETNO PUSPITASARI, S.H. (TERGUGAT VI) tidak memberikan penjelasan terlebih dahulu tentang apa yang ditandatangani oleh Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) dan pula Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) tidak diminta membaca terlebih dahulu sehingga Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) tidak tahu apa yang ditandatangani. Hal ini bisa dilihat tidak ada paraf pada klausul-klausul yang tercantum dalam Akta Jual Beli oleh para pihak Penjual dan Pembeli sebagaimana disyaratkan dan diatur dalam Undang-Undang Notaris, sehingga akibatnya Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) sangat dirugikan dalam bentuk terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan, oleh karena itu perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT IV, TERGUGAT VI telah melawan hukum.
10. Bahwa beberapa kali telah diusahakan penyelesaian masalah kredit macet di KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) melalui KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN (TERGUGAT III) antara Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT), SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) secara kekeluargaan tetapi selalu gagal oleh karena adanya tuntutan ganti rugi dari SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) yang sangat besar dan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) tidak mampu memenuhinya, dan sikap KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) maupun KOPERASI

Halaman 6 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN (TERGUGAT III) lebih melindungi SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) daripada melindungi kepentingan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) sebagai korban penipuan. Meskipun Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) secara kekeluargaan dan sukarela bersedia membantu KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) maupun KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN (TERGUGAT III) dengan menutup sisa kredit macet sebesar Rp. 225.000.000,- dengan syarat dan permintaan barang jaminan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama Listiyannah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) diserahkan KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) maupun KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN (TERGUGAT III) kepada Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT). Namun sampai hari ini KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) maupun KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN (TERGUGAT III) tidak bersedia memenuhi tuntutan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT), justru selalu berusaha melelang melalui atau dengan perantaraan KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG (TERGUGAT VII) yang akan melaksanakan lelang pada hari Jumat tanggal 26 Pebruari 2016. Meskipun KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) maupun KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN (TERGUGAT III) mengetahui jaminan Sertifikat Hak Milik No. 411 atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) adalah hasil Tindak Pidana Penipuan. Perlindungan hak dan perlindungan hukum terhadap Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) selaku korban penipuan sama sekali diabaikan oleh KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) maupun KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN (TERGUGAT III).

11. Bahwa KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) dan KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA, KANTOR PUSAT PEKALONGAN (TERGUGAT III) dengan perantaraan KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG (TERGUGAT VII) pada hari Jumat tanggal 26 Pebruari 2016 akan melelang tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem, Kecamatan Kota,

Halaman 7 Putusan Nomor 37/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kabupaten Kudus atas nama Listiyanah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT), dan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh TERGUGAT VII tersebut, pihak pemohon lelang (TERGUGAT II, TERGUGAT III) tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik jaminan dalam hal ini PENGGUGAT, oleh karena itu perbuatan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV telah melawan hukum.

12. Bahwa PENGGUGAT telah berusaha dengan jalan damai menemui : TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI agar supaya menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama Listiyanah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan kepada PENGGUGAT, akan tetapi usaha PENGGUGAT tidak berhasil.
13. Bahwa KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS (TERGUGAT VIII) telah mengubah status kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem dari atas nama Listiyanah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) menjadi atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) tanpa memberitahukan kepada PENGGUGAT adalah perbuatan melanggar hukum.

Berdasarkan apa-apa yang saya kemukakan tersebut, saya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk memeriksa perkara tersebut dengan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT I yang membawa Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem dari atas nama Listiyanah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) dengan bantuan TERGUGAT V, TERGUGAT VI telah melawan hukum.
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa surat-surat dan atau akta-akta yang dibuat oleh TERGUGAT V, TERGUGAT VI, yang berkaitan dengan jual beli terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem dari atas nama Listiyanah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan menjadi atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT VIII yang telah mengubah status Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem dari

Halaman 8 Putusan Nomor 37/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas nama Listiyanah binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan menjadi atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum.

5. Menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT VII yang atas permohonan dari : TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk melaksanakan lelang terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem yang sekarang atas nama TERGUGAT IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan melanggar hukum.
6. Menghukum kepada : TERGUGAT I , TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT apabila perlu dengan bantuan Polisi.
7. Menghukum kepada TERGUGAT V, TERGUGAT VI untuk menerbitkan surat-surat yang berkaitan peralihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama TERGUGAT IV menjadi atas nama PENGGUGAT.
8. Menghukum kepada TERGUGAT VIII untuk merubah status Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem dari atas nama TERGUGAT IV menjadi atas nama PENGGUGAT.
9. Menghukum kepada TERGUGAT VII untuk menghentikan dan tidak melaksanakan lelang terhadap terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama TERGUGAT IV.
10. Menghukum kepada : TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Pengadilan Negeri Kudus memutus lain yang dipandang adil dan layak menurut Hukum yang berlaku di Indonesia.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan III, IV, VI, VII dan VIII telah mengajukan jawabannya tertanggal 17 Mei 2016, dimana kecuali Tergugat VIII, untuk Tergugat II dan III, IV, VI, VII mengajukan eksepsi dalam jawabannya sebagai berikut:

### **Jawaban Tergugat II dan III**

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. Eksepsi tentang kewenangan relatif :

Gugatan Penggugat *a-quo* bertentangan dengan Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat, Hajjah LISTIYANAH (*Almarhum*) dan Tergugat IV yang dibuat dihadapan ARIS BAROTO, SH /Notaris di Klaten (*I.C. TERGUGAT V*)

