



PUTUSAN
Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SARWONINGSIH, Lahir Madiun, 27 Desember 1952 (68 Tahun), WNI, Pekerjaan swasta, alamat Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT.06,RW.03, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. PARSUGIN RAKISA, S.H., M.H.;
2. SURAWI RAKISA, S.H., M.Hum.;
3. MUHAMMAD ABRORI S.H.;
4. RICKY GUSTAV HAIDAR, S.H.;

Yang semuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum pada **"VITTO LAW OFFICE & LEGAL CONSULTANT"**, yang beralamat di Jl. Setia Budi No.28 (Ground Floor) Sumurboto, Banyumanik, Semarang No.Telp. 08122901239, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. Register 270/SK/2023/PN.SMG, tertanggal 08 Februari 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **PENGGUGAT**;

Melawan :

1. **NYOMAN WIDIYANTO,S.H.** Lahir Jembrana, 9 Maret 1951, WNI, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Karonsih Utara Raya 371 RT.006.,RW.03, Kelurahan Ngalian, Kecamatan Ngalian, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

ANDI DWI PRASETYA, S.H.;

Advokat pada Kantor **"AKAR ASSOCIATES"**, beralamat di Jalan Ganesha Mukti No.297, Pedurungan Tengah, Pedurungan, Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. Register 706/SK/III/2023/PN.SMG, tertanggal 29 Maret 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **TERGUGAT I**;

2. **AGUS CANDRA SETIAWAN**, Lahir Madiun, 16 Oktober 1978, WNI, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Ds. Pingkuk RT 03 RW 07, Kelurahan Wonosegoro, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **TERGUGAT II**;

3. **FITRI NUR SANITA OKTABRINA**. Lahir di Boyolali, 22 Oktober 1991, WNI, Pekerjaan Karyawan Swasta, Jalan Ds Pingkuk RT 03 RW 07, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wonorego, Kecamatan Wonorego, Kabupaten Boyolali, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: -----**TERGUGAT III;**

4. **DINA ISMAWATI, S.H., M.M.,** Notaris PPAT yang beralamat di Ruko Ngaliyan Square Jalan Prof Dr. Hamka No. 17 Blok B.17 Ngaliyan Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- D. SULISTYANA, S.H.;
- NUR IMAN, S.H.;
- F.W BASKORO, S.H.;

Ketiganya Advokat dan konsultan Hukum pada Kantor “**DS ATTORNEY & CO**”, beralamat di Jl Mega Raya III No.777, Perum Koveri, Kel. Beringin, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. Register 774/SK/IV/2023/PN.SMG, tertanggal 05 April 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **TERGUGAT IV;**

5. **PT Bank Mandiri, Tbk. Regional VII Kota Semarang,** yang beralamat di Jalan Kepodang 32 - 34 Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. EKO CAHYO PURNOMO, S.H., M.H. | : Tim Leader Regional Legal Team pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Region VII / Jawa 2; |
| 2. YULITA NURWIDIASARI, S.H. | : Legal Officer Regional Legal Team pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Region VII / Jawa 2; |
| 3. DHEVYNTHASARI PRASETYO PUTRI, S.H. | : Legal Officer Regional Legal Team pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Region VII / Jawa 2; |
| 4. AHMAD SYAUQI THIRAFI, S.H. | : Legal Officer Regional Legal Team pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Region VII / Jawa 2; |
| 5. SANDI SUDARWIN | : Mortgage Collection & Recovery Manager pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Region VII / Jawa 2; |
| 6. LIESTIANA BUDISARTIKA | : Mortgage Collection & Recovery Manager pada PT Bank Mandiri |

Halaman 2 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Tbk Region VII / Jawa 2

7. NETTY SOFIANI : Assistant Mortgage Collection & Recovery Manager pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Region VII / Jawa 2;

Baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri bertindak mewakili Perseroan di Pengadilan Negeri Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus PT BANK MANDIRI (PERSERO) TBK, No. JRB.R07/SK.019/2022 tanggal 22 Februari 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. Register 535/SK/III/2023/PN.SMG, tertanggal 07 Maret 2023 yang untuk selanjutnya sebagai : -----**TERGUGAT V**;

Untuk selanjutnya Tergugat I, II, III, IV dan V disebut : PARA TERGUGAT.

6. Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kota Semarang, yang beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23, Karangkidul Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- 1 EDY SUMARSONO, A. Ptnh. : Kepala seksi pengendalian dan Penanganan Sengketa
- 2 DIAN PURI WINASTO, S.H. : Penata Pertanahan pertama selaku Koordinator Kel. Subtansi Penganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan
- 3 SRI SURYANTI, S. ST., M.Si. Penata Pertanahan ahli Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Tanah
- 4 ANDRE SETIABUDI ISKANDAR, S.H., M.Kn. Staff pengendalian dan penanganan Sengketa
- 5 NAFIS DARDIRI, S.H. Staff pengendalian dan penanganan Sengketa
- 6 BENEDICTUS KESUMA ADISTIA Staff pengendalian dan penanganan Sengketa
- 7 ZOHRANA NUR FIDYA Staff pengendalian dan penanganan Sengketa

Halaman 3 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- | | | |
|---|--------------------|--|
| 8 | FAIZ RIZKY RIVALDY | Staff pengendalian dan penanganan Sengketa |
| 9 | AGUNG SETIAYADI | Staff pengendalian dan penanganan Sengketa |

Kesembilannya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No. MP.02.01/SK/1098 – 33.74/II/2023 tanggal 20 Februari 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. Register 475/SK/III/2023/PN.SMG, tertanggal, yang untuk selanjutnya sebagai :

----- **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 6 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 08 Februari 2023, dalam Register Nomor 59/Pdt.G/2023/PN SMG telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 15 Juni 1976 telah terjadi perkawinan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** yang tercatat di Kantor Urusan Agama Ngrambee Kabupaten Ngawi dengan Kutipan Akta Nikah Nomor: 369/13/XII/1976.
 2. Bahwa selama perkawinan antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** diantaranya telah memperoleh/memiliki harta kekayaan bersama berupa :
 - a) Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan dengan sertifikat **Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, Nomor : 00642/Ngaliyan 2016 seluas 196 M². **Terdaftar atas nama SARWONINGSIH.** Terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT. 06 RW. 03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.
- Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Karonsih Utara.

Halaman 4 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Bapak THOMAS

Sebelah Barat : Bapak EFENDI

Sebelah Timur : Ibu ITA

b) Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan dengan sertifikat **Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, nomor : 00643/Ngaliyan 2016, seluas 213 M².

Terdaftar atas nama SARWONINGSIH/ PENGGUGAT Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT 06 RW 03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Karonsih Utara .

Sebelah Selatan : Bapak THOMAS

Sebelah Barat : Bapak EFENDI

Sebelah Timur : Ibu ITA

Mohon kiranya disebut Obyek Sengketa dalam Perkara ini (*a quo*);

3. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2017 ketika berada di rumah PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT V (PT. Bank Mandiri, Tbk) dengan Nomor surat: MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018, yang dialamatkan di rumah tinggal PENGGUGAT, surat tersebut ditujukan untuk TERGUGAT II (AGUS CANDRA SETIAWAN), Perihal Peringatan I (pertama) “untuk melakukan pembayaran atau angsuran kewajiban kredit”;
4. Bahwa terkait adanya surat Perihal Peringatan I (Pertama) “untuk melakukan pembayaran atau angsuran kewajiban kredit” di atas, kemudian PENGGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT I tentang adanya surat yang dimaksud, kemudian TERGUGAT I menjelaskan, bahwa pada sekira bulan September 2016 telah datang di rumah seorang laki-laki yang mengenalkan dirinya bernama **AGUS CANDRA SETIAWAN / TERGUGAT II** dan yang mana saat itu TERGUGAT II mengaku memiliki usaha Jual beli mobil yang sudah sukses dan berhasil .
5. Bahwa kemudian TERGUGAT II menceritakan kesuksesannya tentang jual beli mobil kepada TERGUGAT I dan selanjutnya TERGUGAT II mempengaruhi kepada TERGUGAT I untuk ikut berinvestasi dananya pada TERGUGAT II, dan karena TERGUGAT I tidak memiliki dana, kemudian

Halaman 5 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



TERGUGAT II mempengaruhi kembali dan membujuk kepada TERGUGAT I untuk mencari pinjaman pada Bank dengan cara mengagunkan tanah dan rumah yang ditempatinya ke bank, dan TERGUGAT II menjanjikan kepada TERGUGAT I akan selesai pinjaman ke Bank dalam jangka waktu 6 (enam) bulan serta akan diberikan keuntungan tiap bulannya Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dengan pengaruh tersebut kemudian TERGUGAT I terpengaruh dan mengikuti apa yang disarankan TERGUGAT II ;

6. Bahwa setelah TERGUGAT I terpengaruh dan mengikuti saran TERGUGAT II kemudian TERGUGAT II mempengaruhi TERGUGAT I agar pengajuan Pinjaman atau kredit pada Bank dan karena usia TERGUGAT I tidak memenuhi syarat pengajuan Kredit pada Bank dengan alasan usia sudah lanjut, sehingga TERGUGAT II mempengaruhi kembali kepada TERGUGAT I agar pinjaman disetujui dengan cara membalik nama sertifikat menjadi atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
7. Bahwa selanjutnya TERGUGAT II selalu mempengaruhi kepada TERGUGAT I untuk membalik namakan **obyek sengketa** secara diam-diam tanpa persetujuan atau memberitahu PENGUGAT, Bahwa dengan pengaruh tersebut TERGUGAT I menuruti apa yang disampaikan oleh TERGUGAT II, yang selanjutnya TERGUGAT II dan TERGUGAT I meminta bantuan TERGUGAT III (Notaris/PPAT DINA ISMAWATI, S.H., M.M., di Semarang) untuk membalik nama sertifikat HGB Nomor: 03677/Ngaliyan atas nama PENGUGAT berubah menjadi atas nama TERGUGAT II (**AGUS CANDRA SETIAWAN**) dan sertifikat HM Nomor: 03678/Ngaliyan dari atas nama PENGUGAT dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT III / **FITRI NUR SANITA OKTABRINA**;
8. Bahwa selanjutnya menurut keterangan TERGUGAT I setelah sertifikat dibalik nama atau beralih hak ke atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III, selanjutnya atas inisiatif TERGUGAT II Obyek Perkara (sertifikat **Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 03677/Ngaliyan** dan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan**) oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III dijadikan anggunan kredit pada TERGUGAT V dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
9. Bahwa kemudian PENGUGAT dengan didampingi putrinya yang Bernama PUTU dan kuasa hukumnya datang ke kantor TERGUGAT IV / Notaris/PPAT DINA ISMAWATI, S.H., M.M., di Semarang untuk konfirmasi dan menanyakan atau klarifikasi terkait dengan akte jual beli, dan TERGUGAT IV membenarkan telah terjadi proses balik nama serta memberikan bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salinan Akte Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan salinan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017;

