



Untuk Dinas

P U T U S A N

Nomor. 445/Pdt/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUSDI Bin KARDJOMAGI;

Jenis kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jl. Dewi Sartika No.1 Desa Singocandi RT.01 RW.04 Kecamatan Kota Kabupaten Kudus;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juli 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 21 Juli 2017, dengan Nomor 114/SK/2017/PN Kds, telah memberikan kuasa kepada MOH. JAMAAH WL, S.H., Advokat berkantor di Jl. Raya Kudus-Jepara Km.09 Desa Papingan Rt.02 Rw.03 Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT KOMPENSI/ TERGUGAT REKOMPENSI;**

M e l a w a n :

1. ADE SUSANTIMELIANA;

Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat di Jl. Menur No. 29 Kelurahan Nganguk RT.003 RW.002 Kecamatan Kota Kabupaten Kudus,

selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERGUGAT KOMPENSI/ PENGGUGAT REKOMPENSI;**

2. Notaris/ PPAT SURYANTO, S.H.,M.Kn.;

Alamat Jl. Jend. A. Yani No. 121 Kudus,

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I KOMPENSI;**

3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Tengah Cq Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Kudus;

Halaman 1 Putusan No. 445/Pdt/2017/PT SMG



beralamat di Komplek Perkantoran Jl Mejobo Melati Kidul Kudus;
selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula Turut
Tergugat II KONPENSI**;

4. PT. Bank Perkreditan Rakyat "JATENG";

berkedudukan di Jl. Kartini No. 11 Semarang;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Oktober 2016, yang
telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada
tanggal 3 Nopember 2016, dengan Nomor 218/SK/2016/PN Kds, telah
memberikan kuasa kepada OSWARD FEBBY LAWALATA, S.H.,M.H.,
ALVARES GUARINO LULAN, S.H., Para Advokat yang berkantor di Jl.
Bukit Seruni I Nomor 73, Sendang Mulyo, Kota Semarang, Provinsi
Jawa Tengah,

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula Turut
Tergugat III KONPENSI**;

**5. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan
Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
Semarang Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
(KPKNL) Semarang;**

beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 1D Gedung Keuangan Negara II
Lt.4 Semarang,

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV semula Turut
Tergugat IV KONPENSI**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 6 Oktober 2017 Nomor
445/Pdt/2017/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara
tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang bahwa Penggugat dengan gugatannya tertanggal 17
Oktober 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Kudus dengan Register Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Kds., tanggal 17
Oktober 2016, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2010 hingga 2012 Penggugat dan Tergugat pernah
mengadakan hubungan dagang dimana Penggugat sebagai pedagang
Tembakau sedangkan Tergugat sebagai pengusaha yang
memproduksi rokok;

Halaman 2 Putusan No. 445/Pdt/2017/PT SMG



2. Bahwa Tergugat sering membeli tembakau dari Penggugat dan terkadang juga Tergugat meminta Penggugat untuk menjualkan rokoknya keluar daerah;
3. Bahwa pada awal tahun 2012 Tergugat hendak mengajukan pinjaman ke bank untuk menambah modal kerja, kemudian meminta tolong kepada Penggugat untuk pinjam Sertifikat Hak Milik sebagai jaminan tetapi dengan catatan dibalik nama (jual beli pura-pura) dan berjanji apabila pinjaman cair Penggugat akan dipinjami sebagian dari pinjaman yang diperoleh dari Bank;
4. Bahwa akhirnya Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan pengikatan jual beli Pura-pura yaitu pada tanggal 21 September 2012 dan terbitlah akta jual beli Nomor: 350/2012 tertanggal 21 September 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
5. Bahwa adapun sertifikat yang dibalik nama tersebut milik Penggugat dan istrinya yaitu SHM Nomor: 1114 atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah permanen terletak di Desa Singocandi Kecamatan Kota Kabupaten Kudus semula atas nama 1. Rusdi Bin Kardjomagi 2. Sukarmi dengan luas 270 m² dengan batas batas:
 - Sebelah Utara : Jalan ke SMP 7 (sekarang SMP 4);
 - Sebelah Timur : tanah milik Slamet Riyadi;
 - Sebelah selatan : tanah milik Abdul Kadir;
 - Sebelah barat : Jalan;Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;
6. Bahwa selanjutnya Obyek Sengketa tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama ADE SUSANTI MELIANA / Tergugat melalui Turut Tergugat II;
7. Bahwa setelah itu, oleh Tergugat Obyek Sengketa kemudian dijadikan jaminan untuk mengambil pinjaman/ hutang di PT. BPR ARTAMAS beralamat di Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak;
8. Bahwa dalam pengambilan pinjaman/ hutang tersebut Obyek Sengketa dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor: 3726/2012 tertanggal 12 Nopember 2012 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 390/2012 tertanggal 30 Oktober 2012 dibuat oleh PPAT Suryanto SH MKn/ Turut Tergugat I dengan nilai pertanggungan



sebesar Rp.450.000.000,- yang kemudian di-Roya pada tanggal 2 April 2013;