1. Bahwa, Penggugat telah mengajukan surat gugatan *a-quo* terhadap Tergugat II dan Tergugat III serta SRI SUMARNI (*I.C. TERGUGAT IV*).
2. Bahwa jauh sebelum terjadinya perkara *a-quo* antara PENGGUGAT, Hajjah LISTIYANAH (*Alm*) dan TERGUGAT IV telah membuat Perjanjian dihadapan TERGUGAT V (Notaris di Kabupaten Klaten) sebagaimana ternyata dalam Akta Nomor 1 Tanggal 9 Pebruari 2004, yang isinya adalah :
  - 1) Dalam rangka memperoleh pinjaman / kredit untuk kepentingan TERGUGAT I (anak kandung Hajjah LISTIYANAH) maka PENGGUGAT dan Hajjah LISTIYANAH selaku pemilik obyek tanah/bangunan SHM No. 411/ Desa Langgar, Kabupaten Kudus, sepakat telah mengalihkan Hak Kepemilikan atas obyek tanah SHM No. 411/Ds. Langgardalem kepada SRI SUMARNI (*I.C. TERGUGAT IV*) dengan maksud agar TERGUGAT IV mencari pinjaman dengan jaminan SHM No. 411 termaksud yang mana uang pinjaman termaksud adalah untuk kepentingan TERGUGAT I (anak kandung Hajjah LISTIYANAH) *vide Pasal 5 Akta Perjanjian No. 1 Tanggal 9 Pebruari 2004*.
  - 2) Sesuai ketentuan Perjanjian (Akta No. 1 Tanggal 9 Pebruari 2004) yang dibuat oleh TERGUGAT V, ditentukan dengan tegas bahwa PENGGUGAT dan Hajjah LISTIYANAH (*Alm*) sebagai Pihak Kesatu bertanggung jawab atas pinjaman/kredit yang diperoleh atas nama SRI SUMARNI selaku Debitur yang uangnya dipakai sepenuhnya oleh TERGUGAT I, sehingga PENGGUGAT dan Hajjah LISTIYANAH (*Alm*) bertanggung jawab secara penuh dan seluas-luasnya jika TERGUGAT I (*I.C. BACHRUM ARRAHMAN*) *wanprestasi* atas kredit yang diterima yang mengatasnamakan SRI SUMARNI (*I.C. TERGUGAT IV*), *vide: Pasal 9 Akta Perjanjian No. 1 Tanggal 9 Pebruari 2004*.
  - 3) Para Pihak sepakat tentang Hal dan akibat dari Perjanjian maka Para Pihak memilih tempat kedudukan (domisili) umum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan di Negeri Klaten

(Vide : Pasal 13 Perjanjian Akta NO. 1 Tanggal 9 Pebruari 2004).

Pasal 1338 KUH Perdata, menentukan : *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan demikian gugatan *a-quo* yang diajukan oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Kudus, adalah tidak sesuai / bertentangan dengan Perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT bersama Hajjah LISTIYANAH dan SRI SUMARNI (i.c TERGUGAT IV), karenanya Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a-quo dan yang berhak memeriksa dan memutus perkara a-quo adalah Pengadilan Negeri Klaten (Eksepsi yang menyangkut Kewenangan Relatif yang merupakan pengecualian dari pasal 118 HIR); Sehingga gugatan PENGGUGAT yang demikian sangat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk verklaard / N.O.*).

## B. Exceptio Plurium Litis Consortium (Gugatan Penggugat Kurang Pihak):

Ahli Waris dari Hajjah LISTIYANAH tidak ikut digugat, sehingga gugatan PENGGUGAT kurang pihak.

1. Bahwa Pasal 11 Akta No. 1 Tanggal 9 Pebruari 2004 yang dibuat ARIS BAROTO, SH., Notaris di Kabupaten Klaten (TERGUGAT V), menentukan :

*Para pihak sepakat, bahwa perjanjian ini tidak akan berakhir apabila salah satu pihak meninggal dunia dan akan mengikat para ahli waris kedua belah pihak.*

2. Bahwa adalah menjadi Fakta yang tidak terbantah, Hajjah LISTIYANAH telah meninggal dunia pada tahun 2009 (*vide : possita gugatan angka 6 halaman 4*).
3. Sehingga berdasarkan ketentuan Perjanjian yang ada, sudah seharusnya PENGGUGAT juga menggugat Ahli Waris Hajjah LISTIYANAH yang lainnya.

Bahwa dengan tidak ikut digugat Ahli Waris Hajjah LISTIYANAH yang lainnya maka gugatan PENGGUGAT a-quo adalah kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium), sehingga secara hukum (yuridis)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

gugatan yang sedemikian itu sangat berdasar hukum untuk dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk verklaard / N.O.*).

C. Eksepsi Obscuur Libel (Tidak jelas / kabur – Saling Bertentangan Posita dan Petitumnya) :

1. Bahwa, gugatan Penggugat mengenai dalil dalam Positanya saling bertentangan dengan Petitumnya dan tidak jelas dasar gugatannya; Hal ini dapat dilihat dari Posita Gugatan Penggugat dan Petitumnya, antara lain dalam dalilnya menyatakan yang pada intinya :
2. Bahwa, dalil Penggugat sebagaimana point 4 menyebutkan : *"Bahwa pada tanggal 9 Pebruari 2004 Sdr. BAHCRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARJO (TERGUGAT I) bersama ibunya bernama Listiyannah binti Haji Asmichan menemui Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) yang adalah adik dari Listiyannah binti Haji Asmichan di rumahnya, Langgardalem No. 256 RT.01 RW.03 dengan membawa 1 (satu) lembar berkas dari Notaris/PPAT ARIS BHAROTO, SH (TERGUGAT V) berkantor di Jalan Raya No. 11B, Delanggu, Klaten dan meminta Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) menandatangani berkas tersebut dan Sdr. BAHCRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARJO (TERGUGAT I) menyatakan bahwa berkas yang harus ditandatangani tersebut adalah berkas yang berkaitan dengan soal pengajuan kredit di KOPERASI SIMPAN PINJAM JASA KLATEN (TERGUGAT II) yang ternyata dikemudian hari diketahui oleh Fatkhawati binti Haji Asmichan (PENGGUGAT) bahwa apa yang ditandatangani itu adalah Akta Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 411 kepada SRI SUWARNI (TERGUGAT IV) secara seolah-olah. Oleh karena itu perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V telah melawan hukum;"*
3. Bahwa, dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas sangatlah tidak jelas apa yang dimaksudkan dengan "1 (satu) lembar berkas" dari Notaris/PPAT ARIS BHAROTO, SH Notaris di Klaten; apakah merupakan akta Perjanjian ? Nomor akta berapa ? dan tanggal berapa akta tersebut dibuat ? para pihaknya siapa saja ?;
4. Sedangkan sisi lain dalam Petitumnya, Penggugat memohon tuntutan bahwa surat-surat dan atau akta-akta yang dibuat oleh TERGUGAT V, TERGUGAT VI, yang berkaitan dengan Jual Beli terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem dari atas nama Listiyannah