10. Bahwa atas Infomasi dan pernyataan PENGUGAT IV yang menyatakan kedua sertifikat sudah dibaliknamakan atau beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III (tanpa sepengetahuan PENGUGAT) dan PENGUGAT merasa tidak pernah hadir di hadapan TERGUGAT IV / Notaris/PPAT DINA ISMAWATI, S.H., M.M., untuk menandatangani Akte Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dan PENGUGAT juga tidak Pernah melakukan pelepasan hak atas tanah dan bangunan serta memberi kuasa untuk menjual atau membalik namakan menjadi orang lain serta tidak pernah menerima uang pembayaran maka apa yang dilakukan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV serta TERGUGAT V) adalah melakukan perbuatan melawan hukum;

11. Bahwa sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat negara yang telah disahkan oleh Pemerintah seharusnya hati-hati dalam pembuatan Akta-akta tersebut harus teliti benar atas kebenaran sebelum dituangkan dalam akta yang mana dalam hal ini PENGUGAT tidak pernah menghadap dan memberikan persetujuan serta menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 sebagaimana dalam Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan **"Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan"**; dan bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat IV dalam penerbitan kedua akta jual beli tersebut melanggar UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf I yang berbunyi **"membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris"** oleh karena itu akta yang dibuat **secara melawan hukum**, maka peralihan hak dari PENGUGAT kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan mempengaruhi TERGUGAT I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka wajib Akta Jual Beli Nomor: 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dinyatakan batal demi hukum;

12. Bahwa dengan demikian apa yang dilakukan TERGUGAT I, II, III dan TERGUGAT IV secara nyata melakukan tindakan Perbuatan Melawan

Halaman 7 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Smg

Disclaimer

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

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

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum karena melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPdata “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”;

13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA PEGGUGAT dan yang kemudian dibalik nama melalui TURUT TERGUGAT telah nyata adanya kerugian bagi PENGGUGAT baik secara materil maupun immaterial sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil : PENGGUGAT merasa dirugikan secara materiil akibat sertifikat dibalik nama/perubahan hak atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan sekarang dijadikan anggunan di tempat TERGUGAT V dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ;

b. Kerugian Immateriil : PENGGUGAT juga dirugikan secara immateriil akibat perbuatan Para Tergugat selaku Penggugat akan hilang harta bersama berupa tanah dan bangunan seharga Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);

14. Bahwa Penggugat telah berupaya secara kekeluargaan menyelesaikan permasalahan ini dengan mendatangi rumah TERGUGAT II dan TERGUGAT III tetapi tidak pernah ketemu, dan mendatangi kantor TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, namun demikian tidak dapat selesai, maka untuk itu PENGGUGAT mengajukan GUGATAN ini ke Pengadilan Negeri Semarang untuk mendapatkan perlindungan hukum dan keadilan serta kepastian hukum;

15. Bahwa untuk menjamin GUGATAN PENGGUGAT tidak sia-sia (tidak *illusoir*) pada saat dieksekusi (dilaksanakan), mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT 06 RW 03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang. Selama perkara ini diperiksa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap/ *inkrach*;

16. Bahwa oleh karena PENGGUGAT selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka PENGGUGAT mohon agar berdasarkan putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrach*), dapat

Halaman 8 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan sebagai alat bukti yang sah untuk menghadap Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang maupun instansi terkait lainnya, sebagai dasar hukum untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah dari obyek sengketa menjadi atas nama semula yaitu atas nama **PENGUGAT / SARWONINGSIH**;

17. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT ini didasarkan pada fakta dan bukti-bukti menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pengugat mohon agar putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Bantahan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij voeraad*);

Atas dasar uraian di atas dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMER :

1. Mengabulkan GUGATAN PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah Pemilik sah Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan.
3. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V) adalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT 06 RW 03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, dengan mendasari Akta Jual Beli No. 437 tertanggal, 20 Juli 2017 dan Akta Jual Beli No. 438 tertanggal, 16 Desember 2016 yang dibuat oleh TERGUGAT IV / PPAT Dina Ismawati, SH., MH. di Semarang adalah BATAL DEMI HUKUM;
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT t untuk membalikan nama sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan kepada pemilik semula yaitu atas nama **SARWONINGSIH (PENGUGAT)**;
6. Memerintahkan TERGUGAT V /PT. Bank Mandiri, Tbk. Regional VII Kota Semarang untuk mengembalikan dua buah sertifikat yaitu Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan kepada PENGUGAT;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melakukan Pembayaran ganti rugi kepada PENGUGAT sebagai berikut :

Halaman 9 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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

- a. Kerugian Materiil : PENGUGAT merasa dirugikan secara materiil akibat sertifikat dibalik nama / perubahan hak atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan sekarang dijadikan anggunan di tempat TERGUGAT V dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ;
- b. Kerugian Immateriil : PENGUGAT juga dirugikan secara immateriil akibat perbuatan Para Tergugat selaku Penggugat akan hilang harta bersama berupa tanah dan bangunan seharga Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);
2. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan dalam perkara ini.
3. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Bantahan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi (*uit voerbaah r bij voeraad*);
4. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam *Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan* dengan menunjuk P. Cokro Hendro Mukti, Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan *Laporan Mediator* tanggal 5 April 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa **Tergugat I** telah mengajukan Jawaban terhadap Gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata ;
2. Bahwa Tergugat I akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat satu persatu, namun hanya akan memberikan tanggapan / jawaban terhadap dalil yang relevan dan ada kaitan / hubungan dengan kepentingan Tergugat I ;
3. Bahwa benar terhadap dalil posita 1 gugatan Penggugat, pada tanggal 15 Juni 1976 telah menikah antara Penggugat dengan Tergugat I yang tercatat di Kantor Urusan Agama Ngrambe Kabupaten Ngawi dengan Kutipan Akta Nikah No. 369/13/XII/1976 ;
4. Bahwa benar gugatan Penggugat posita 2 dalam dalilnya yang menyebutkan bahwa Penggugat dengan Tergugat I memperoleh / memiliki Harta Bersama

Halaman 10 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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)



berupa :

- a. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 03677/Ngaliyan, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, Nomor : 00642/Ngaliyan 2016 seluas 196 m², dengan atas nama SARWONINGSIH, yang terletak di Jalan Karonsih Utara Raya No. 371, Rt 06 Rw 03, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Karonsih Utara
- Sebelah Selatan : Bapak Thomas
- Sebelah Barat : Bapak Efendi
- Sebelah Timur : Ibu Ita

- b. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03678/Ngaliyan, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, Nomor : 00643/Ngaliyan 2016 seluas 213 m², dengan atas nama SARWONINGSIH, yang terletak di Jalan Karonsih Utara Raya No. 371, Rt 06 Rw 03, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Karonsih Utara
- Sebelah Selatan : Bapak Thomas
- Sebelah Barat : Bapak Efendi
- Sebelah Timur : Ibu Ita ;

5. Bahwa dalam posita No. 3 sampai dengan No. 17 akan Tergugat I tanggapikan sekaligus, bahwa benar Penggugat mengetahui perkara ini setelah menerima Surat dari Tergugat V dengan No Surat : MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018 yang berisi teguran / peringatan untuk melakukan pembayaran atau kewajiban kredit terhadap Tergugat V dan setelah bertanya kepada Tergugat I ;
6. Bahwa hal tersebut terjadi karena berawal bertamunya Tergugat II ke rumah Tergugat I, dimana Tergugat II mengajak Tergugat I berinvestasi dana untuk membesarkan dan mengembangkan Usaha Jual Beli Mobil dari Tergugat II yang berada di Jakarta yang mana pada saat itu Penggugat tidak mengetahui karena sedang berada di Surabaya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat II dalam mengajak dan/atau mempengaruhi Tergugat I agar mau berinvestasi dengan mengiming-imingi pembagian laba keuntungan kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per bulan, selain itu Tergugat II juga mengiming-imingi dan janji akan mendirikan usaha ganti oli mobil dan Tergugat I sebagai Pengelolanya ;
8. Bahwa karena Tergugat I tidak mempunyai uang untuk berinvestasi, oleh Tergugat II disarankan agar memasukan Sertifikat rumah untuk dijadikan jaminan di Bank namun dengan atas nama nasabah Tergugat II dengan alasan bahwa Tergugat I tidak akan disetujui oleh bank karena factor Umur / usia ;
9. Bahwa kemudian Tergugat I selalu diyakinkan oleh Tergugat II bahwa terhadap jual beli atas tanah milik Tergugat I bersifat sementara saja, dan nanti ketika sudah dilaksanakan Jual Beli di Notaris, Tergugat II berjanji akan membuat keterangan dihadapan Notaris yang berisi bahwa Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III, hanya bersifat tidak sungguh-sungguh dan hanya berlaku selama 6 bulan dan akan dilunasi oleh pihak Tergugat II serta akan melakukan pembayaran angsuran ;
10. Bahwa kemudian Tergugat I menyetujui rencana Tergugat II dan Tergugat III, namun akan membicarakan dulu dengan Penggugat, kemudian oleh Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat I dilarang untuk berbicara dengan Penggugat dan dilakukan diam-diam saja dan pelaksanaannya akan diatur oleh Tergugat II dan Tergugat III yang juga akan mencarikan Notarisnya ;
11. Bahwa kemudian sekira bulan Desember 2017 Tergugat II mengajak Tergugat I ke kantor Tergugat IV untuk melakukan proses Akta Jual Beli dan Balik Nama, dimana SHGB Nomor 03677/Ngaliyan dibalik nama ke atas nama Tergugat II dan SHM Nomor Nomor 03678/Ngaliyan dibalik nama ke atas nama Tergugat III ;
12. Bahwa setelah terjadi proses Jual Beli oleh Tergugat II dan Tergugat III selanjutnya Sertifikat tersebut oleh Tergugat II diajukan guna dijadikan agunan pinjaman ke Tergugat V dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan hasil pencairan dimasukan ke Rekening Tergugat I;
13. Bahwa setelah terjadinya pencairan dari Tergugat V kepada Tergugat I

Halaman 12 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) oleh Tergugat II diminta semua guna Investasi Usaha Jual Beli Mobil dari Tergugat II yang berada di Jakarta ;