9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Juni 2015 Obyek Sengketa kembali dijadikan sebagai jaminan hutang oleh Tergugat, kali ini digunakan untuk menjamin hutang Tergugat ke PT. Bank Perkreditan Rakyat "Jateng"/ Turut Tergugat III dengan nilai pertanggungan sebesar Rp.1.200.000.000,- Obyek Sengketa kemudian dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Hak Tanggungan Nomor: 01888/2015 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 189/2015 tertanggal 20 Mei 2015 yang di-Roya pada tanggal 12 Mei 2016;

10. Bahwa selanjutnya Tergugat kembali menggunakan Obyek Sengketa sebagai jaminan atas pinjaman/ hutang sebesar Rp.800.000.000,- kepada Turut Tergugat III, Obyek Sengketa kemudian dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 02341/2016 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 133/2016 tertanggal 01/06/2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan nilai pertanggungan sebesar Rp. 1.200.000.000,- ;

11. Bahwa ternyata Tergugat sejak menjaminkan Obyek Sengketa ke PT. BPR ARTAMAS hingga ke PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng / Turut Tergugat III tidak pernah memberitahukan hasilnya serta tidak juga memberikan sebagian dari pinjaman tersebut hingga sekarang bahkan sejak pencairan pinjaman, Tergugat juga tidak pernah dapat dihubungi;

12. Bahwa Perbuatan Tergugat dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

" Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Unsur dari Perbuatan Melawan Hukum/ Perbuatan Melanggar Hukum yang dimaksud adalah :

- Ada perbuatan melawan hukum, yang bertentangan dengan hukum;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Ada kesalahan (*Schuld*) ;
- Ada kerugian ;



- e. Ada hubungan kausal.
13. Bahwa iktikad buruk Tergugat terlihat jelas ketika pencairan yang terakhir dari Turut Tergugat III senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) bahkan belum mengangsur sama sekali sejak 1 Juni 2016 hingga sekarang;
 14. Bahwa kemudian Turut Tergugat III mengajukan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang/ Turut Tergugat IV untuk mengadakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM Nomor : 1114 (tanah obyek sengketa);
 15. Bahwa atas permohonan lelang dari pihak Turut Tergugat III, kemudian Turut Tergugat IV telah menetapkan hari tanggal Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa pada hari Jumat tanggal 21 Oktober 2016 jam 09.00 wib. di Kantor Turut Tergugat IV dan telah diberitahukan kepada Turut Tergugat III sesuai Surat Nomor: S-3546/AKN.09/KNL.01/2016
 16. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat III telah memberitahukan kepada Tergugat melalui Surat Nomor : 1452/ SMG/X/2016 Perihal Pemberitahuan Lelang;
 17. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari Tergugat kerumahnya namun tidak pernah ketemu, pada awal bulan Oktober Penggugat telah bertemu dengan pegawai Turut Tergugat III untuk mencari solusi namun ternyata tetap diajukan lelang. Atas hal tersebut Penggugat merasa sangat dirugikan.
 18. Bahwa gugatan Penggugat telah didasarkan pada fakta-fakta hukum yang benar serta telah mendasarkan kepada peraturan perundangan yang berlaku oleh karena itu tepat dan benar apabila Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum harus menanggung semua akibat hukum yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukan;
 19. Bahwa untuk menghindari atau dikhawatirkan akan terjadi pelanggaran hukum berikutnya dan memudahkan untuk dilaksanakannya putusan ini, maka terhadap Objek Sengketa milik Penggugat mohon diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaq);
 20. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka mohon pula putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding verzet maupun kasasi;



21. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat tidak lalai, dalam melaksanakan isi putusan ini, maka mohon dibebani membayar uang paksa (*dwangsong*) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*in crahts van gewidjs*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
22. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat dan Turut Tergugat III untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai namun menemui jalan buntu terbukti Turut Tergugat III melalui Turut Tergugat IV akan melakukan lelang penjualan aset milik Penggugat pada tanggal 21 Oktober 2016, maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kudus untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan akta jual beli Nomor: 350/2012 tertanggal 21 September 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tidak sah dan batal demi hukum beserta akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa tanah Obyek Seketa:
 - Sebidang tanah yang diatasnya berdiri rumah permanen sebagaimana SHM Nomor: 1114, semula atas nama 1. Rusdi Bin Kardjomagi 2. Sukarmi, luas 270 m² terletak di Desa Singocandi Kecamatan Kota Kabupaten Kudus dengan batas batas:
 - Sebelah Utara : Jalan ke SMP 7 (sekarang SMP 4);
 - Sebelah Timur : tanah milik Slamet Riyadi;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Abdul Kadir;
 - Sebelah Barat : Jalan;Adalah sah milik Penggugat dan istrinya;
5. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 21 Oktober 2016 terhadap:
 - Sebidang tanah yang diatasnya berdiri rumah permanen



sebagaimana SHM Nomor : 1114, semula atas nama 1. Rusdi Bin Kardjomagi 2. Sukarmi, luas 270 m² terletak di Desa Singocandi Kecamatan Kota Kabupaten Kudus dengan batas batas:

- Sebelah Utara : Jalan ke SMP 7 (sekarang SMP 4);
- Sebelah Timur : tanah milik Slamet Riyadi;
- Sebelah Selatan : tanah milik Abdul Kadir;
- Sebelah Barat : Jalan;

6. Meletakkan sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) terhadap :

- Sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah permanen sebagaimana SHM Nomor : 1114, semula atas nama 1. Rusdi Bin Kardjomagi 2. Sukarmi, luas 270 m² terletak di Desa Singocandi Kecamatan Kota Kabupaten Kudus dengan batas batas :
 - Sebelah Utara : Jalan ke SMP 7 (sekarang SMP 4);
 - Sebelah Timur : tanah milik Slamet Riyadi;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Abdul Kadir;
 - Sebelah Barat : Jalan;

7. Memerintahkan Tergugat melalui Turut Tergugat II untuk membalik nama SHM Nomor : 1114 kembali menjadi atas nama 1. Rusdi Bin Kardjomagi 2. Sukarmi tanpa pembebanan apapun;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding verzet maupun kasasi;

9. Mewajibkan Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*in crachts van gewidjs*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

10. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquino Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 16



Februari 2017, yang pada pokoknya jawaban Turut Tergugat I tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa tidak benar antara Penggugat dan Tergugat melakukan Pengikatan Jual Beli pura-pura pada tanggal 21 September 2012 (Tidak ada Akta Pengikatan Jual Beli);
3. Bahwa yang benar antara Penggugat dan Tergugat melakukan Jual Beli pada tanggal 21 September 2012 dihadapan Turut Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor: 350/2012 tertanggal 21 September 2012 antara RUSDI bin KARDJOMAGI/ Penggugat dan SUKARMI sebagai Penjual, dengan ADE SUSANTIMELI ANA/ Tergugat sebagai Pembeli;
4. Bahwa Jual Beli tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan antara RUSDI bin KARDJOMAGI/ Penggugat dan SUKARMI selaku Penjual, dengan ADE SUSANTI MELIANA/ Tergugat selaku Pembeli dihadapan Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan TIDAK PERNAH ADA KATA-KATA PURA-PURA baik yang tersirat maupun yang tersurat;
5. Bahwa dalam melaksanakan jual beli, Turut Tergugat I telah melaksanakan semua aturan atau hukum yang berlaku termasuk dalam tahap persiapan pembuatan akta telah dilakukan Pemeriksaan Sertipikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus;
6. Bahwa Turut Tergugat I telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 350/2012 tertanggal 21 September 2012 dengan prosedur yang benar;
7. Bahwa setelah dibuat Akta Jual Beli, juga telah dilanjutkan dengan pendaftaran tanah dan sebagai bukti Kantor Badan Pertanahan Nasional Kudus telah mencatat akta pemindahan hak tersebut kedalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1114/Singocandi;
8. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya setidak-tidaknya pada waktu dibuatnya akta telah mengakui Jual Beli telah dilakukan dengan kesadaran tanpa paksaan, sehingga telah memenuhi syarat sahnya Jual Beli sebagai diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, walaupun seandainya benar antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan kesepakatan terselubung;



9. Bahwa SEANDAINYA BENAR telah terjadi kesepakatan terselubung antara Penggugat dan Tergugat seperti yang didalilkan oleh Penggugat maka kesepakatan terselubung tidak memenuhi AZAS PUBLISITAS, sehingga tidak bisa membatalkan Akta Jual Beli yang sah;
10. Bahwa kesepakatan terselubung tidak boleh merugikan pihak ketiga dalam hal ini Kreditur / Turut Tergugat III yang beritikad baik;
11. Bahwa dalam Posita angka 11 secara langsung atau tidak langsung Penggugat mempunyai niat tidak baik yaitu untuk berbagi hasil pencairan Kredit dari Turut Tergugat III;
12. Bahwa seandainya benar ada perjanjian terselubung yang dibuat dengan etikad tidak baik tidak bisa membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
13. Bahwa seandainya benar terjadi perjanjian terselubung segala akibat dari kerugian Penggugat menjadi resiko yang harus ditanggung oleh Penggugat sendiri tidak boleh merugikan Pihak Ketiga yang beritikad baik dalam hal ini Turut Tergugat III;
14. Bahwa dalam Posita Gugatan angka 12 hanya Tergugat yang dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUH Perdata Kontradiksi dengan Petitum Gugatan Angka 2 menyatakan PARA Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
15. Bahwa apabila benar seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya telah mengadakan kesepakatan terselubung antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan diluar sepengetahuan Para Turut Tergugat. Sedangkan Para Turut Tergugat digugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah kekeliruan yang besar;
16. Bahwa antara Posita Gugatan yang saling bertentangan dengan Petitum Gugatan sudah sepantasnya Gugatan ditolak atau setidaknya tidak diterima;
17. Bahwa sangat tidak adil mewajibkan Para Turut Tergugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum telap sebesar Rp 1.000.000, - (satu juta rupiah) sudah sepantasnya ditolak;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Turut Tergugat I mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus memutuskan :