Halaman 12 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan menjadi atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Bahwa, dalam tuntutan Penggugat tersebut juga tidak disebutkan surat-surat dan akta-akta yang mana ? Apakah akta Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat V ? atau Tergugat VI ? Apalagi tidak disebutkan Nomor Akta, Tanggal dan dibuat dihadapan siapa ?
6. Bahwa, selanjutnya dalil Penggugat mengatakan pada point 6, yaitu :  
"Bahwa pada tahun 2009 Listiyannah binti Haji Asmichan meninggal dunia;"
7. Bahwa, dengan meninggalnya Listiyannah binti Haji Asmichan tersebut yang menurut keterangan Penggugat bahwa asal Tanah dan bangunan dalam Sertifikat No. 411 Desa Laggardalem Kudus tersebut adalah milik berdua (Penggugat dengan Listiyannah binti Haji Asmichan), maka secara yuridis tanah dan bangunan tersebut mengalami turun waris dari Pewaris Listiyannah binti Haji Asmichan kepada anak-anaknya terlebih dahulu; Namun dalam dalil gugatan Penggugat tidak mengakui adanya hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada ahli waris Listiyannah binti Haji Asmichan, dan bahkan dalam tuntutan Penggugat menuntut agar menghukum TERGUGAT VIII untuk merubah status Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Laggardalem dari atas nama TERGUGAT IV menjadi atas nama PENGGUGAT; Hal ini menunjukkan tidak ada persesuaian antara Posita dan Petitumnya dalam gugatan Penggugat;
8. Bahwa, dengan keterangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat adalah obscur libel (kabur dan tidak jelas – Saling bertentangan antara Posita dan Petitumnya); Sehingga Gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur (obscur libel), secara hukum Acara Perdata adalah cacat formil, yang berakibat gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) -- lihat *Yurisprudensi MA No. 842 K/Sip/1986*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sangatlah berdasar hukum apabila Tergugat II dan Tergugat III memohon agar Majelis Hakim Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

D. Eksepsi Error in Persona (Keliru Pihak Yang ditarik sebagai Tergugat):

1. Bahwa, jika dicermati terhadap perkara a-quo, maka yang terjadi adalah adanya persoalan dari Penggugat dan Tergugat IV, yaitu

Halaman 13 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai peralihan hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem Kudus, dimana peralihan tersebut untuk mendapatkan pinjaman pada pihak ketiga (Tergugat II & Tergugat III) dengan berpangkal pada Sertifikat yang seolah-olah timbul Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat IV;

2. Bahwa, secara Hukum kedudukan Tergugat II & Tergugat III sama sekali tidak ada hubungan hukum yang timbul dengan Penggugat, baik hubungan hutang piutang maupun hubungan penjaminan, karena jaminan yang digunakan untuk kredit tersebut awalnya sudah atas nama Pemohon (Tergugat IV), sehingga Tergugat II & Tergugat III menilai bahwa jaminan tersebut adalah benar-benar milik Tergugat IV (Calon Debitur – ic. Sri Sumarni), hal ini sebelum disetujuinya Pinjaman dimaksud, maka oleh Tergugat II & Tergugat III telah dilakukan peninjauan jaminan dan bahkan jaminan tersebut telah dicek sesuai dengan ketentuan hukum yang ada; Namun tahu-tahu dibalik keadaan yang demikian, ternyata adanya sebuah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat IV (Perjanjian No. 1 tanggal 09 Pebruari 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan ARIS BHAROTO, SH Notaris di Klaten);
  3. Bahwa, oleh karenanya jika Penggugat menarik Tergugat II & Tergugat III dalam perkara a-quo ini, hal ini sangatlah tidak tepat dan Keliru dalam menarik Tergugat II & Tergugat III sebagai Tergugat, karena sekali lagi Tergugat II & Tergugat III TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM SAMA SEKALI dengan Penggugat, apalagi Penggugat menuntut kepada Tergugat II & Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem Kudus kepada Penggugat, yang nota bene tidak ada hubungan hukum;
  4. Bahwa, dengan keterangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat adalah Keliru Pihak Yang ditarik sebagai Tergugat (Eksepsi Error in Persona), Sehingga Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) -- lihat *Yurisprudensi MA No. 601 K/ Sip/ 1975*;
- I. DALAM POKOK PERKARA :
1. Bahwa, Tergugat II & Tergugat III menolak seluruh dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat II & Tergugat III;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, apa yang disampaikan oleh Tergugat II & Tergugat III dalam Eksepsi secara mutalis mutandis masuk juga dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa, gugatan Penggugat tidak seluruhnya akan Tergugat II & Tergugat III tanggap, tapi hanya terhadap hal-hal yang menyangkut untuk dan kepentingan Tergugat II & Tergugat III saja;
4. Bahwa, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2 *possita*.

Berdasarkan adanya fakta Perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT, Hajjah LISTYANAH (alm) dan SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwa PENGGUGAT mengetahui SHM No. 411/Desa Langgardalem, Kudus, akan dipakai sebagai jaminan untuk pinjaman yang akan diajukan oleh SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) yang dananya akan dipakai untuk kepentingan BACHRUM ARRAHMAN (TERGUGAT I), sehingga tidak benar dan sangat mengada-ada jika PENGGUGAT mendalilkan bahwa SHM No. 411 /Desa Langgardalem telah diambil TERGUGAT I tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin PENGGUGAT.

Fakta lain adalah adanya Akta Jualbeli yang dibuat oleh SARASWATI RETNO PUSPITASARI, SH., Notaris/PPAT di Kab. Kudus (vide : Akta Jual beli No. 76/KT-KDS/2004 Tanggal 16 Pebruari 2004), telah menunjukkan bahwa PENGGUGAT sangat patut mengetahui secara sadar bahwa dalam rangka proses kredit yang diajukan oleh TERGUGAT IV untuk kepentingan TERGUGAT I, SHM No. 411/Desa Langgar dalem tersebut telah dibalik nama ke atas nama SRI SUMARNI (i.c. TERGUGAT IV).

Sehingga karena proses Jualbeli yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan suatu Akta yang telah ditentukan sesuai hukum serta peraturan yang berlaku, maka balik nama SHM No. 411/Desa Langgardalem yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus adalah sah menurut hukum.

5. Bahwa, benar SRI SUMARNI (ic. Tergugat IV) telah memperoleh fasilitas Pinjaman dari Tergugat II, yaitu Perjanjian Pinjam Uang dalam Bentuk Anuitet Nomor : 101/A/KLT/IV/2004 tertanggal 01 April 2004 dengan Pokok Pinjaman Rp. 250.000.000,-- (dua ratus lim puluh juta rupiah), Jangka Waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan, dengan memakai jaminan : "Sertipikat Hak Milik No.411/Langgardalem , Gambar Situasi Nomor :5831 /1996, Luas :

Halaman 15 Putusan Nomor 37/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

+/- 560 m2, tercatat atas nama, SRI SUMARNI terletak di Desa Langgardalem Kecamatan Kota Kabupaten Kudus;” dan Jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yaitu : ”Grose Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 114/KOTA/2004 tertanggal 14 April 2004 yang dibuat di oleh dan dihadapan DJOKO SANJOTO, Sarjana Hukum, PPAT sewilayah Kabupaten Kudus, dimana akta tersebut telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 304/2004 tertanggal 5 Mei 2004;”

6. Bahwa, tidak benar dan ditolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 7 *possita* gugatan, yang menyatakan proses peralihan hak atas tanah serta bangunan (SHM No. 411/Desa Langgardalem) adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum.