14. Bahwa 1 minggu kemudian Tergugat I mulai curiga karena Tergugat II sudah mulai sulit dihubungi, kemudian Tergugat I berusaha menyusul Tergugat II ke Jakarta untuk memastikan dan melihat Dealer Mobil yang dimiliki oleh Tergugat II, namun sesampainya di Jakarta oleh Tergugat II tidak pernah ditunjukkan dimana letak Dealer Mobil tersebut, Tergugat II hanya menunjukan 4 BPKB mobil dan menyuruh Tergugat I yang membawanya sebagai bentuk rekanan dalam usaha Jual Beli Mobil ;
15. Bahwa setelah 2 minggu kemudian, Tergugat II datang ke Semarang untuk meminta Kembali ke 4 BPKB mobil yang telah diserahkan ke Tergugat I, dengan alasan bahwa jika nanti ada Pembeli untuk proses penyerahan BPKB nya akan memakan waktu yang lama karena posisi Tergugat I di Semarang ;
16. Bahwa setelah penyerahan kembali 4 BPKB mobil dari Tergugat I kepada Tergugat II hingga adanya Gugatan ini Tergugat I tidak pernah menerima hasil laba yang dijanjikan oleh Tergugat II, bahkan ketika hanya menanyakan perkembangan usahanya saja Tergugat II selalu berbelit-belit dan memberikan banyak alasan yang tidak jelas;
17. Bahwa kemudian Tergugat I telah berusaha untuk menghubungi Tergugat II, namun hingga sekarang tidak diketahui keberadaannya, atas hal tersebut Tergugat I mengajukan pengaduan ke pihak kepolisian.
18. Bahwa berdasarkan peristiwa hukum, proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III dihadapan Tergugat dapat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum;
19. Bahwa atas proses balik nama terhadap :
 - a. nama Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 03677/Ngaliyan, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, Nomor : 00642/Ngaliyan 2016 seluas 196 m², dengan atas nama SARWONINGSIH, yang terletak di Jalan Karonsih Utara Raya No. 371, Rt 06 Rw 03, Kelurahan Ngaliyan , Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, dengan batas-batas

Halaman 13 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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)



sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Karonsih Utara
- Sebelah Selatan : Bapak Thomas
- Sebelah Barat : Bapak Efendi
- Sebelah Timur : Ibu Ita

b. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03678/Ngaliyan, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, Nomor : 00643/Ngaliyan 2016 seluas 213 m², dengan atas nama SARWONINGSIH, yang terletak di Jalan Karonsih Utara Raya No. 371, Rt 06 Rw 03, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Karonsih Utara;
- Sebelah Selatan : Bapak Thomas;
- Sebelah Barat : Bapak Efendi;
- Sebelah Timur : Ibu Ita;

Oleh Tergugat IV melalui Turut Tergugat, maka proses balik nama tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum ;

20. Bahwa Perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat II, Tergugat III, melalui Tergugat IV dapat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum, maka pengajuan kredit yang diajukan ke Tergugat V dapat dinyatakan batal demi hukum ;
21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II, Tergugat III, melalui Tergugat IV menyebabkan Tergugat I mengalami kerugian ;
22. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim dapat menjalankan putusan dalam Perkara ini terlebih dahulu, walaupun adanya upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai diatas, maka Tergugat I dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaraa *quo*, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

Primer

Halaman 14 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa **Tergugat IV** telah mengajukan Jawaban terhadap Gugatan Penggugat sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

1. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUR LIBEL).

1.1. Bahwa dalam gugatan PENGUGAT pada posita nomor 3 Penggugat menyatakan “ *bahwa pada tanggal 20 Juli 2017 ketika berada di rumah Penggugat menerima surat dari TERGUGAT V (PT. Bank Mandiri Tbk) dengan nomor surat: MNR. RCR/CCR. SMG. 5838/2018 yang dialamatkan di rumah tinggal Penggugat, surat tersebut ditujukan untuk TERGUGAT II, Perihal Peringatan I (Pertama) untuk melakukan pembayaran atau angsuran kewajiban kredit* ”.

1.1.1. Bahwa apa yang telah Penggugat sampaikan merupakan hal yang mengada-ada, karena **pada arsip data kami proses Jual-Beli antara Pengugat dan Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III, dilaksanakan dan ditandatangani pada tanggal 20 Juli 2017;**

1.1.2. *Bahwa Penggugat menuliskan nomor surat : MNR. RCR/CCR. SMG. 5838/2018 dari Tergugat V yang diterima Penggugat pada Tanggal 20 Juli 2017, apabi la angka 2018 pada nomor surat yang ditulis Penggugat adalah “penunjuk tahun” dalam penomoran surat oleh Tergugat V maka menjadi tidak mungkin diterima oleh Penggugat pada tahun 2017.*

1.2. Bahwa posita angka 6 Penggugat menerangkan diantara poinnya “karena usia Tergugat I tidak memenuhi syarat pengajuan kredit pada Bank dengan alasan usia sudah lanjut, sehingga Tergugat II mempengaruhi kembali pada Tergugat I agar pinjaman disetujui dengan cara membalik nama atas nama tergugat II dan Tergugat III” kemudian pada posita angka 7 Penggugat menerangkan diantara poinnya Tegugat II selalu mempengaruhi kepada Tergugat I untuk

Halaman 15 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



membalik–namakan obyek sengketa secara diam–diam tanpa persetujuan atau memberitahu Penggugat, poin yang lain Tergugat II dan Tergugat I minta bantuan Tergugat III (Notaris/PPAT Dina Ismawati S. H., MM; di Semarang) untuk membalik nama sertifikat HGB nomor : 03677/Ngaliyan atas nama Penggugat berubah menjadi atas nama Tergugat II (Agus Candra Setiawan) dan sertifikat HM nomor: 03678/Ngaliyan atas nama Penggugat dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III/Fitri Nursanita Oktabrina.

- 1.2.1. Bahwa dengan posita poin 6 Penggugat menerangkan ditolaknya permohonan kredit Bank yang diajukan oleh Tergugat I adalah karena masalah umur, padahal sepengetahuan kami dalam pengajuan permohonan kredit adalah merupakan suatu kewajiban untuk suami istri harus saling mengetahui ;
- 1.2.2. Bahwa posita poin 7 Penggugat menerangkan tentang pengaruh dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I untuk selalu berproses secara diam–diam kepada Penggugat ;
- 1.2.3. Bahwa menurut kami posita 6 dan posita 7 Penggugat menjadi kabur maknanya, karena saling bertabrakan satu sama lain ;
- 1.2.4. Bahwa Tergugat IV tidak bisa memahami pernyataan pada posita poin 7 Penggugat yang menerangkan bahwa Tergugat II dan Tergugat I meminta bantuan Tergugat IV untuk membalik–nama karena tidak menyebutkan dengan rinci waktu kejadiannya, pada arsip data kami kwitansi Jual–Beli antara Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah lebih dahulu daripada proses Akta Jual Beli dimana Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, menghadap tergugat IV. Maka, tidak berlebihan posita 6 dan 7 adalah kabur.

2. EKSEPSI PERSONA STANDI NON–JUDICIO.

Bahwa Tergugat IV berpendapat terhadap Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat didalam posita gugatan dari Penggugat kurang tepat, yaitu tidak menyebutkan secara jelas dan tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria dan tata ruang/Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah Agraria dan tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah selaku

Halaman 16 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



(Instansi) atasan Turut Tergugat, karena pada dasarnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang bukan Instansi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu Badan Negara, oleh karena itu apabila ada Gugatan, maka harus dikaitkan juga dengan unit-unit atasannya yang memberikan delegasi kepada strata bawahannya.

Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat IV diatas, maka Gugatan dari Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat tanpa secara jelas dan tepat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal itu sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat*.

3. EKSEPSI DISKUALIFIKASI atau GEMIS AANHOEDANIGHEID.

Bahwa dalam Gugatan Penggugat menyebutkan Objek Gugatan berupa Sertipikat HGB Nomor: 03677/Ngaliyan dengan luas 196 H2 terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT. 06, RW. 03 Kelurahan Ngaliyan Kota Semarang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Karonsih Utara;
- Sebelah Selatan : Bapak Thomas ;
- Sebelah Barat : Bapak Efendi ;
- Sebelah Timur : Ibu Ita;

3.1. Bahwa hak atas Objek SHGB tersebut diatas telah berakhir pada tanggal 24 Haret 2018, dan dalam Gugatannya Penggugat tidak memperpanjang atas Hak Objek SHGB tersebut, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan" . Oleh karenanya, Hak atas SHGB Nomor : 03677/Ngaliyan Kembali dikuasai oleh negara. Sehingga Penggugat tidak lagi mempunyai hak dan Kapasitas untuk menggugat.

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 17 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Tergugat IV tidak akan menjawab dalil–dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat IV;

2. **Bahwa** Tergugat IV adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Daerah kerja Kota Semarang;
3. **Bahwa** Tergugat IV *in casu a quo* merupakan **Notaris dan PPAT yang di tunjuk oleh Tergugat V berdasarkan surat Nomor : 7. Ar. SHP/CL. 2808/2017 tertanggal 13 Juli 2017**, sehingga dengan tegas menolak seluruh tuduhan Penggugat atas segala macam permohonan bantuan kecuali dari Tergugat V dimana Tergugat TV adalah Notaris daD PPAT Rekanan dari Tergugat V;
4. **Bahwa** posita nomor 7 penggugat menyebutkan “ *bahwa selanjutnya Tergugat II selalu mempengaruhi Tergugat I untuk membalik namakan obyek sengketa secara diam–diam tanpa persetujuan atau memberi tahu Penggugat, bahwa dengan pengaruh tersebut Tergugat I menuruti apa yang disampaikan Tergugat II, yang selanjutnya Tergugat II dan Tergugat I meminta bantuan Tergugat III (Notaris/PPAT Dina Ismawati, S. H. , M. M. , dr Semarang) untuk membalik nama sertifikat HGB No. 03677/Ngaliyan atas nama Penggugat berubah menjadi atas nama Tergugat II (Agus Candra Setiawan) dan Sertipikat HM No: 03678/Ngaliyan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat III (Fitri Nur Sanita Oktabrina)*” adalah **tidak benar, yang benar adalah** baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan klien daripada Tergugat IV, dan Tergugat IV melakukan proses AJB sampai pada proses balik nama tidak lain adalah sepengetahuan daripada Penggugat, karena tidak mungkin Tergugat I dapat melakukan proses AJB sampai pada proses Balik Nama tanpa sepengetahuan dan tanda tangan dari Penggugat selaku atas nama Sertipikat pada awalnya dan hak kepemilikan objek sengketa pada awalnya adalah didapat dari harta Bersama sehingga Tergugat I tidak memiliki bak penuh untuk dapat melakukan proses AJB dan proses balik nama secara diam–diam “*nemo plus juris transffere potest quam ipse habet* atau tidak seorangpun dapat mengalihkan haknya melebihi dari yang ia miliki” ;
5. **Bahwa** pada posita nomor 8 Penggugat menuliskan “Bahwa selanjutnya menurut keterangan Tergugat I setelah Sertipikat dibalik nama atau



beralih hak ke atas nama Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya atas inisiatif Tergugat II Objek Perkara (Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nornor: 03677/Ngaliyan dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03678/Ngaliyan) oleh Tergugat II dan Tergugat III dijadikan agunan kredit pada Tergugat V dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000, – (Tujuh Ratus Juta Rupiah)”, pandangan daripada Tergugat IV, proses daripada pencairan hanyalah akhir daripada keseluruhan proses dalam suatu permohonan kredit “*id perfectum est quad ex omni bus suis party bus constant*” artinya sesuatu dinyatakan sempurna apabila setiap bagiannya lengkap” maka dalam permohonan kredit setidaknya mengandung bagian–bagian dari awal permohonan, survei–survei/Analisa–analisa, proses appraisal yang membutuhkan kunjungan demi kunjungan ke objek sengketa sehingga men jadi tidak mungkin apabila Penggugat bisa tidak mengetahui proses daripada pencairan kredit ;