Halaman 9 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



Dalam Pokok Perkara :

PRMAIR :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor: 350/2012 tertanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 3. Membebaskan biaya perkara pada Penggugat;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus berpendapat lain.

SUBSIDIAIR:

Dalam Pengadilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 16 Februari 2017, yang pada pokoknya jawaban Turut Tergugat II tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai data yang ada pada TURUT TERGUGAT II kami sampaikan bahwa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1114/Singocandi seluas + 270 m² yang semula terbit atas nama SLAMET RIJADI Bin MASIRJN, kemudian beralih ke atas nama 1. RUSDI Bin KARDJOMAGI; 2. SUKARMI dan saat ini telah beralih ke ADE SUSANTI MELIANA (TERGUGAT) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-09-2012 No.350/2012 yang dibuat oleh Suryanto, SH., M.Kn (TURUT TERGUGAT I), PPAT wilayah wilayah Kabupaten Kudus;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1114/Singocandi ke atas nama ADE SUSANTI MELIANA (TERGUGAT) 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 1114/Singocandi atas nama ADE SUSANTI MELIANA (TERGUGAT) tersebut sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

Halaman 10 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



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*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat III, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 16 Februari 2017, yang pada pokoknya jawaban Kuasa Turut Tergugat III tersebut adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat III Menolak seluruh dalil Penggugat dalam keseluruhannya kecuali yang diakui secara Tegas dalam Eksepsi ini;
2. Bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (objection). Bisa juga pembelaan (plea) yang diajukan tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. *In casu a quo*, gugatan Penggugat sudah cacat secara formal sehingga patut untuk dinyatakan *NO* atau *Niet ontvankelijke verklaard* dengan alasan sebagai berikut:

a. *Eksepsi Obscuur libel*

- 1) PERIHAL GUGATAN KABUR KARENA PERKARA A QUO SEHARUSNYA ADALAH WANPRESTASI DAN BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Majelis Hakim Yang Mulia,

Eksepsi ini didasarkan pada Gugatan yang diajukan oleh Penggugat samar-samar/kabur baik dalil dalam positanya, petitum Gugatannya ataupun konsistensi antara Posita dan Petitum Gugatannya. Hampir seluruh dalil-dalil Penggugat di Dalam Gugatan sangat jelas justru menggambarkan perkara a quo adalah perkara wanprestasi namun dalam petitum meminta sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana objek gugatan;

Bahwa di dalam Posita angka 3 dan angka 4 halaman 2 maupun Posita angka 10 halaman 3 sangat tegas tertulis adanya

Halaman 11 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



Janji yang Tidak ditepati Tergugat kepada Penggugat sehingga perkara ini seharusnya perkara wanprestasi;

3. *Bahwa pada awal tahun 2012 Tergugat hendak mengajukan Pinjaman ke Bank untuk menambah modal kerja, kemudian meminta tolong kepada Penggugat untuk pinjam Sertifikat Hak Milik sebagai jaminan tetapi dengan catatan dibalik nama (jual beli pura-pura) dan berjanji apabila pinjaman cair Penggugat akan dipinjami sebagian dari pinjaman yang diperoleh dari Bank;*

4. *Bahwa akhirnya Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan Pengikatan lual beli pura-pura yaitu pada tanggal 21 September 2012 dan terbitlah akta jual beli nomor 350/2012 tertanggal 21 September 2012 yang dibuat dihadapan Tururt Tergugat I;*

11. *Bahwa ternyata Tergugat sejak menjaminkan Objek Sengketa ke PT BPR ARTAMAS hingga ke PT Bank Perkreditan Rakyat Jateng/ Turut Tergugat III tidak pernah memberitahukan hasil serta tidak juga memberikan sebagian dari pinjaman tersebut hingga sekarang bahkan sejak pencairan pinjaman, Tergugat juga tidak pernah dapat dihubungi*

Kemudian sangat aneh, sudah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat namun kenapa dalam Petitum Gugatan angka 2 halaman 5 Penggugat minta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum???

"Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum"

Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum apabila sudah ada kesepakatan. Yang ada justru apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang telah disepakati dengan pihak lain maka hal tersebut adalah WANPRESTASI. Menurut R. Subekti dalam Bukti Dalam Bukunya *"Hukum Perjanjian* Karangan Intermasa, 1987, Halaman 9 menyebutkan:

"Perjanjian adalah : Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu";



Bahwa selanjutnya R. Subekti dalam Bukunya "Aneka Perjanjian, Karangan Alumni, Bandung, 1987 halaman 57 memberikan pengertian wanprestasi yaitu;

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya (tidak memenuhi kewajibannya).;
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat (terlambat memenuhi kewajibannya);
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh melakukannya (memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan).

Bahwa dari Posita angka 2, angka 4 dan angka 11 hingga Petitum angka 2 di atas, maka sudah jelas perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan janjinya untuk memberikan sebagian dari pinjaman dari BPR Arta Mas dan Turut Tergugat III adalah SEBUAH CIDERA JANJII/ WANPRESTASI PARI TERGUGAT YAITU TIDAK MELAKUKAN APA YANG DISANGGUPI UNTUK DILAKUKANNYA (TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA). ANEHNYA. DI DALAM PETITUM PENGGUGAT MEMINTA UNTUK MENYATAKAN TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM. TENTU HAL INI MEMBUAT GUGATAN TELAH OBSCUUR ATAU KABUR SEHINGGA PATUT UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

Bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian di atas maka tidak terbantahkan lagi, Gugatan Penggugat sangatlah RANCU dan KABUR, bertentangan dengan sendi-sendi tata susunan suatu gugatan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*met ontvankelijke verklaard*) karena:

- a. Adanya inkonsistensi antara Posita dan Petitum;
- b. Formulasi Fundamentum Petendi /Posita Gugatan tidak terang, tidakjelas;
- c. Petitum tidak sejalan dengan Posita Gugatan.

Bahwa terkait dengan kabumya Gugatan Penggugat ini, M. Yahya Harapan, SH, dalam bukunya " Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit



Sinar Grafika, Jakarta, Halaman ke-66, dengan tegas menyebutkan bahwa:

"...masalah lain yang harus diperhatikan, Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalilgugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam Posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscur libel)";

Dengan demikian, dengan segala kerendahan hati, Turut Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena gugatan Penggugat sudah cacat secara formal, sangat melenceng jauh dari tata cara atau kaidah hukum acara perdata;

DALAM POKOK PERKARA:

PERIHAL TERGUGAT III ADALAH KREDITOR ITIKAD BAIK, PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG DEMI HUKUM HARUSLAH DILINDUNGI. ADAPUN PERBUATAN PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT YANG DIKLAIM SEBAGAI PERJANJIAN PURA-PURA TIDAKLAH DAPAT BERLAKU DAN MENGIKAT BAGI TURUT TERGUGAT III, KARENA PERJANJIAN TIDAK BOLEH MERUGIKAN PIHAK KETIGA YANG BERITIKAD BAIK, incasu aquo TURUT TERGUGAT III

3. Bahwa apa yang telah disampaikan dalam Eksepsi berlaku secara *mutatis mutandis* terbaca kembali menjadi satu kesatuan dengan Pokok Perkara;

4. Bahwa Turut Tergugat 111 menolak tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas pula;

Majelis Hakim Yang Mulia,

5. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatan adalah upaya untuk memutar-balikan fakta, dengan mengajukan gugatan dengan dalil- dalil yang *"dicari-cari belaka, penafsiran-penafsiran akan pasal-pasal hukum yang keliru, dan tidak masuk akal"* semata-mata dengan upaya untuk MENGULUR-NGULUR WAKTU



PELAKSANAAN LELANG YANG ADALAH HAK DARI TERGUGAT III
SEBAGAI KREDITOR BERITIKAD BAIK;