Adalah merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa peralihan hak atas SHM No. 411/Desa Langgar dalem adalah berdasarkan Akta Jual beli No. 76/KT-KDS/2004 Tanggal 16 Pebruari 2004 yang dibuat oleh Notaris SARASWATI RETNO PUSPITASARI, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa telah ternyata peralihan hak terhadap tanah/bangunan yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum, sehingga tidak berkekuatan hukum, adalah dalil yang mengada-ada.

Obyek sengketa (SHM No. 411/Desa Langgar dalem), yang dilakukan peralihan haknya oleh PENGGUGAT dan Hajjah LISTIYANAH (alm) kepada tergugat IV sebagaimana ternyata dari bukti Akta Jual Beli Nomor 76/KT-KDS/2004 Tanggal 26 Pebruari 2004 adalah dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (i.c. Tergugat VI) sehingga jual beli atau peralihan hak tersebut telah dilakukan berdasarkan hukum serta perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 26 UU NO. 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

7. Bahwa, dalil penggugat pada point 10 yang menyatakan bahwa pihak Tergugat II & III justru melindungi kepentingan SRI SUMARNI (Tergugat IV) sangatlah keliru dan tidak sesuai dengan fakta.

Bahwa meskipun pinjaman atas nama debitur SRI SUMARNI macet, dan TERGUGAT II selaku kreditur memiliki hak untuk melakukan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, namun terhadap hal ini

Halaman 16 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II melalui TERGUGAT III terlebih dahulu berupaya melakukan penyelesaian dengan meng-akomodir keinginan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, namun setelah sekian lama dan melalui beberapa kali pembicaraan, tidak kunjung ada titik temu, yang mana hal tersebut disebabkan tidak adanya titik temu dan kata sepakat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV, dimana TERGUGAT IV menghendaki adanya pembayaran ganti rugi dari PENGGUGAT yang nilainya terlalu besar dan tidak bisa dipenuhi oleh PENGGUGAT.

Kalaupun benar ada keinginan dari PENGGUGAT untuk menutup sisa hutang sebesar RP. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta), namun uang/dana tersebut tidak kunjung disetor kepada TERGUGAT II.

Selain itu PENGGUGAT menghendaki agar dalam hal PENGGUGAT menutup hutang, maka PENGGUGAT minta kepada TERGUGAT II agar jaminan dapat diserahkan kepada PENGGUGAT. Hal inilah yang tidak bisa dipenuhi oleh TERGUGAT II, karena jika setelah ada pelunasan terhadap kredit, maka sesuai aturan hukum kredit secara formil jaminan harus diserahkan kepada debitur / Pemilik Jaminan (i.c. TERGUGAT IV).

Bahwa karena tidak adanya titik temu, maka TERGUGAT II sesuai ketentuan hukum menggunakan haknya sebagai kreditur dan pemegang Hak Tanggungan dengan cara melakukan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dengan melakukan penjualan umum dengan meminta bantuan KPKNL Semarang (i.c. TERGUGAT VII).

8. Bahwa, pada angka 11 dan 12 *possita* gugatan, PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberitahu PENGGUGAT, perihal pelelangan yang akan dilakukan terhadap jaminan berupatanah dan bangunan sebagaimana dalam SHM No.411/Langgardalem, Gambar Situasi Nomor :5831/1996, Luas : +/- 560 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama SRI SUMARNI terletak di Desa Langgardalem Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.

Dalil PENGGUGAT *a-quo* adalah keliru dan mengada-ada dan patut untuk ditolak. Oleh karena SHM No. 411/Desa Langgardalem adalah obyek jaminan untuk menjamin hutang/kredit yang telah diterima oleh SRI SUMARNI (i.c. TERGUGAT IV), sehingga dalam hal akan dilakukan Lelang Hak Tanggungan, maka TERGUGAT II sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kreditur wajib memberitahukan kepada debitur/Pemilik Jaminan (SRI SUMARNI/TERGUGAT IV) bukan PENGGUGAT, oleh karena Tergugat II & Tergugat III sama sekali tidak ada hubungan hukum.

9. Bahwa, dalil Penggugat yang selebihnya mohon untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima, karena tidak berdasar hukum dan keadilan;

## II. DALAM REKOVENSI

1. Bahwa, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mohon agar hal-hal yang telah disampaikan dengan statement dalam Pokok Perkara dan Eksepsi diatas, secara mutatis mutandis dianggap telah masuk dan merupakan bagian yang tidak terlepas dengan Rekonvensi ini;
2. Bahwa, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi adalah perseorangan yang senyatanya telah bekerjasama dengan Tergugat IV Konvensi, yaitu telah membuat kesepakatan untuk seolah-olah melakukan transaksi Jual Beli, sebagaimana tertera dalam akta Perjanjian No. 1 tanggal 09 Pebruari 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan ARIS BHAROTO, SH Notaris di Klaten;
3. Bahwa, dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dengan Tergugat IV Konvensi, sehingga timbul Transaksi Jual Beli sebagaimana akta Jual Beli No. 76/KT-KDS/2004 tertanggal 16 Pebruari 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan SARASWATI RETNO PUSPITASARI, SH – PPAT untuk Wilayah se Kabupaten Kudus;
4. Bahwa, dengan timbulnya Akta Jual Beli tersebut, kemudian obyek Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem Kudus, yang semula tercatat atas nama : 1. LISTIANA binti HAJI ASMICHAN; 2. FATCHAWATI binti HAJI ASMICHAN dibalik nama ke atas nama : SRI SUMARNI;
5. Bahwa, kemudian setelah Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus menjadi atas nama : SRI SUMARNI, kemudian oleh SRI SUMARNI diajukanlah permohonan Pinjaman kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi dengan menggunakan Jaminan berupa sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No.411, Luas : +/- 560 m2, Gambar Situasi Nomor :5831/1996, tercatat atas nama, SRI SUMARNI, terletak di Desa Langgar Dalem Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah;