6. Bahwa pada posita 9 Penggugat menyatakan “Bahwa kemudian Penggugat dengan didampingi Putrinya yang bernama Putu dan kuasa hukumnya datang kekantor Tergugat IV/Notaris/PPAT Dina Ismawati, S.H. , M. M. di Semarang untuk konfirmasi dan menanyakan atau klarifikasi terkait dengan Akta Jual–Beli, dan Tergugat IV membenarkan telah terjadi proses balik nama serta memberikan bukti salinan Akta Jual–Beli Nomor: 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan Salinan Akta Jual–Beli 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017” adalah merupakan itikad baik dari Tergugat IV memberikan Salinan–salinannya karena Tergugat TV telah melakukan pekerjaannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

7. Bahwa pada posita 10 Penggugat menyatakan “Bahwa atas informasi. dan pernyataan Penggugat IV yang menyatakan kedua sertipikat sudah dibalik namakan atau beralih hak atas nama Tergugat II dan Tergugat III (tanpa sepengetahuan Penggugat) dan Penggugat merasa tidak pernah hadir dihadapan Tergugat IV/Notaris/PPAT Dina Ismawati, S. H. , M. M. untuk menandatangani Akta Jual–Beli 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan Akta Jual–Beli Nomor: 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dan Pengugat juga tidak pernah melakukan pelepasan hak atas tanah dan bangunan



serta memberi kuasa untuk menjual atau membalik namakan menjadi orang lain serta tidak pernah tidak pernah menerima uang pembayaran maka apa yang dilakukan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, serta Tergugat V) adalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” adalah tidak benar bahwa Tergugat IV yang memberikan informasi dan memberi pernyataan sertifikat sudah dibalik nama kepada Tergugat II dan Tergugat III, pada Posita nomor 3 dan nomor 6 Penggugat menuliskan yang memberi informasi adalah Tergugat I yang merupakan suami daripada Penggugat sehingga antara posita 3 dan 6 berlawanan dengan posita nomor 10, sendirinya hal tersebut menjadikan “*argumentum a contrario*” atau argument-argumen yang dikemukakan Penggugat satu sama lain dalam posita Penggugat saling berlawanan;

- 8. Bahwa** pada posita nomor II Penggugat *“Bahwa sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah Pejabat negara yang telah disahkan oleh Pemerintah seharusnya hati-hati dalam pembuatan akta-akta tersebut harus teliti benar atas kebenaran sebelum dituangkan dituangkan kedalam akta yang mana dalam hal ini Penggugat tidak pernah menghadap dan memberikan persetujuan serta menandatangani akta jual beli No: 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual-Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 sebagaimana Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan “Suatu Persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan” dan bahwa apa yang dilakukan Tergugat IV dalam penerbitan Akta Jual Beli tersebut melanggar Undang-undang No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat(1) huruf I yang berbunyi “membacakan Akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (Dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris” oleh karena itu akta yang dibuat secara melawan hukum maka peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III dengan mempengaruhi Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka wajib akta jual beli Nomor 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dan akta Jual-Beli 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dinyatakan batal demi hukum”*

Halaman 20 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



adalah tidak benar, yang benar Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah menemui/menghadap Tergugat IV untuk melakukan proses penandatanganan Akta Jual-Beli dan balik nama dengan dihadiri saksi-saksi sehingga menjadi tidak patut apabila Akta yang dibuat *in casu a quo* batal demi hukum dan pernyataan Penggugat pada posita II ini dalam frasa “maka peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III dengan mempengaruhi Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum” pandangan daripada Tergugat IV adalah bahwa baik Penggugat dan Tergugat I tidak bisa terlepas dari Subjek Pemilik awal atas objek sengketa *a quo* maka tidak berlebihan Tergugat IV dalam jawaban ini mengungkapkan “*cujus est dominium, ejus est periculum*” yang berarti resiko atas suatu kepemilikan ditanggung oleh pemilik, dan Tergugat I pada awalnya adalah bagian daripada subjek Pemilik sedangkan Akta Jual-Beli dan balik nama telah disepakati dan ditanda tangani oleh kesemua pihak “*Volenti non fit iniura, nulla iniura est, quae in volentem fiat*” yang berarti tindakan yang didasari persetujuan maka sifat melawan hukum yang terdapat dalam perbuatan tersebut harus dihilangkan;

9. **Bahwa** Tergugat IV dengan tegas menolak Posita Nomor 12 Penggugat, karena Tergugat IV telah menjalankan Profesi nya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia ;
10. **Bahwa** Tergugat IV dengan tegas membantah atas kerugian yang dialami oleh Penggugat seperti yang tertuang pada posita 13, karena proses Jual-Beli dan Balik nama atas objek yang mulanya atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat II dan Tergugat III berlangsung sesuai aturan serta Penggugat dan Tergugat I telah menerima pembayaran atas Jual-Beli dan balik nama objek *a quo*;
11. **Bahwa** posita Penggugat nomor 9, 10, dan 11 yang menyatakan “bahwa Akta Jual-Beli Nomor: 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual-Beli Nomor: 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017” , hal tersebut bertentangan dengan fakta peristiwa yang dikemukakan Penggugat pada posita nomor 3 dimana disebutkan



oleh Penggugat bahwa surat peringatan pertama dari Tergugat V untuk Tergugat II diterima oleh Penggugat Pada tanggal 20 Juli 2017 sedangkan "Akta Jual-Beli yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah menurut Penggugat tertanggal 20 Desember 2017" Lex Rejicit Superflua, pugnantis, incongrua yang berarti hukum menolak hal yang bertentangan dan tidak layak. Maka menjadi patutlah Gugatan daripada Penggugat untuk ditolak Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo atau setidaknya Tidak Dapat Diterima/ **Niet Ontvankelijk Verklaard**;

12. Bahwa posita Penggugat sedikitnya pada nomor 12, 13, kemudian petitum dalam primer nomor 3 Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan diantaranya Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan posita nomor 16 dan petitum nomor 5 Penggugat memohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk memerintahkan Turut Tergugat melakukan *Restitutio In Integrum* atau mengembalikan Sertipikat pada pemilik semula, apabila Gugatan ini dikabulkan maka seseorang yang telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum mendapatkan keuntungan kembali, padahal dari hal yang melawan hukum tidak boleh menimbulkan hak bagi pelaku " *Ex Injuria Non Oritus Ius*";

13. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak terbukti, patutlah jika Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut diatas, maka kami selaku Kuasa Hukum Tergugat IV yang bernama "**DINA ISHAWATI**" Mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang Cq. Yang Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti yang diajukan oleh Tergugat IV seperti tetapi tidak terbatas Akta-Akta Jual-Beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III;
3. Menyatakan Tergugat IV adalah Notaris dan PPAT yang beritikad baik dan sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang Cq. Yang Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon untuk men jatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo of Bono*) .

Menimbang, bahwa **Tergugat V** juga telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban terhadap Gugatan Penggugat sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang secara absolut mengadili gugatan *a quo* (***Exceptie van Onbeveogheid***)
 - a) Bahwa tuntutan Penggugat dalam gugatan *a quo* antara lain memerintahkan Turut Tergugat (*in casu* Kantor Pertanahan Kota Semarang) untuk membalikan nama sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 03677/Ngaliyan dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03678/Ngaliyan kepada pemilik semula yaitu atas nama Penggugat.
 - b) Bahwa sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan adalah termasuk suatu penetapan tertulis (*Beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final.
 - c) Bahwa sebagaimana Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.
 - d) Bahwa tindakan pembalikan nama dalam sertifikat atas Obyek Sengketa tersebut merupakan keputusan Pejabat Kantor Pertanahan Kota Semarang yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena salah satu obyek gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara maka gugatan Penggugat sepatutnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang

Halaman 23 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang mengadili sengketa atas Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, sudah seharusnya dan sepatutnya Pengadilan Negeri Semarang sepatutnya menyatakan tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat karena bertentangan dengan kompetensi absolut. Oleh karenanya, suatu yang patut secara hukum apabila Tergugat V mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar **berkenan menerima eksepsi Tergugat V dan menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang secara absolut mengadili gugatan a quo (Exceptie van Onbeveogheid)**.

2. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat V mengandung cacat *Error in Persona* dimana Pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat tidak lengkap (***Exceptio Plurium Litis Consortium***)

- a. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, menyebutkan macam-macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1);
- 2) Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- 3) Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- 4) Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Salah satu bentuk cacat formil yang melekat pada gugatan berbentuk *error in persona* adalah *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), dimana pihak yang menjadi Penggugat atau yang dilawan sebagai Tergugat **tidak lengkap**, dalam arti **masih ada orang lain yang harus bertindak sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat**. Gugatan yang mengandung cacat formil seperti yang disebutkan di atas (*in casu* gugatan yang memiliki bentuk *error in persona* yaitu *plurium litis consortium*), harus secara jelas dan tegas dicantumkan diputuskan dan dicantumkan dalam amar putusan dengan "**Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*)**".

Halaman 24 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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

- b. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat angka 9 antara lain menyatakan telah didampingi putrinya yang bernama "Putu" mendatangi Tergugat IV berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor : 437/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Desember 2017.