6. Bahwa proses kredit yang dimohon oleh Tergugat semuanya telah berjalan dengan prosedur dan sah. Bahkan Tergugat telah mendapat fasilitas kredit oleh Turut Tergugat II yaitu pada tahun 2015 sebesar Rp. 1.200.000.000 (*satu milyar dua ratus ribu rupiah*) dan TELAH LUNAS. Selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan kredit yang terbaru pada tanggal 22 April 2016 sebesar Rp. 800.000.000 (*de/apan ratus juta rupiahi*) dan permohonan ini disetujui oleh Turut Tergugat III pada tanggal 26 April 2016 dan dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 26 April 2016 yang dibuat oleh Notaris Tri Joko Subandrio, SH, Notaris di Semarang (*pada saatnva nanti kami akan buktikan*);
13. Bahwa terkait dengan hal ini, Turut Tergugat III perlu jelaskan dan tegaskan, semua prosedur mulai dari proses pemberian kredit sampai kepada pencairan kredit, Turut Tergugat III telah melaksanakannya sesuai dengan SOP (*standar operasional prosedur*) yang sudah tentu telah mengakomodasi prinsip analisa kredit 5 C tersebut antara lain:
- a. Kelengkapan dokumen persyaratan fasilitas kredit dari Pemohon *in casu*
Tergugat SEMUA TELAH LENGKAP DAN TELAH DICROSSCEK DENGAN ASLINYA, yang terdiri dari:
- 1) Formulir Daftar Isian Permohonan Kredit;
 - 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - 3) Kartu Keluarga (KK);
 - 4) Dokumen jaminan yaitu SUM 1114, Surat Ukur 12-12-1990 No.5292/1990 luas 270 m2 yang terletak di Desa Singocandi, Kota Kudus tercatat atas nama Pemegang Hak ADE SUSANTI MELIANA;
- b. Dokumen Analisa Kredit Internal Tergugat II, yang terdiri dari
- 1) Formulir data diri Pemohon Kredit;
 - 2) Laporan Analisa Kredit ;
 - 3) Memorandum Usulan Kredit;
 - 4) Laporan appraisal tanah dan bangunan;
 - 5) Laporan BI Cheking terhadap *profile* Calon Debitor yaitu Tergugat;

Halaman 15 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



c. Dokumentasi *Check On The Spot* ke Lapangan;

(pada saatnya nanti Tergugat II akan buktikan di dalam Persidangan)

14. Bahwa selanjutnya, jaminan kredit dalam Perjanjian Kredit ini adalah Tanah dan Bangunan sebagaimana SHM 1114, Surat Ukur 12-12-1990 No.5292/1990 luas 270 m² yang terletak di Desa Singocandi, Kota Kudus dan telah diletakan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No.02341/2016, (Pada saatnya nanti kami akan buktikan);

15. Bahwa Tergugat pun TELAH MENIKMATI HAKNYA YAITU FASILITAS KREDIT DARI TURUT TERGUGAT III, TIDAK PENAH MEMBATALKAN PERJANJIAN KREDIT INI. Sebaliknya, KEWAJIBANNYA UNTUK MEMBAYAR ANGSURAN KEPADA TURUT TERGUGAT III TIDAK DIJALANKANNYA DENGAN BAIK SEHINGGA KREDIT MENJADI MACET;

16. Bahwa setelah diperingati oleh Turut Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali, Tergugat Ade Susanti tetap melakukan cdera janji, bertikad buruk sebagai debitor sehingga Turut Tergugat III sebagai kreditor itikad baik berhak melakukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan adalah HAK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM dan hal tersebut adalah berdasarkan peraturan perundang-udangan yaitu pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

16. Bahwa Turut Tergugat merasa adanya KONG KALI KONG antara Penggugat dengan Tergugat yang sengaja mengajukan gugatan a quo, dengan dalil membangun opini adanya Perjanjian Pura-pura yang tujuannya adalah untuk menghalang-halangi proses lelang yang adalah hak Turut Tergugat III;

17. Bahwa dugaan ini tentu beralasan karena apabila melihat Posita Angka 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 dan 16 Penggugat sepertinya sangat paham dan tahu data-data mengenai fasilitas kredit yang diterima Tergugat dari Turut Tergugat III. Bahkan dalam Posita Angka 13 disebutkan *"Bahwa itikad buruk Tergugat terlihat jelas ketika pencairan yang terakhir dari Turut Tergugat III senilai Rp.800.000.000 (delapan ratus*

Halaman 16 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



juta rupiah) bahkan belum mengansur sama sekali sejak tanggal 1 juni 2016 hingga sekarang". Dari mana Penggugat tahu sampai tanggal 1 Juni 2016 Tergugat belum bayar?? Ini ADAAPA??

18. Bahwa dengan tegas Turut Tergugat III menyatakan Perjanjian Jual Beli Pura-Pura ini pun hanyalah akal-akalan Penggugat maupun Tergugat yang tentunya demi hukum dan kebenaran tidaklah dapat mengikat Turut Tergugat III sebagai pihak ketiga yang beritikad baik;
19. Bahwa sesuai konsep dalam hukum perdata, suatu Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak TIDAK BOLEH MERUGIKAN PIHAK KETIGA YANG BERITIKAD BAIK UNTUK MEMBELI ATAU MENJADIKANNYA SEBAGAI JAMINAN. Hal ini secara tegas tertulis dalam Pasal 1340 KUHPerdata; "Peretujuan hanva berlaku antara pihak- pihak vang membuatnva. Peretujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga"
20. Bahwa sejalan dengan Pasal 1340 KUHPerdata di atas, dalam YURIDPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG R I NO. 3201 K/PDT/1991/TANGGAL 30 JANUARI 1996 telah jelas memberi kaidah hukum yaitu:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. - jual beli yang dilakukan hanya pura - pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga vang membeli dengan itikad baik;
21. Bahwa in casu a quo, dalil Penggugat yaitu telah ada Perjanjian Jual Beli Pura-Pura ini tentu hanyalah berlaku bagi Penggugat dan Tergugat saja, namun tidak berlaku dan tidak mengikat bagi Turut Tergugat III yang adalah kreditur beritikad baik, tidak tahu apa-apa, yang menjalankan proses kredit secara prosedut, Turut Tergugat III dan Tergugat telah diikat dalam Akta Perjanjian Kredit bahkan objek jaminan yang dipermasalahkan Penggugat ini TELAH DIKAT DAN DILETAKAN HAK TANGGUNGAN sehingga tentu atas wanprestasi Tergugat ini maka sesuai UU Hak Tanggungan Turut Tergugat III diberikan hak penuh untuk melelang eksekusi atas objek sengketa ini;
22. Bahwa Turut Tergugat III merasa menjadi korban dari tindakan Penggugat maupun Tergugat sehingga demi hukum dan kebenaran, mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan penggugat ini;