Halaman 18 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, atas Permohonan Pinjaman Sdr. SRI SUMARNI tersebut telah disetujui oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi, oleh karenanya pada tanggal 01 April 2004 telah dicairkan Pinjaman dalam Bentuk Anuitet sebesar : Rp. 250.000.000,-- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No.411, Luas : +/- 560 m2, Gambar Situasi Nomor :5831/1996, tercatat atas nama, SRI SUMARNI, terletak di Desa Langgar Dalem Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah; Dan sekaligus jaminan tersebut diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yaitu : "Grose Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 114/KOTA/2004 tertanggal 14 April 2004 yang dibuat di oleh dan dihadapan DJOKO SANJOTO, Sarjana Hukum, PPAT sewilayah Kabupaten Kudus, dimana akta tersebut telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 304/2004 tertanggal 5 Mei 2004;"
7. Bahwa, oleh karena Pinjaman Sdr. SRI SUMARNI masuk katagori Pinjaman Bermasalah (Kredit Macet), maka oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi akan dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
8. Bahwa, namun hal itu justru Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi selalu menjanjikan untuk menyelesaikan hutangnya Sdr. SRI SUMARNI (ic. Tergugat IV Konvensi), akan tetapi tidak ada realisasinya dan bahkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membuat statment-statment yaitu antara lain bahwa obyek jaminan tidak dapat dilelang karena merupakan cagar budaya; Kemudian statment lainnya dengan dilaporkannya keponakannya sendiri yaitu Sdr. BACHRUM ARRAHMAN BIN SLAMET ALI RAHARDJO kepada pihak berwajib yaitu dengan tuduhan telah melakukan perbuatan penipuan;
9. Bahwa, dengan statement-statement tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, maka jelas perbuatan tersebut untuk tujuan menghambat pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tersebut dapat dikatagorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat

Halaman 19 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi vide Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. ";

10. Bahwa, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum Vide Pasal 1365 KUHPerdata sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :

a. Adanya Kesalahan :

Bahwa, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang telah sengaja membuat Transaksi Jual Beli kepada Sdr. SRI SUMARNI sebagaimana akta Perjanjian No. 1 tanggal 09 Februari 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan ARIS BHAROTO, SH Notaris di Klaten, yang intinya adanya Transaksi yang seolah-olah terjadi Jual Beli; Hal ini merupakan kesalahan yang fatal karena Hukum tidak mengenal Jual Beli yang seolah-olah;

b. Perbuatan tersebut Melawan Hukum :

Bahwa, jelas dengan timbulnya akta Perjanjian No. 1 tanggal 09 Februari 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan ARIS BHAROTO, SH Notaris di Klaten, dan ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli No. 76/KT-KDS/2004 tertanggal 16 Februari 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan SARASWATI RETNO PUSPITASARI, SH – PPAT untuk Wilayah se Kabupaten Kudus; Dan kemudian keluar Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem Kudus atas nama Sdr. SRI SUMARNI; Perbuatan tersebut adalah merupakan Melawan Hukum;

c. Adanya Kerugian :

Bahwa, dengan adanya penjaminan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem Kudus atas nama Sdr. SRI SUMARNI; Sehingga Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi telah mencairkan Pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,-- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sampai sekarang jaminan tersebut belum dapat dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi mengalami kerugian;

d. Adanya Hubungan Klausal Antara Perbuatan dengan Kerugian:

Bahwa, atas perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagaimana unsur tersebut diatas (unsur a, b dan c),

Halaman 20 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

maka jelas ada hubungan sebab akibat antara Perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi;

11. Bahwa, atas rangkaian perbuatan hukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan pada point-point tersebut diatas, maka hal ini menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi baik materiel maupun immaterial, yaitu :

- Kerugian Materiel yaitu Adanya Pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,-- (dua ratus lima puluh juta rupiah) belum termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lain yang timbul sampai dengan pelunasan;
- Kerugian Immaterial yaitu dapat ditaksir sebesar : Rp 1.000.000.000,--- (satu milyar rupiah);

12. Bahwa, cukup beralasan apabila Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi lalai membayar ganti rugi materiel dan immaterial secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas adalah cukup beralasan menurut hukum, untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia (ilusoir), serta adanya kekhawatiran dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi akan mengalihkan seluruh harta bendanya, untuk itu Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang terhormat, agar meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh harta benda bergerak maupun benda tidak bergerak kepunyaan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang saat ini ada dan yang akan ada dikemudian hari, yang daftarnya akan kami susulkan kemudian;

14. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi a-quo didasarkan dan didukung dengan bukti-bukti yang sah, maka cukup beralasan apabila Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan putusan perkara in casu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding

maupun kasasi (uit voorbaar bij voorraad);

Berdasarkan uraian, fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada, maka mohon kiranya kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II & Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM KONVENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Pinjam Uang dalam Bentuk Anuitet Nomor : 101/A/KLT/IV/2004 tertanggal 01 April 2004 dengan jaminan berupa : Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No.411, Luas : +/- 560 m2, Gambar Situasi Nomor :5831/1996, tercatat atas nama, SRI SUMARNI (Tergugat IV) terletak di Desa Langgar Dalem Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah;
4. Menyatakan sah menurut hukum Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yaitu "Grose Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 114/KOTA/2004 tertanggal 14 April 2004 yang dibuat di oleh dan dihadapan DJOKO SANJOTO, Sarjana Hukum, PPAT sewilayah Kabupaten Kudus, dimana akta tersebut telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 304/2004 tertanggal 5 Mei 2004;"
5. Menyatakan sah menurut hukum semua bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II & Tergugat III dalam perkara ini;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum vide Pasal 1365 KUHPerdat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan terhadap seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi baik yang saat ini ada maupun yang akan ada dikemudian hari;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk memberikan ganti rugi materiel dan immaterial kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi dengan perincian : Kerugian Materiel yaitu Adanya Pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,-- (dua ratus lima puluh juta rupiah) belum termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lain yang timbul sampai dengan pelunasan; Dan Kerugian Immaterial yaitu dapat ditaksir sebesar : Rp 1.000.000.000,--- (satu milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat II & Tergugat III Konvensi atas kesalahannya secara tunai dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar : Rp. 1.000.000,--- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, manakala yang bersangkutan lalai melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini secara sukarela sampai dengan dilaksanakannya seluruh isi putusan dalam perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi;
7. Menyatakan gugatan Rekonvensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada vernet, banding maupun kasasi (uit voorbaar bij voorraad);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul pada semua tingkatan Peradilan;

----- A t a u -----

Jika Majelis Hakim mempunyai pendapat lain, mohon diputus dengan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku; Semoga Allah SWT menunjukkan bahwa yang benar itu benar dan yang salah itu salah ; Amin.