Bahwa uraian tersebut di atas, sudah seharusnya dan sepatutnya Sdr. Putu dilibatkan dalam perkara *a quo*, mengingat kecukupan pihak dalam suatu acara perdata adalah suatu hal yang mutlak. Oleh karenanya, suatu yang patut secara hukum apabila Tergugat V mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar **berkenan menerima eksepsi Tergugat V dan menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat V mengandung cacat Error in Persona (Exceptio Plurium Litis Consortium).**

3. Gugatan Penggugat kepada Tergugat V merupakan Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)

- a. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 2 Penggugat menyatakan Obyek Sengketa sebagai berikut:

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan tercatat atas nama Sarwoningsih dengan batas sebelah selatan yaitu Bapak Thomas dan batas sebelah timur yaitu Ibu Ita.
- 2) Sertifikat Hak Guna Milik (HM) Nomor : 03678/Ngaliyan tercatat atas nama Sarwoningsih dengan batas sebelah selatan yaitu Bapak Thomas dan batas sebelah barat yaitu Ibu Efendi.

Bahwa sesuai fakta dokumen, Obyek Sengketa *a quo* tercatat dengan data sebagai berikut:

- 1) SHM Nomor 5368/Ngaliyan tercatat atas nama Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat II) dengan batas sebelah selatan yaitu Liong dan batas sebelah timur yaitu 05467.
- 2) SHM Nomor 5367/Ngaliyan yang telah tercatat atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat III) dengan batas sebelah selatan yaitu Liong dan batas sebelah barat yaitu 03260 Jamron.

- b. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 3, Penggugat menyampaikan tanggal Surat Nomor MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018, Perihal Peringatan I (Pertama) tertanggal 20 Juli 2017.

Bahwa sesuai fakta dokumen, tanggal dalam surat *a quo* adalah tertanggal 25/07/2018 **bukan** tertanggal 20 Juli 2017.

Halaman 25 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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

Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, Penggugat telah keliru dalam menguraikan fakta-fakta hukum dalam dalil gugatan *a quo*, sehingga menyebabkan **gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*)**. Oleh karenanya, suatu yang patut secara hukum apabila **Tergugat V** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar **berkenan menerima eksepsi Tergugat V dan menyatakan Gugatan Penggugat merupakan Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)**.

4. Gugatan Penggugat kepada Tergugat V merupakan Gugatan Daluwarsa (*Exceptio Temporis*)

- a. Bahwa alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat kepada Para Tergugat melalui Pengadilan Negeri Semarang didasarkan dengan adanya keberatan Penggugat mengenai jual beli Obyek Sengketa *a quo* dan peralihan kepemilikan Obyek Sengketa *a quo* menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III melalui gugatan *a quo*.
- b. Bahwa sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP Pendaftaran Tanah"), mengatur apabila terdapat pihak yang merasa keberatan maupun merasa memiliki hak atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah, dapat menuntut pelaksanaan hak dalam waktu **5 (lima) tahun** sejak diterbitkannya sertifikat itu.
- c. ***Bahwa tuntutan melalui gugatan a quo telah melewati batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang mengenai keberatan Penggugat mengenai jual beli Obyek Sengketa a quo dan peralihan kepemilikan Obyek Sengketa a quo menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III.***

Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, Penggugat telah melewati batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang dalam mengajukan tuntutan melalui gugatan *a quo*, sehingga alas dasar gugatan tersebut termasuk dalam klasifikasi gugatan daluwarsa yang konsekuensinya gugatan Penggugat tidak dapat diperiksa dalam persidangan. Oleh karenanya, suatu yang patut secara hukum apabila **Tergugat V** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar **berkenan menerima eksepsi Tergugat V dan menyatakan Gugatan Penggugat kepada Tergugat V merupakan Gugatan Daluwarsa (*Exceptio Temporis*)**.

Halaman 26 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



5. Obyek Sengketa bukanlah milik Penggugat, tetapi milik Tergugat II dan Tergugat III (*Exceptio Dominii*)

- a. Bahwa Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah obyek agunan atas Perjanjian Kredit, yaitu berupa tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5367/Ngaliyan dan SHM Nomor 5368/Ngaliyan yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dilakukan pengikatan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- b. Bahwa sesuai fakta dokumen dalam Obyek Sengketa *a quo*, telah tercatat kepemilikan atas obyek tersebut yaitu SHM Nomor 5367/Ngaliyan oleh Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat III) dan SHM Nomor 5368/Ngaliyan oleh Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat II).
- c. Bahwa sebagaimana Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sehingga Obyek Sengketa merupakan milik Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat II) dan Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat III), bukan milik Penggugat

Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, maka suatu yang patut secara hukum, apabila Tergugat V mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menerima eksepsi Tergugat V dan menyatakan obyek sengketa bukanlah milik Penggugat, tetapi milik Tergugat II dan Tergugat III (*Exceptio Dominii*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat V hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditunjukkan kepada Tergugat V.
3. Bahwa Tergugat V secara tegas menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan tertulis oleh Tergugat V akui kebenarannya.
4. Bahwa sebelum Tergugat V menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Penggugat *a quo*, terlebih dahulu Tergugat V menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:



- a. Bahwa antara Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat II) dan Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat III) (selanjutnya disebut “Debitur”) dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (*in casu* Tergugat V) memiliki hubungan hutang-piutang dalam perjanjian kredit, dimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 15, tanggal 20 Juli 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Dina Ismawati, S.H., M.M., (*in casu* Tergugat IV) dengan jumlah kredit sebesar Rp700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dan jangka waktu selama 180 (seratus delapan puluh) bulan (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”), yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Debitur dengan Tergugat V dihadapan Pejabat Notaris yang sah (*in casu* Tergugat IV), sehingga sudah sepatutnya seluruh syarat dan ketentuan haruslah dipatuhi.
- b. Bahwa disamping Perjanjian Kredit, Debitur juga telah menyepakati, menyetujui, dan menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif (selanjutnya disebut “SUPK”) yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit. Sehingga secara hukum, Debitur sudah seharusnya tunduk, patuh, dan terikat pada SUPK tersebut.
- c. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang tersebut Debitur telah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 5367/Ngaliyan tercatat atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat III) yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah dan SHM Nomor 5368/Ngaliyan tercatat atas nama Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat II) yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (selanjutnya disebut “Obyek Agunan Kredit”).
- d. Bahwa terhadap Obyek Agunan Kredit *a quo* telah terdapat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III tanpa melibatkan Tergugat V, yang telah dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 437/2017 dan 438/2017 tanggal 20 Juli 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Dina Ismawati, S.H., M.M., (*in casu* Tergugat IV) selaku PPAT di Semarang, sehingga Akta Jual Beli *a quo* merupakan suatu perikatan yang sah dan sempurna yang menerangkan telah terjadinya peralihan hak secara jual beli atas Obyek Agunan Kredit *a quo* yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sehingga secara hukum tidaklah dapat dibenarkan dalil-dalil Penggugat *a quo* yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani



Perjanjian Jual-Beli *a quo*, mengingat Akta tersebut berkedudukan sebagai Akta Autentik yang mana telah informasi dan seluruh proses perikatannya dijamin kepastian dan perlindungan hukumnya sebagai alat bukti tertulis yang bersifat Autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris (*vide* Alinea 1 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

e. Bahwa tanah berikut bangunan rumah yang dijadikan sebagai obyek agunan tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sebagaimana terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "SHT") Peringkat Pertama Nomor 09286/2018 tanggal 04 September 2018 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "APHT") Nomor 331/2018 Tanggal 28 Agustus 2018, sehingga hal tersebut haruslah memperkuat bahwa dalil-dalil Penggugat adalah dalil-dalil yang tidak berdasar serta tidak berkesesuaian dengan hukum yang berlaku.

5. Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 2 berkaitan dengan Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*, dimana Penggugat telah keliru dalam menyampaikan fakta hukum terkait Obyek Sengketa *a quo* yang menyatakan Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngalian tercatat atas nama Sarwoningsih dengan batas sebelah selatan yaitu Bapak Thomas dan batas sebelah timur yaitu Ibu Ita, serta Sertifikat Hak Guna Milik (HM) Nomor : 03678/Ngalian tercatat atas nama Sarwoningsih dengan batas sebelah selatan yaitu Bapak Thomas dan batas sebelah barat yaitu Ibu Efendi.

Bahwa sesuai fakta dokumen, Obyek Sengketa adalah berupa SHM Nomor 5368/ Ngalian yang telah tercatat atas nama Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat II) dengan batas sebelah selatan yaitu Liong dan batas sebelah timur yaitu 05467, serta SHM Nomor 5367/Ngalian yang telah tercatat atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat III) dengan batas sebelah selatan yaitu Liong dan batas sebelah barat yaitu 03260 Jamron, sehingga telah terbukti Penggugat telah keliru dalam menyampaikan fakta hukum dalam dalil gugatannya.

6. Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 3, dimana Penggugat telah keliru dalam menyampaikan tanggal Surat Nomor MNR.RCR/CCR. SMG.5838/2018, Perihal Peringatan I (Pertama).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai fakta dokumen, surat *a quo* adalah tertanggal 25/07/2018

bukan tertanggal 20 Juli 2017, sehingga telah terbukti Penggugat telah keliru dalam menyampaikan fakta hukum dalam dalil gugatannya.

7. Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 10 dan 11, serta petitum angka 4, dimana Penggugat berkeberatan atas Akta Jual Beli Nomor : 437/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 pada intinya menyatakan bahwa Akta Jual Beli merupakan salah satu akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.
- b. Bahwa sesuai Pasal 1868 KUHPerdata dinyatakan, "*suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat*". Dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor: 437/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Desember 2017 yang dibuat oleh Dina Ismawati, S.H., M.M., selaku PPAT (in casu Tergugat IV) adalah akta otentik.
- c. Bahwa sesuai Pasal 1870 KUHPerdata *jo.* Pasal 165 HIR dinyatakan bahwa akta otentik merupakan suatu bukti yang cukup dan bukti yang sempurna. Oleh karenanya, Akta Jual Beli Nomor: 437/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Desember 2017 yang dibuat oleh Dina Ismawati, S.H., M.M., selaku PPAT (in casu Tergugat IV) memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam mengambil putusan penyelesaian sengketa.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, sudah sepatutnya dan demi hukum Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak.

8. Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 12 dan 13, serta petitum angka 3 dan 7, dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat V melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut kerugian kepada Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa seseorang dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu, terdapat Perbuatan Melawan Hukum, terdapat

Halaman 30 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



kesalahan, terdapat kerugian, dan terdapat hubungan kausal antara Perbuatan Melawan Hukum oleh Pelaku dan kerugian yang dialami Korban.