Halaman 17 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



DALAM REKONPENSİ:

23. Bahwa Penggugat Rekonpensi - Turut Tergugat III Konpensi hendak mengajukan gugat Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi - Penggugat Konpensi;

24. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi yang mengajukan gugatan Apus-Apusan ini hanyalah menambah karena proses lelang eksekusi guna menutup kerugian materil Penggugat Rekonpensi akibat wanprestasi Tergugat Konpensi menjadi terhambat;

25. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi tersebut, Penggugat Rekonpensi telah menderita kerugian baik materil dan imateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut;

I. KERUGIAN MATERIL:

- a. Sisa Pokok : Rp. 800.000.000,-
- b. Bunga : Rp. 108.648.648,-
- c. Accural Bunga : Rp. 2.615.518,-
- d. Denda : Rp. 39.230.555,-
- TOTAL MATERIL : Rp. 950.494.723,-

II. KERUGIAN IMATERIL: Rp. 1.000.000.000, yang terdiri dari:

- a. Hilangnya kesempatan menggunakan uang hasil penjualan lelang atas objek jaminan untuk memberikan kredit kepada masyarakat lain;
- b. Mendapat pengawasan dari Otoritas Jasa Keuangan akibat adanya kredit bermasalah yang tinggi (*non performing loan/NPL*);
- c. Kerugian yang diderita karena membayar bunga simpanan tetapi hasil dari bunga pinjaman tidak diterima;
- d. Hilangnya jaminan perlindungan hukum atas hak Penggugat sebagai Kreditur beritikad baik;

GRAND TOTAL KERUGIAN PENGGUGAT: Rp.1.950.494.723.-

26. Bahwa apabila ternyata Tergugat Rekonpensi beritikad baik, lalai, sengaja, melaksanakan Putusan Rekonpensi ini, mohon agar Tergugat Rekonpensi juga dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (*satu juta rupiah*) per harinya terhitung sejak Putusan perkara a quo telah memiliki kekuatan hukum tetap dan pasti;



27. Bahwa oleh karena tuntutan dalam gugatan rekonsensi ini ini didasarkan pada bukti- bukti yang cukup, maka sesuai ketentuan Pasal 180 HIR Penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapatlah dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan ada banding, kasasi atau verzet ataupun upaya hukum lainnya dari pihak Tergugat Rekonsensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim mengadili perkara dalam Rekonsensi dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III dalam keseluruhannya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankeiijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat dalam keseluruhannya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI:

1. Menerima Mengabulkan gugatan Rekonsensi dalam keseluruhannya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dengan sengaja menuduh Penggugat Rekonsensi melakukan konspirasi jahat bekerja sama sama, bersekongkol dengan Tergugat Konpensi dengan mengajukan gugatan apus-apus, yang menyebabkan tertundanya rencana penjualan lelang atas objek jaminan Tergugat Konvensi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang sehingga Penggugat Rekonsensi tidak dapat memenuhi haknya sebagai kreditor beritikad baik/pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk mengambil pelunasan hutang Tergugat Konvensi yang telah ingkar janji;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya ganti rugi atas perbuatan melawan hukum tersebut dengan total sebesar

Halaman 19 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



Rp.1.950.494.723, (*satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta empat ratus sembilan puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah*) yang terdiri dari:

I. KERUGIAN MATERIL:

- a. Sisa Pokok : Rp. 800.000.000,-
- b. Bunga : Rp. 108.648.648,-
- c. Accural Bunga : Rp. 2.615.518,-
- d. Denda : Rp. 39.230.555,-