## **Jawaban Tergugat IV**

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang mengadili perkara ini, yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Klaten , karena didalam syarat diajukan suatu gugatan bahwa suatu gugatan harus diajukan dimana Tergugat bertempat tinggal, sedangkan Tergugat Pokok adalah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- pemilik sertifikat atas nama yaitu Tergugat IV ( Sri Sumarni ) sedangkan Tergugat IV bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Klaten jadi yang berwenang mengadili perkara aquo adalah pengadilan Negeri Klaten.
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat V juga beralamat diwilayah Kabupaten Klaten jadi Pengadilan Negeri Klaten yang berwenang mengadili perkara aquo , bukan Pengadilan Negeri Kudus.
  3. Bahwa didalam perjanjian pengalihan hak No. 1 tanggal 9-2-2004 yang dibuat oleh Penggugat dan Hajjah Listyanawati ( almarhum ) Ibu Tergugat I dengan Terugat IV dihadapan Tergugat V ( Notaris Aris Bharoto, SH ) dalam pasal 13 dijelaskan apabila terjadi sengketa maka para Pihak ( Penggugat , Listyanawati dengan Tergugat IV ) akan diselesaikan atau menunjuk Domisili hukum dan tidak berubah di Kepaniteraaan Pengadilan Negeri Klaten , jadi jelas bahwa Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang mengadili perkara aquo yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Klaten.
  4. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas tidak lengkap dan Obsure libel, karena ada Ahli Waris Listyanawati yang 2 orang tidak dimasukkan dalam gugatan, karena gugatan Penggugat tidak jelas, tidak lengkap dan Obsure Libel, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan untuk DITOLAK atau tidak dapat diterima ( Niet Ovenkelijke ).
  5. Bahwa karena eksepsi Tergugat IV yang menyatakan Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang mengadili perkara aquo dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Klaten maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan sela terlebih dahulu sebelum masuk pada pokok perkara dengan putusan yang berwenang mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Klaten.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat IV secara tegas menolak terhadap seluruh dalil gugatan sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat dalam Posita gugatannya, kecuali dalil gugatan yang secara tegas dan nyata diakui akan kebenarannya oleh Tergugat IV dalam jawabannya.
2. Bahwa Tergugat IV mohon agar segala dalil bantahan yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis termuat kembali sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tak terpisahkan.
3. Bahwa gugatan ini tidak jelas tidak lengkap dan Obsure Libel , karena gugatan dibuat tidak menjelaskan mana barang yang dipersengketakan , luas dan batas-batas tanah dan bangunan yang dipersengketakan ,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

karena tidak jelas dan tidak lengkap maka sudah sepantasnya gugatan ini untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima.

4. Bahwa gugatan ini kurang pihak karena Almarhumah listyanawati meninggal dunia pada tahun 2009 dengan meninggalkan 3 orang anak yaitu Tergugat I dan 2 orang adiknya, karena gugatan kurang pihak maka sudah sepantasnya gugatan tidak dapat diterima.
5. Bahwa terhadap dalil gugatan sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam Posita 1 dan 2 gugatan, adalah tidak benar yang benar adalah Tergugat I ingin mendapatkan modal untuk usaha karena tidak ada jaminan maka ibunya Almarhumah Listyanawati mengatakan kalau ia mempunyai sertifikat HM 411 Desa langgardalem atas nama ibunya Tergugat I (almarhumah Listyanawati ) dengan Penggugat, maka untuk memperoleh kredit harus dengan persetujuan Penggugat, maka pergilah Almarhum Listyanawati dengan Tergugat I menemui Penggugat untuk meminta persetujuan pinjam sertifikat HM 411 untuk dijadikan agunan pinjam uang di Bank, akan tetapi karena Tergugat I terkena BI Ceking ( black list ) dari bank maka Tergugat I dengan persetujuan ibunya Listyanawati dengan Penggugat mendatangi Tergugat V dengan mengajak Tergugat IV untuk membuat perjanjian pengalihan hak SHM 411 dari Almarhum Listyanawati dan Penggugat kepada Tergugat IV dengan maksud setelah menjadi atas nama Tergugat IV maka Tergugat IV yang mengajukan pinjam di Bank, akan tetapi apabila terjadi kemacetan maka Listyanawati dan Penggugat sanggup untuk membayar / melunasi pinjaman tersebut ( seperti tercantum dalam perjanjian Nomor 1 tanggal 9-2-2004) yang dibuat Tergugat V.
6. Bahwa Posita 3 dan 4 tidak benar yang benar adalah semua prosedur perjanjian dan pengalihan hak sudah mendapat persetujuan pihak Penggugat dan tidak ada aturan hukum yang dilanggar, baru setelah ada masalah saja penggugat mengatakan tidak tahu tidak dibacakan akan tetapi itu semua diakui tanda tangannya .
7. Bahwa Posita 5 adalah benar yaitu diakui oleh Penggugat telah terjadi peralihan hak HM 411 Langgardalem dari Penggugat kepada Tergugat IV dengan cara Penggugat dengan Almarhumah Listyanawati menghadap Tergugat VI untuk melakukan peralihan hak dan itu sudah sah menurut hukum, adapun alasan Penggugat tidak tahu isinya dan lain alasan adalah tidak benar , karena Penggugat sudah dewasa dan cakap untuk bertindak hukum dan Tergugat VI sudah menjalankan procedure hukum yang benar.

Halaman 25 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Posita 7 dan 8 tidak benar, yang benar Tergugat IV hanya menjelaskan isi dari perjanjian Nomor 1 yang dibuat Penggugat dan Almarhumah Listyanawati dengan Tergugat IV dihadapan Tergugat V itu saja.

9. Bahwa Posita 9 dan 10 adalah tidak benar yang benar adalah semua dalil-dalil yang diajukan hanya mengada-ada dan tidak ada itikat baik dari Penggugat untuk menyelesaikan masalah dan hanya mengulur-ulur waktu saja , karena pihak Penggugat ingin menguasai semua HM 411 Langgardalem secara penuh sedangkan patut diketahui Penggugat hanya memiliki ½ bagian dari barang yang dipersengketakan.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memeriksa selanjutnya memutus sebagai berikut

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabukan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang mengadili perkara ini yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Klaten.
3. Menyatakan gugatan Penggugat untuk ditolak setidak-tidaknya tidak dapat diterima.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas , tidak lengkap, Obsure libel.
3. Menyatakan Perjanjian Nomor 1 tanggal 9-2-2004 antara (Almarhum) Listyanawati dan Penggugat dengan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Tergugat V sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan Perjanjian Jual beli antara (Almarhum) Listyanawati dan Penggugat dengan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Tergugat VI sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan SHM No. 411 atas nama Tergugat IV yang dibuat oleh Tergugat VIII adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

**Jawaban Tergugat VI**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sesuai dengan butir gugatan Nomor :

5. Dalam pasal 2 PP 37 / 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dinyatakan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas tanah. Perbuatan Hukum itu antara lain Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Tanggungan dan Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Dengan demikian sudah jelas bahwa setiap klien yang datang ke kantor saya pasti sudah mengetahui maksud dan tujuannya mengapa dia datang ke kantor saya yaitu untuk membuat akta berkaitan dengan perbuatan hukum yang akan mereka lakukan.