- b. Bahwa keberatan Penggugat mengenai jual beli atas Obyek Sengketa *a quo* yang berkaitan dengan Akta Jual Beli : 437/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Desember 2017 merupakan keberatan yang tidak berdasar hukum, mengingat telah terjadi peralihan hak secara jual beli atas Obyek Sengketa *a quo* yang telah dituangkan dalam suatu akta autentik dihadapan Notaris yang telah dijamin suatu kebenaran peristiwanya.
- c. Bahwa tidaklah beralasan hukum apabila Tergugat V dalam hal ini dinyatakan melakukan suatu perbuatan melawan hukum atas suatu perbuatan perikatan yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sendiri.
- d. Bahwa dalam hal ini pula, adanya permintaan penggantian kerugian oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar hukum.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, **tidak ada satu pun dalil**

Penggugat yang dapat menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat V sebagaimana unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga **sudah sepatutnya dan demi hukum Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak.**

9. Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 14, mengingat semestinya Penggugat menyelesaikan permasalahan secara internal dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.
10. Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 15 dan petitum angka 8, mengingat sesuai Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 menyatakan, "Atas permohonan Penggugat, maka Hakim Pengadilan Negeri tidak dapat dibenarkan melakukan conservatioir beslag terhadap barang milik Tergugat terhadap barang-barang milik Tergugat yang sudah dijaminakan sebagai "barang agunan" pada suatu Bank", sehingga terhadap tanah Obyek Sengketa yang telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (*vide* SHT Nomor 09286/2018 tanggal 04 September 2018) tidak dapat diletakan sita jaminan. Oleh karenanya, sita jaminan atas obyek sengketa adalah **harus ditolak.**



11. Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 16, serta petitum angka 2 dan 5, dengan alasan-alasan berikut:

- a. Bahwa Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sehingga Obyek Sengketa merupakan milik Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat II) dan Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat III), bukan milik Penggugat.
- b. Bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah mengatur, “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu **5 (lima) tahun** sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”.
- c. Bahwa keberatan Penggugat mengenai jual beli Obyek Sengketa *a quo* dan peralihan kepemilikan Obyek Sengketa *a quo* menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III melalui gugatan *a quo*, telah melewati batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, sudah sepatutnya dan demi hukum Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak.

12. Bahwa Tergugat V menolak tegas petitum angka 6, mengingat sesuai fakta hukum Obyek Sengketa *a quo* tercatat dan dimiliki oleh Tergugat II dan Tergugat III, serta tanah berikut bangunan rumah Obyek Sengketa *a quo* telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna dimana Tergugat V berkedudukan selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Obyek Sengketa *a quo*.

13. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat V agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat V.

14. Bahwa Tergugat V menolak dalil gugatan maupun Petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Para Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara gugatan *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat V.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mempunyai pendapat lain, Tergugat V mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat** telah mengajukan Jawaban terhadap Gugatan Penggugat sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

1. **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (*Posita & Petitum*) yang menyatakan dan menguraikan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi tidak layak, karena tidak di dukung dengan dalil-dalil yang pasti dan jelas, oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk **mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara *a quo*** serta menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-

Halaman 33 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil gugatan dari Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Turut Tergugat mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah SHM SHGB Nomor 3677/Ngaliyan dan SHGB Nomor 3678/Ngaliyan, terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.
5. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah adanya perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat II dan III dan selanjutnya obyek perkara dijadikan jaminan utang oleh Tergugat II dan III pada tergugat V.
6. Bahwa pencatatan balik nama dan pembebanan atas obyek perkara yang Turut Tergugat lakukan telah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan UU Nomor 4 Tahun 1996, sehingga perbutan Turut Tergugat untuk membalik nama dan malkukan pancatatan hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Bahwa terkait dengan permasalahan yang timbul sebagai akibat dari perjanjian jual beli dan pembebanan atas obyek perkara, tidak menjadi tugas dan kewenangan Turut Tergugat sebagaimana Turut Tergugat dalilkan dalam point 2 dan 3 di atas.
8. Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah merupakan permasalahan internal yang tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat , sehingga Turut Tergugat tidak dapat menanggapi lebih jauh terkait dengan gugatan Penggugat.
9. Bahwa terkait dengan pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana dalil Penggugat pada point 17, Turut Tergugat menolak dengan tegas karena putusan serta merta dijatuhkan dengan memperhatikan SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001. Bahwa Penjatuhan putusan serta merta bersifat eksepsional, dimana hakim sebelum

Halaman 34 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjatuhkan putusan harus benar-benar memahami sifat penggunaan lembaga serta merta tersebut.

10. Bahwa penjatuhan putusan serta merta bersifat fakultatif bukan imperatif, artinya hakim tidak wajib mengabulkan permohonan serta merta tetapi apabila di dalam pembuktian gugatan serta merta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 180 ayat(1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, maka Hakim dapat mengabulkan gugatan dengan putusan serta merta.

11. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000, putusan serta merta dapat dikeluarkan jika:

- a. gugatan berdasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya oleh pihak lawan;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik;
- d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya adalah **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan **ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili

Halaman 35 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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

Perkara No. 59/Pdt.G/2023/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Turut Tergugat untuk keluar dari pihak dalam perkara Gugatan quo.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat V tersebut, maka selanjutnya Penggugat mengajukan **Repliknya** tertanggal 23 Mei 2023, yang sesungguhnya adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

A. REPLIK PENGGUGAT TERHADAP EKSEPSI JAWABAN TERGUGAT IV :

1. Bahwa eksepsi Tergugat IV angka 1 yang pada pokoknya menyebutkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dengan alasan penulisan tahun pada nomor surat : MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018 dari Tergugat V yang diterima Penggugat pada tanggal 20 Juli 2017 adalah hal yang tidak mungkin karena tahun yang ditulis Penggugat dengan tahun yang ada pada nomor surat dari Tergugat V tidak sama dan pada eksepsi Tergugat IV poin 1.2 yang menyebutkan posita 6 dan posita 7 Penggugat menjadi kabur maknanya, karena saling bertabrakan satu sama lain **adalah eksepsi yang tidak beralasan hukum dan mengada - ada.**

Karena pada prinsipnya adalah Penggugat berawal mengetahui karena adanya surat MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018 dan keberadaan surat itupun juga diakui oleh Tergugat IV maka sehubungan dengan adanya tanggal mengetahuinya Penggugat tuliskan tanggal 20 Juli 2017 adalah suatu kekeliruan pengetikan karena yang benar adalah 30 Juli 2018 atau setidaknya tanggal setelah terbitnya surat peringatan yang diakui

Halaman 36 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



kebenarannya oleh Tergugat IV dan yang menjadi dasar Penggugat Mengetahuinya

2. Bahwa eksepsi Tergugat IV angka 2 yang pada pokoknya menyebutkan penyebutan person Turut Tergugat didalam posita gugatan dari Penggugat kurang tepat, yaitu tidak menyebutkan secara jelas dan tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah Agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah selaku (instansi) atasan Turut Tergugat (*Persona Standi Non-Judicio*). **Bahwa maksud dari Persona Standi Non-Judicio yang disebutkan oleh Tergugat IV adalah mengada-ada dan tidak beralasan hukum.**

Karena instansi yang disebutkan Tergugat IV menurut pemahaman Penggugat merupakan instansi vertikal yang menjadi satu kesatuan dan tidak dapat berdiri sendiri-sendiri. Bahwa sudah tepat apabila Penggugat memasukkan Badan Pertanahan Kota Semarang sebagai Turut Tergugat dan gugatan Penggugat tidaklah kekurangan subjek dan karenanya eksepsi Tergugat IV sangat beralasan untuk dikesampingkan dan tidak diterima

3. Bahwa eksepsi Tergugat IV angka 3 yang pada pokoknya menyebutkan Sertipikat HGB Nomor: 03667/Ngaliyan berakhir pada tanggal 24 Maret 2018 dan Penggugat tidak memperpanjang atas hak objek SHGB tersebut sehingga Penggugat tidak lagi mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.

Bahwa pada faktanya Penggugat tidak mengetahui tentang SHGB ataupun SHM yang sudah dibalik nama oleh Tergugat II dan Tergugat III. Penggugat baru mengetahui ketika mendapatkan surat peringatan dari Tergugat V yaitu nomor surat: MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018. Penggugat tidak mengetahui kapan berakhirnya SHGB milik Penggugat, karena Penggugat juga baru mengetahui ternyata pada tahun yang sama SHGB dan SHM atas nama Penggugat sudah di balik nama menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III. Dan bahkan sesuai fakta tersebut sangatlah membuktikan bahwa dengan beralihnya SHGB dan SHM kepada Tergugat II dan Tergugat III Penggugat Tidak mengetahuinya. Oleh karenanya Eksepsi Tergugat IV angka 3 harus dikesampingkan dan harus



dibuktikan terlebih dahulu karena telah masuk pokok perkara sehingga harus dibuktikan didalam persidangan.

B. REPLIK PENGUGAT TERHADAP EKSEPSI JAWABAN TERGUGAT V :

1. Bahwa Eksepsi Tergugat V pada Poin 1 yang menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang secara absolut mengadili gugatan *a quo* (***Exceptie van Onbeveogheid***), adalah salah. Bahwa terkait Eksepsi tersebut Penggugat beranggapan Tergugat V tidak memahami pokok Gugatan Penggugat dan mohon untuk Tergugat V mencermati kembali Gugatan Penggugat.

Bahwa Pasal 50 Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum menyebutkan "Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama". Bahwa Gugatan Penggugat jelas merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Posita Nomor 10 yang menyebutkan "Bahwa atas Infomasi dan pernyataan PENGUGAT IV yang menyatakan kedua sertifikat sudah dibaliknamakan atau beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III (tanpa sepengetahuan PENGUGAT) dan PENGUGAT merasa tidak pernah hadir di hadapan TERGUGAT IV / Notaris/PPAT DINA ISMAWATI, S.H., M.M., untuk menandatangani Akte Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dan PENGUGAT juga tidak Pernah melakukan pelepasan hak atas tanah dan bangunan serta memberi kuasa untuk menjual atau membalik namakan menjadi orang lain serta tidak pernah menerima uang pembayaran maka apa yang dilakukan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV serta TERGUGAT V) adalah melakukan perbuatan melawan hukum".

Bahwa dari Posita Nomor 10 sudah jelas Gugatan Penggugat adalah terkait Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, dan bukan terkait sertifikat tanah sebagaimana yang disebutkan oleh Tergugat V. Sertifikat tanah merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas hal diatas maka Pengadilan Negeri Semarang berwenang mengadili perkara ini, dan selanjutnya Eksepsi Tergugat V terkait kewenangan absolut harus sepatutnya di tolak.

2. Bahwa Eksepsi Tergugat V pada Poin 2 yang menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat V mengandung cacat *Error in Persona* dimana Pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat tidak lengkap (***Exceptio Plurium Litis Consortium***). Karena sebagaimana dalil Penggugat angka 9 antara lain menyatakan telah didampingi putrinya yang bernama "Putu" mendatangi Tergugat IV berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor: 437/2017 Jual Beli Nomor: 438/2017 Tanggal 20 Desember 2017.