TOTAL MATERIL : Rp. 950.494.723,-

II. KERUGIAN IMATERIL: Rp. 1.000.000.000, yang terdiri dari

- a. Hilangnya kesempatan menggunakan uang hasil penjualan lelang atas objek jaminan untuk memberikan kredit kepada masyarakat lain;
- b. Mendapat pengawasan dari Otoritas Jasa Keuangan akibat adanya kredit bermasalah yang tinggi (*non performing loan/ NPL*);
- c. Kerugian yang diderita karena membayar bunga simpanan tetapi hasil dari bunga pinjaman tidak diterima;
- d. Hilangnya jaminan perlindungan hukum atas hak Penggugat sebagai Kreditur beritikad baik;

GRAND TOTAL KERUGIAN PENGGUGAT: 1.950.494.723.-

4. Menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 26 April 2016 yang dibuat oleh *Notaris* Tri Joko Subandrio, SH, *Notaris* di Semarang dan Sertifikat Hak Tanggungan No.02341/2016 adalah SAH menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak *in casu* Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Kopensi, sehingga mempunyai kekuatan hukum eksekutorial seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;

DALAM KONPENSIDALAM REKONPENSID

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam gugatan Konpensi maupun Rekonpensi



ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 16 Februari 2017, yang pada pokoknya jawaban Turut Tergugat IV tersebut adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. *EKSEPSI GUGATAN PREMATURE (Dilatoria Exceptie)*;
 - 2.1 Bahwa sampai saat ini TURUT TERGUGAT IV belum pernah melaksanakan lelang atas obyek sengketa, sehingga gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT khususnya terhadap TURUT TERGUGAT IV adalah *premature*;
 - 2.2 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*;
 - 2.3 Hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 101 K/Sip/1974 tahun 1976 yang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima karena belum sampai masanya atau premature*;
 - 2.4 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 TURUT TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

Halaman 21 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



2. Bahwa TURUT TERGUGAT IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT IV;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT IV 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;
4. Bahwa sampai jawaban ini diajukan, TURUT TERGUGAT IV belum melaksanakan lelang atas obyek sengketa, sehingga gugatan PENGGUGAT khususnya yang diajukan kepada TURUT TERGUGAT IV tidak berdasar dan tidak perlu TURUT TERGUGAT IV tanggapi;

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

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi TURUT TERGUGAT IV cukup beralasan dan patut diterima;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
 - Mengeluarkan TURUT TERGUGAT IV dalam perkara *a quo*;
 - Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Juli 2017 Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Kds, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat III Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.262.000,00 (lima juta dua ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 13 Juli 2017 Nomor. 57 / Pdt.G / 2016/PN Kds., masing-masing kepada :

- Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonsensi pada tanggal 27 Juli 2017;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi pada tanggal 27 Juli 2017;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi pada tanggal 27 Juli 2017;
- Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Kompensi pada tanggal 10 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 25 Juli 2017 yang dibuat oleh Sutikno, S.H.. Panitera Pengadilan Negeri Kudus yang menerangkan bahwa Penggugat melalui Kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 13 Juli 2017 dan telah diberitahukan masing-masing kepada :

- Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonsensi pada tanggal 26 Juli 2017;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi pada tanggal 26 Juli 2017;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi pada tanggal 26 Juli 2017;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Kompensi pada tanggal 31 Juli 2017;

Halaman 23 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



- Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Kompensi pada tanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kudus telah memberi kesempatan mempelajari berkas perkara banding (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini, masing-masing kepada :

- Kuasa Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi pada tanggal 15 Agustus 2017;
- Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi pada tanggal 15 Agustus 2017;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi pada tanggal 15 Agustus 2017;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi pada tanggal 15 Agustus 2017;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Kompensi pada tanggal 18 Agustus 2017;
- Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Kompensi pada tanggal 18 Agustus 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi 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 dalam permohonan bandingnya, Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tidak mengajukan Memori banding;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara tersebut beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 13 Juli 2017, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam

Halaman 24 Putusan No. 445/Pdt/2017/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka pertimbangan - pertimbangan hukum Hakim tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 57 / Pdt.G / 2016 / PN Kds, tanggal 13 Juli 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari HIR, pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 13 Juli 2017 Nomor : 57/Pdt.G/2016/PN Kds., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Selasa, tanggal 21 Nopember 2017 oleh kami, Hj. SUDARYATI, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, R.R. SURYADANI S.A, S.H.,M.H. dan EWIT SOETRIADI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 445/Pdt/2017/PT SMG, tanggal 25 Oktober 2017, putusan tersebut pada

Halaman 25 Putusan No. 445/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

hari **SELASA**, tanggal **28 NOPEMBER 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **ANDRIANI TRI WISMINTARTI, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

ttd

ttd

R.R. SURYADANI S.A, S.H.,M.H.

Hj. SUDARYATI, S.H.,M.H.

ttd

EWIT SOETRIADI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

ttd

ANDRIANI TRI WISMINTARTI, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Meterai putusan Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusanRp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,- +

Jumlah Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 26 Putusan No. 445/Pdt/2017/PT SMG