Karena jika maksud dan tujuannya tidak jelas saya tidak berkewajiban untuk melayaninya karena sudah ada peraturan yang mengatur tentang tugas jabatan saya.

Setelah maksud dan tujuannya jelas mereka akan melakukan perbuatan hukum apa, selanjutnya saya akan menanyakan kepada mereka persyaratan yang diperlukan dan harus dipenuhi oleh para pihak antara lain sertipikat, KTP para pihak dan PBB tahun terakhir.

Jika persyaratan sudah saya terima baru saya mempersiapkan blanko akta yang dimaksud oleh mereka.

Kemudian blanko akta akan diketik oleh staf saya dan setelah selesai akan saya bacakan kepada para pihak, setelah para pihak menyetujui baru saya persilahkan para pihak menandatangani.

6. Dalam pasal 22 PP 37 / 1998 disebutkan bahwa akta PPAT harus dibacakan isinya kepada para pihak sebelum ditandatangani.

Demikian juga disebutkan dalam akhir Akta Jual Beli atau akta PPAT yang lainnya bahwa setelah dibacakan dan dijelaskan maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan para pihak akta ini ditandatangani Pihak Pertama, Pihak Kedua.

Jadi kewajiban dari PPAT adalah membacakan akta tersebut kepada para pihak sebelum para pihak menandatangani, bukan meminta kepada para pihak untuk membaca sendiri akta tersebut.

Dalam hal ini perlu digaris bawahi bahwa yang wajib membacakan akta adalah PPAT dan bukan para pihak yang membaca sendiri sedangkan mengenai ada atau tidak adanya paraf hal itu tidak diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang mengatur tentang paraf pada renvoi ( perubahan, penambahan, atau pencoretan ) dalam akta adalah UU No. 30 / 2004 pasal 48 ayat 1 dan 2 yaitu UU tentang Jabatan Notaris.

Jadi penggugat perlu membedakan antara akta Notaris dan akta PPAT. Untuk akta PPAT diatur dalam pasal 21 PP No. 37 / 1998 yaitu bahwa bentuk akta yang dibuat oleh PPAT sudah ditetapkan oleh menteri dimana dalam peraturan itu tidak mengetahui masalah paraf pada renvoi akta.

## **Jawaban Tergugat VII**

### **DALAM EKSEPSI**

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

### **2. EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO**

2.1 Bahwa Tergugat VII berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan dari Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan DIY selaku (instansi) atasan Tergugat VII. Perlu Tergugat VII sampaikan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari pemerintah pusat sehingga harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

2.2 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat VII di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatana *quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
pemerintah.pusat.

## 3. EKSEPSI PENGGUGAT SALAH MENGAJUKAN UPAYA HUKUM

3.1 Bahwa gugatan Para Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 18 Februari 2016, sebelum pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 Februari 2016.

3.2 Bahwa Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap eksekusi lelang yang belum dilaksanakan adalah keliru, karena sesuai dengan tata tertib beracara, formalitas pengajuan gugatan harus diajukan setelah eksekusi dilaksanakan.

3.3 Bahwa Penggugat keberatan akan dilaksanakannya lelang maka Penggugat seharusnya mengajukan keberatan dalam bentuk Perlawanan dan bukanlah dalam bentuk Gugatan. Hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 697/K/SIP/1974 tanggal 31 agustus 1987* yang menyatakan bahwa "*Sesuai dengan tata tertib beracara, formalitas pengajuan darden verzet terhadap eksekusi harus diajukan sebelum excecutorial verkoop dilaksanakan.*"

3.4 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak tepat/salah dalam mengajukan upaya hukum gugatan a quo, maka berdasarkan alasan tersebut serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat mohon agar Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## 4. EKSEPSI GUGATAN PREMATURE (*Dilatoria Exceptie*)

Bahwa sampai gugatan yang diajukan oleh Penggugat diterima oleh Tergugat VII, Tergugat VII belum pernah melaksanakan lelang atas obyek sengketa, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya terhadap Tergugat VII adalah prematur.

Bahwa karena belum pernah terjadi perbuatan hukum apapun yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat, maka hendaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara karena gugatan Penggugat adalah premature. Hal ini sesuai dengan *Yuriprudensi Mahkamah Agung No. 101 K/Sip/1974 tahun 1976 yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima karena belum sampai masanya atau premature.*

Halaman 29 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena gugatan premature.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat VII tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VII.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat didalam mengajukan gugatannya adalah sebenarnya permasalahan intern antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat IV, sehingga Tergugat VII haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
4. Bahwa Tergugat VII hanyalah sebagai pelaksana lelang, atas permohonan dari Penjual/Pemohon lelang, dan akan melaksanakan lelang jika dokumen persyaratan lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*",

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

### Dalam Eksepsi:

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

### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengeluarkan TERGUGAT VII dalam perkara a quo.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

## **Jawaban Tergugat VIII**

1. Bahwa sesuai data yang ada pada TERGUGAT VIII kami sampaikan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 411/Langgardalem seluas 560 m<sup>2</sup> yang semula tercatat atas nama 1. LISTIANA binti HAJI ASMICHAN; 2. FATCHAWATI binti HAJI ASMICHAN saat ini telah beralih ke SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16-2-2004 No.76/KT-KDS/2004 yang dibuat oleh Saraswati Retno Puspitasari, SH PPAT wilayah semua kecamatan di Kabupaten Kudus.
2. Bahwa menanggapi perlawanan PENGGUGAT Posita 13, TERGUGAT VIII sampaikan bahwa dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 411/Langgardalem ke atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV) telah sesuai berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 411/Langgardalem atas nama SRI SUMARNI tersebut sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT VIII mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

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

WS

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Kudus telah menjatuhkan putusan pada tanggal 30 Agustus 2016, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Tergugat VI Konvensi dan Tergugat VII Konvensi;

Halaman 31 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 1 tanggal 9 Februari 2004 yang dibuat oleh Tergugat V Konvensi (ARIS BHAROTO, S.H.), Notaris/PPAT di Delanggu Klaten dan Akta Jual Beli No. 76/KT-KDS/2004 pada tanggal 16 Februari 2004 yang dibuat oleh Tergugat VI Konvensi (SARASWATI RETNO PUSPITASARI, S.H.) Notaris/PPAT di Kudus menjadi batal karena mengandung cacat yuridis sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan perubahan status kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem dari atas nama Listiana binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan menjadi atas nama SRI SUMARNI (TERGUGAT IV Konvensi) yang dilakukan oleh Tergugat VIII Konvensi adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan permohonan Tergugat II Konvensi dan atau Tergugat III Konvensi kepada Tergugat VII Konvensi untuk melaksanakan lelang terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama TERGUGAT IV Konvensi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum kepada : TERGUGAT I Konvensi , TERGUGAT II Konvensi, TERGUGAT III Konvensi, TERGUGAT IV Konvensi, TERGUGAT V Konvensi, TERGUGAT VI Konvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama TERGUGAT IV Konvensi kepada PENGGUGAT Konvensi apabila perlu dengan bantuan Polisi;
7. Menghukum Tergugat VIII Konvensi untuk mengembalikan kepada status semula kepemilikan hak atas tanah dalam SHM No. 411 dari atas nama Sri Sumarni (Tergugat IV Konvensi) menjadi atas nama Listiana binti Haji Asmichan dan Fatkhawati binti Haji Asmichan;
8. Menghukum kepada TERGUGAT VII Konvensi untuk menghentikan dan tidak melaksanakan lelang terhadap terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 411 Desa Langgardalem atas nama TERGUGAT IV Konvensi;
9. Menghukum kepada : TERGUGAT I Konvensi, TERGUGAT II Konvensi, TERGUGAT III Konvensi, TERGUGAT IV Konvensi, TERGUGAT V Konvensi, TERGUGAT VI Konvensi, TERGUGAT VII

Halaman 32 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Konvensi, TERGUGAT VIII Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.767.000,- ( tiga juta tujuh ratus enampuluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Kds tanggal 13 September 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, yang menerangkan bahwa Tergugat II dan Tergugat III, telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kudus, Nomor 13/Pdt/2016/PN Kds, tanggal 30 Agustus 2016, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada :

- Penggugat / Terbanding pada tanggal 19 September 2016 ;
- Tergugat I dan VII / Turut Terbanding pada tanggal 21 September 2016;
- Tergugat IV dan V / Turut Terbanding pada tanggal 28 September 2016;
- Tergugat VI dan VIII / Turut Terbanding pada tanggal 14 September 2016 ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Memori Banding tertanggal 21 Nopember 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 21 Nopember 2016, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada :

- Penggugat / Terbanding dan Tergugat I / Turut Terbanding pada tanggal 30 Nopember 2016 ;
- Tergugat IV / Turut Terbanding pada tanggal 8 Desember 2016 ;
- Tergugat V / Turut Terbanding pada tanggal 9 Desember 2016 ;
- Tergugat VI / Turut Terbanding pada tanggal 24 Nopember 2016 ;
- Tergugat VII / Turut Terbanding pada tanggal 29 Nopember 2016 ;
- Tergugat VIII / Turut Terbanding pada tanggal 23 Nopember 2016 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

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

- Penggugat / Terbanding dan Tergugat VI dan Tergugat VIII / Turut Terbanding pada tanggal 1 Nopember 2016 ;
- Tergugat I dan Tergugat VII / Turut Terbanding pada tanggal 2 Nopember 2016 ;
- Tergugat IV dan Tergugat V / Turut Terbanding pada tanggal 9 Nopember 2016 ;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III, dalam Memori Bandingnya pada pokoknya antara lain mengemukakan bahwa :

- Bahwa dengan meninggalnya Hajjah Listiyana Binti Haji Asmichan serta tidak dijaikan pihak dalam perkara a-quo para ahli waris Hajjah Listiyana Binti Haji Asmichan, maka menjadi fakta hukum bahwa gugatan tersebut adalah gugatan kurang pihak sehingga patut kiranya gugatan tersebut tidak diterima ;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus tidak mempertimbangkan fakta - fakta yang telah terungkap dalam Persidangan ;
- Bahwa dalam penilaian fakta tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, hanya melihat secara sepihak sesuai dengan kronologis yang diajukan oleh Terbanding dalam hal ini Penggugat, bukan sesuai fakta persidangan dan bukti - bukti yang ada ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus dalam perkara a-quo, mengesampingkan Surat Edaran Mahkamah Agung Ri No. 7 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 terhadap hasil Rapat Kamar Perdata MARI yang diselenggarakan pada tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 di Hotel Ariyaduta Tangerang ;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus telah melampaui kewenangannya, yaitu memutus yang bukan ranah Pengadilan Negeri;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus telah melampaui kewenangannya dalam memutus perkara yang melebihi tuntutan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding 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 Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 13 / Pdt.G / 2016 / PN.Kds, tanggal 30 Agustus 2016, terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding / semula Tergugat I dan Tergugat II, oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya yaitu berdasarkan keterangan saksi maupun berdasarkan bukti surat yang diajukan dipersidangan tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, yaitu berdasarkan bukti surat P - 21, dan bukti urut T II & III - 3 serta bukti surat T.IV-1 dan T.VIII-1 maupun berdasarkan keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu saksi Fiktina Vitri Ismiriyam, saksi Tri Adhi Fajri Firmansyah serta saksi Khasanah, telah diperoleh fakta bahwa pemilik tanah beserta bangunan di Langgardalem adalah listiana binti Haji Asmichan dan Fatchawati binti Haji Asmichan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Memori Banding yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan didalam putusnya, maka Memori Banding yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III tersebut, adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara

Halaman 35 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

persidangan, keterangan saksi-saksi, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 13 / Pdt.G / 2016 / PN.Kds, tanggal 30 Agustus 2016, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III, 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 :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 13 / Pdt.G / 2016 / PN.Kds, tanggal 30 Agustus 2016, dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 1320, Pasal 1321, Pasal 1449, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 132a Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 30 Agustus 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan, ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari RABU tanggal 12 April 2017 yang terdiri dari **RANGKILEMBA LAKUKUA, S.H, M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim Ketua, **MURDIYONO, S.H, M.H.** dan **H. ARIFIN, S.H, M.M.** masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **KAMIS** tanggal **20 APRIL 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota dan **ANY FITRIYATI, S.H.** Panitera Pengganti dengan tanpa dihadiri para pihak berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

*tertanda*

*tertanda*

**MURDIYONO, S.H, M.H.**

**RANGKILEMBA LAKUKUA, S.H, M.H.**

*tertanda*

**H. ARIFIN, S.H, M.M.**

Panitera Pengganti,

*tertanda*

**ANY FITRIYATI, S.H.**

Biaya-biaya :

- Meterai Putusan..... Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan..... Rp. 5.000,-
- Biaya Pemberkasan.....Rp. 139.000,-
- Jumlah..... Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 37 Putusan Nomor 37/Pdt/2017/PT SMG