Bahwa seseorang yang bernama "Putu" tidak lebih hanya mendampingi Penggugat mendatangi Tergugat IV, bahwa Asas *Persona in judicio* yang dapat di artikan bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup, tidak ada gugatan tanpa kepentingan hukum (*point d'interest point d'action*). Kepentingan yang dimaksud adalah kepemilikan atau kepentingan materi berupa kerugian.

Bahwa berdasarkan asas tersebut seseorang bernama "Putu" tidak mempunyai *legal standing* sebagai pihak dalam gugatan terkecuali Penggugat (orang tua Putu) telah meninggal dunia, sehingga seseorang bernama "Putu" dapat menjadi pihak dalam gugatan.

Bahwa menjadi hak serta wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang harus ditarik dan diajukan sebagai pihak Tergugat dalam suatu perkara. Sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Putusan Mahkamah Agung No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997.

Bahwa berdasarkan hal diatas maka Eksepsi Tergugat V pada poin 2 terkait *Eksepsi eror in persona* karena pihak tidak lengkap haruslah di tolak.

3. Bahwa Eksepsi Tergugat V pada Poin 3 yang menyatakan Gugatan Penggugat kepada Tergugat V merupakan Gugatan Kabur (***Exceptio Obscuur Libel***) dikarenakan objek perkara SHM Nomor 5368/Ngaliyan tercatat atas nama Agus Candra Setiawan (in casu Tergugat II) dengan

Halaman 39 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas sebelah selatan yaitu Liong dan batas sebelah timur yaitu 05467 dan SHM Nomor 5367/Ngaliyan yang telah tercatat atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina (in casu Tergugat III) dengan batas sebelah selatan yaitu Liong dan batas sebelah barat yaitu 03260 Jamron. Serta dokumen somasi, tanggal dalam surat *a quo* adalah tertanggal 25/07/2018 bukan tertanggal 20 Juli 2017.

Bahwa sesuai dengan yang disampaikan oleh Tergugat V Penggugat mengetahui sebagaimana Penggugat jelaskan pada Posita Gugatan Nomor 7, tanpa sepengetahuan Penggugat sertifikat tersebut telah dilakukan balik nama atas nama Tergugat II dan Tergugat III, sehingga Penggugat tidak mengetahui data yang telah di perbarui. Tetapi mohon Majelis hakim karena hal ini sudah masuk dalam pokok perkara sehingga harus dilakukan pemeriksaan perkara terlebih dahulu apakah objek tanah SHM Nomor 5368 atas nama Agus Candra Setiawan dan SHM No 5367 atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina yang di maksudkan oleh Tergugat V adalah berawal dari SHGB No 03677 atas nama SARWONINGSIH dan SHM No 3678 atas nama SARWONINGSIH karena sesuai akta jual beli yang Penggugat terima dari Tergugat IV (setelah klarifikasi dengan Tergugat IV) adalah jual beli tanah sebagai SHGB No 03677 dan SHGB 03678

Bahwa dokumen peringatan dengan Surat Nomor MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018, Perihal Peringatan I (Pertama) tertanggal 20 Juli 2017. Tetapi perlu di ketahui pastinya yang menjadi acuan dan kebenaran adalah Tergugat V membenarkan adanya Surat Nomor MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018 yang majelis hakim patut diperhatikan bahwa yang menjadi nomor surat tersebut adalah sama dan benar adanya yakni Surat Peringatan dari Tergugat V kepada Tergugat II dan Tergugat III, sehingga hal tersebut bukan merupakan suatu hal yang dapat dikatakan kabur.

Bahwa berdasarkan hal diatas maka Eksepsi Tergugat V terkait Gugatan Kabur (***Exceptio Obscur Libel***) haruslah di tolak.

4. Bahwa Eksepsi Tergugat V pada Poin V yang menyebutkan Gugatan Penggugat kepada Tergugat V merupakan Gugatan Daluwarsa (***Exceptio Temporis***)

Halaman 40 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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

Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan **itikad baik dan secara nyata menguasainya**, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Bahwa balik nama objek tanah/peroleh tanah atas nama Tergugat II dan Tergugat III dilakukan dengan cara i'tikad tidak baik, hal tersebut dibuktikan dengan adanya tipu daya yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan melakukan balik nama tanpa sepengetahuan dari Penggugat yang mana Penggugat adalah nama pemegang hak sebelum dilakukan balik nama. Bahwa i'tikad tidak baik Tergugat II dan Tergugat III juga dapat dilihat dengan tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat V.

Bahwa Pasal 1967 KUH Perdata Menyebutkan: “ semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya daluwarsa itu, tidak usah menunjukan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada etikad buruk”.

Bahwa berdasarkan Pasal 1967 KUHPdata maka gugatan penggugat tidak dapat dinyatakan Daluwarsa dan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat digunakan karena adanya i'tikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam perolehan hak atas tanah.

Bahwa berdasarkan hal diatas maka Eksepsi Tergugat V pada Poin V yang menyebutkan Gugatan Penggugat kepada Tergugat V merupakan Gugatan Daluwarsa (**Exceptio Temporis**) haruslah dinyatakan di tolak.

Halaman 41 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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)



5. Bahwa Eksepsi Tergugat V yang menyatakan Obyek Sengketa bukanlah milik Penggugat, tetapi milik Tergugat II dan Tergugat III (***Exceptio Dominii***).

Bahwa sebagaimana Penggugat sebutkan diatas pada Poin 4, sertifikat yang diperoleh Tergugat II dan Tergugat III diperoleh dengan l'tikad tidak baik/ dengan tipu daya. Dan sebagaimana harus dilihat yang memiliki hak atas tanah sebelumnya adalah Penggugat, sehingga Penggugat mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan ini.

Bahwa berdasarkan hal diatas maka Eksepsi Tergugat V terkait (***Exceptio Dominii***) haruslah ditolak.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Penggugat diatas maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* dapat memutuskan "menolak seluruh eksepsi Tergugat V dan menyatakan Majelis Hakim yang memeriksa perkara berwenang mengadili perkara *a quo*."

C. REPLIK PENGGUGAT TERHADAP EKSEPSI JAWABAN TURUT TERGUGAT

Bahwa Eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan "Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)", bahwa Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di Pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan suatu perbuatan. Bahwa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, pihak Tergugat adalah pihak yang melakukan suatu Perbuatan Melawan hukum sehingga digugat PMH, dan Turut Tergugat adalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan, tetapi pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut tergugat sehingga pada akhirnya Turut Tergugat tunduk pada isi putusan Pengadilan.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan No. 1642K/Pdt/2005 menyebutkan "dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut tergugat, hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap".

Dan selain itu turut Tergugat dalam perkara *a quo* bersifat nantinya akan melaksanakan putusan pengadilan seperti apa yang pengugat maksudkan baik dalam posita dan petitum Pengugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal diatas maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* dapat memutuskan “menolak eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan Majelis Hakim yang memeriksa perkara berwenang mengadili perkara *a quo*.”

II. DALAM POKOK PERKARA :

A. REPLIK PENGUGAT TERHADAP JAWABAN GUGATAN TERGUGAT I :

1. Bahwa Penggugat menolak dalil-dalil Jawaban dari Tergugat I kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Jawaban Tergugat I Nomor 3, 4, 5, Penggugat tidak menanggapi, karena hal yang disampaikan Tergugat I adalah sesuai dengan yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan.
3. Bahwa Jawaban Tergugat I Nomor 6, bahwa benar Penggugat tidak mengetahui adanya transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat II.
4. Bahwa Jawaban Tergugat I Nomor 10 hingga Nomor 21, Bahwa terhadap dalil Tergugat I kaitannya dengan proses peralihan dan Akta Jual Beli kepada Tergugat IV dan kemudian diagunkan kepada Tergugat V dan kemudian terjadinya proses balik nama pada Turut Tergugat, semua hal itu Penggugat tidak mengetahui.

Bahwa terhadap dalil Jawaban Tergugat I lainnya Penggugat tidak menanggapi karena hal tersebut merupakan kebenaran fakta sebenarnya.

B. REPLIK PENGUGAT TERHADAP JAWABAN GUGATAN TERGUGAT IV:

1. Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Jawaban dari Tergugat V kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat IV pada Nomor 3, Penggugat sampaikan Bahwa semua Proses AJB, Perjanjian Kredit, dan Proses Balik Nama kesemuanya dilakukan oleh Tergugat IV dengan Permohonan dari Tergugat V, sehingga hal tersebut jelas menunjukkan ada keterkaitan peristiwa hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV pada perkara *a quo*. Sehingga cukup beralasan Tergugat IV di tarik menjadi pihak dalam perkara *a quo*.
3. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat IV pada Nomor 4, bahwa fakta yang ada Penggugat tidak mengetahui apapun terkait proses AJB, Perjanjian Kredit, dan Balik Nama. Penggugat mengetahui adanya AJB dan

Halaman 43 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Perjanjian Kredit setelah mendatangi kantor Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengklarifikasi setelah adanya surat Peringatan pertama dari Tergugat V No. MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018. Bahwa atas klarifikasi tersebut Penggugat diberikan salinan berupa Akta Jual Beli Nomor 437/2017 dan salinan Akta Jual Beli Nomor 438/2017 dari Tergugat IV. Bahwa dengan diberikannya salinan Akta Jual beli tersebut menunjukkan Penggugat tidak mengetahui apapun terkait Akta Jual Beli, Perjanjian Kredit, dan Balik Nama.

4. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat IV pada Nomor 5, bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat V, pengajuan Kredit dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, sehingga kembali Penggugat tekankan Penggugat tidak mengetahui apapun terkait Akta Jual Beli, Perjanjian Kredit, Balik Nama beserta dengan Permohonan, survei-survei, proses appraisal, kunjungan ke objek sengketa karena bukan Penggugat yang melakukan semua perbuatan hukum untuk pengajuan semua proses tersebut atau dengan kata lain Penggugat tidak mengetahui apapun.
5. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat IV pada Nomor 6, bahwa hal yang disampaikan oleh Tergugat IV menunjukkan dengan diberikannya salinan akta jual beli kepada Penggugat memperlihatkan Penggugat tidak mengetahui adanya akta jual beli sebab jika Penggugat melakukan atau menandatangani akta jual beli seharusnya Penggugat mempunyai salinan akta jual beli tersebut. Hal ini semakin memperkuat dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa akta jual beli tersebut tidak sah karena Penggugat tidak pernah melakukan jual beli atau menandatangani Akta Jual Beli. Dan selain itu juga perlu Tergugat IV ketahui Akta Jual Beli No.437/ 2017 adalah tertanggal 20 Juli 2017 bukan tanggal 20 Desember 2017 yang disampaikan Tergugat IV sedangkan Akta Jual Beli No.438/ 2017 adalah tertanggal 16 Desember 2016 bukan tanggal 20 Desember 2017. Bahwa sesuai dengan fakta tersebut membuktikan bahwa Tergugat IV tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan hukum yang berlaku.
6. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat IV pada Nomor 7, bahwa informasi awal terkait adanya Akta Jual Beli Penggugat peroleh dari Tergugat I dan berikutnya Penggugat melakukan klarifikasi ke Tergugat IV yang kemudian Penggugat mendapat informasi adanya akta jual dari Tergugat IV, hal tersebut merupakan bentuk usaha dari Penggugat untuk mencari



keadilan dan kepastian hukum atas objek tanah miliknya. Sehingga Posita nomor 3 dan Nomor 6 dalam gugatan Penggugat justru saling berkaitan dan bukan merupakan saling bertentangan. Justru yang bertentangan adalah hal apa yang dilakukan oleh Tergugat IV karena tanpa hadirnya atas nama Hak tergugat telah melakukan perbuatan hukum berupa Akta Jual Beli, dan bahkan Akta Jual Beli satu dengan yang lainnya sangat bertentangan kaitannya dengan nomer dan tanggal pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli maka sehubungan dengan hal itulah membuktikan apa yang dilakukan Tergugat IV tidak profesional.

7. Bahwa terhadap jawaban Tergugat IV pada Nomor 8, bahwa apa yang didalilkan Tergugat IV adalah tidak benar karena Penggugat tidak pernah menghadap kepada Tergugat IV untuk melakukan jual beli. Bahwa tanah objek perkara merupakan harta bersama sehingga antara Penggugat dan Tergugat I tidak bisa terlepas dari kepemilikan objek sengketa, sehingga apabila jual beli hanya dilakukan oleh salah satu pihak maka jual beli tersebut merupakan jual beli tidak sah "*nemo plus juris transffere potest quam ipse habet*" atau tidak seorangpun dapat mengalihkan haknya melebihi dari yang ia miliki dan selain itu Kembali lagi Penggugat sampaikan bahwa Tergugat IV dalam melaksanakan pekerjaannya tidak Professional sehingga apa yang dilakukan Tergugat IV membuktikan bahwa Tergugat IV Telah melakukan perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa terhadap JawabannTergugat pada Nomor 10 adalah tidak benar, bahwa Penggugat tidak pernah melakukan jula beli dan balik nama atas objek perkara dan tidak pernah menerima pembayaran apapun atas jual beli karena faktanya Penggugat tidak pernah melakukan jual beli tersebut.
9. Bahwa terhadap jawaban Tergugat IV pada Nomor 11 adalah tidak benar, dan Penggugat akan membuktikan pada saat agenda Pembuktian terkait dalil-dalil posita dalam gugatan penggugat.
10. Bahwa terhadap Jawaban tergugat IV pada Nomor 12, bahwa serangkaian peristiwa terkait Akta Jual Beli, Perjanjian Kredit, Balik Nama yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, bahwa karena Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka semua produk hukum yang timbul

Halaman 45 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



atas serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat adalah tidak sah dan harus batal demi hukum/ tidak memunculkan suatu hukum “*Actio Illegalis Legem Condere Non Potest*” atau tindakan ilegal tidak dapat membuat hukum.

C. REPLIK PENGUGAT TERHADAP JAWABAN GUGATAN TERGUGAT V:

1. Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Jawaban dari Tergugat V kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa terhadap jawaban Tergugat V pada angka 4 huruf d adalah tidak benar. Faktanya Penggugat tidak mengetahui sama sekali proses jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat IV yang dilakukan dihadapan Tergugat IV yang mengakibatkan tanah tersebut berpindah hak ke Tergugat II dan Tergugat III. Bahwa Jawaban Tergugat V yang menyatakan tidak ada keterlibatan dalam pembuatan akta jual beli adalah jawaban yang terlihat menutup-nutupi fakta yang ada, karena sebagaimana Tergugat V sampaikan pada Jawaban Tergugat V pada angka 4 huruf a, proses perikatan akta perjanjian kredit No. 15 tanggal 20 Juli 2017 antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat V dilakukan dihadapan Notaris/PPAT yang sama (Tergugat IV). Sehingga hal ini jelas memperlihatkan ada keterkaitan dan keterlibatan Tergugat V atas Perjanjian Kredit dan akta jual beli.
3. Bahwa terhadap jawaban Tergugat V pada angka 5, Penggugat menanggapi Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 03677/Ngaliyan tercatat atas nama Sarwoningsih dengan batas sebelah selatan yaitu Bapak Thomas dan-batas sebelah timur yaitu Ibu Ita, serta Sertifikat Hak Guna Milik (HM) Nomor 03678/Ngaliyan tercatat atas nama Sarwoningsih dengan batas sebelah selatan yaitu Bapak Thomas dan batas sebelah barat yaitu Ibu Efendi dengan Obyek Sengketa adalah berupa SHM Nomor 5368 Ngaliyan yang telah tercatat atas nama Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat 11) dengan batas sebelah selatan yaitu Liang dan batas sebelah timur yaitu 05467, serta SHM Nomor 5367/Ngaliyan yang telah tercatat atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat III) dengan batas sebelah selatan yaitu Liong dan batas sebelah barat yaitu 03260 Jamron merupakan objek tanah yang sama, yang mana perolehan tanah yang diakui Tergugat II dan Tergugat III adalah berasal dari milik Penggugat dan sebagaimana Penggugat sampaikan dalam Gugatan, perolehan hak

Halaman 46 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



atas tanah tersebut merupakan tidak sah karena dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat dan adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III karena dilakukan dengan tipu daya sehingga Perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

4. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat V pada angka 6. Berdasarkan fakta hukum surat Peringatan yang dikeluarkan oleh Tergugat V dengan nomor surat MNR.RCR/CCR.SMG.5838/2018 adalah benar adanya, sehingga Tergugat V tidak dapat mengatakan bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada.
5. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat V pada angka 7, kami kembali sampaikan bahwa PENGGUGAT tidak pernah menghadap dan memberikan persetujuan serta menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 sebagaimana dalam Pasal 1335 KUHPdata menyebutkan **"Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan"**; dan bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat IV dalam penerbitan kedua akta jual beli tersebut melanggar UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf I yang berbunyi **"membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris"** oleh karena itu akta yang dibuat **secara melawan hukum**, maka peralihan hak dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan mempengaruhi TERGUGAT I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka wajib Akta Jual Beli Nomor: 437/2017 tertanggal 20 Desember 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dinyatakan batal demi hukum.
6. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat V pada angka 8, Penggugat sampaikan dalam hal ini Penggugat adalah korban yang mengalami kerugian karena kehilangan hak perolehan atas tanah yang disebabkan oleh rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat V dapat dilihat dari keterkaitan antara Akta Jual Beli: 437/2017 Tanggal 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Desember 2017 yang dilakukan dihadapan Tergugat IV dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 15, tanggal 20 Juli 2017 yang sama dilakukan di hadapan Tergugat IV, sehingga patut diduga ada keterlibatan Tergugat V dalam kedua proses ini. Sehingga penggantian ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh Penggugat cukuplah beralasan.

7. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat V pada angka 9, Penggugat sampaikan bahwa Penggugat telah berupaya menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dengan mendatangi kediaman Tergugat II dan Tergugat III tetapi tidak pernah bertemu. Penggugat juga telah berupaya mendatangi Tergugat IV dan Tergugat V tetapi permasalahan ini tidak dapat selesai sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang.
8. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat V pada angka 10, menurut Penggugat bahwa sebagaimana Pasal 227 ayat (1) menyebutkan “barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang dapat di kenakan *conservatori beslag* (sita jaminan) jika ada persangkaan yang cukup beralasan merugikan pihak-pihak yang berkepentingan atas obyek benda jaminan.” Bahwa sita jaminan digunakan untuk melindungi hak orang lain yang melekat pada objek sengketa dengan tujuan menjaga hak tersebut agar tidak hilang sampai adanya putusan yang bersifat *incracht*, bukan menciptakan atau memberikan hak baru. Sehingga jika Tergugat V merasa tidak melakukan sebuah kesalahan atau perbuatan melawan hukum seharusnya tidak perlu khawatir jika objek sengketa di kenakan sita jaminan.
9. Bahwa Tergugat V pada angka 11, Penggugat sampaikan kembali Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan **itikad baik dan secara nyata menguasainya**, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

Halaman 48 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Bahwa balik nama objek tanah/peroleh tanah atas nama Tergugat II dan Tergugat III dilakukan dengan cara i'tikad tidak baik, hal tersebut dibuktikan dengan adanya tipu daya yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan melakukan balik nama tanpa sepengetahuan dari Penggugat yang mana Penggugat adalah nama pemegang hak sebelum dilakukan balik nama. Bahwa i'tikad tidak baik Tergugat II dan Tergugat III juga dapat dilihat dengan tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat V.

Bahwa Pasal 1967 KUH Perdata Menyebutkan : “ semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya daluwarsa itu, tidak usah menunjukan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada etikad buruk”.

Bahwa berdasarkan Pasal 1967 KUHPerdata maka gugatan penggugat tidak dapat dinyatakan Daluwarsa dan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat digunakan karena adanya i'tikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam perolehan hak atas tanah.

D. REPLIK PENGGUGAT TERHADAP JAWABAN GUGATAN TURUT TERGUGAT :

1. Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Jawaban dari Turut Tergugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat pada Nomor 4, bahwa Penggugat sampaikan benar adanya objek sengketa perkara *a quo* adalah SHM Nomor 3677/Ngaliyan dan SHGB Nomor 3678/Ngaliyan yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.
3. Bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat Nomor 5, 6, dan 7, bahwa menurut Penggugat pencatatan balik nama dan pembebanan hak tanggungan atas objek perkara tidak sah atau harus dinyatakan batal



demikian hukum, karena Perbuatan hukum balik nama dan pembebanan hak tanggungan berasal dari Akta Jual beli yang tidak sah karena Penggugat sebagai Pemilik Objek perkara tidak mengetahui dan tidak pernah melakukan jual beli dihadapan Tergugat IV.

4. Bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat Nomor 8. Bahwa kembali Penggugat sampaikan Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di Pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan suatu perbuatan. Bahwa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, pihak Tergugat adalah pihak yang melakukan suatu Perbuatan Melawan hukum sehingga digugat PMH, dan Turut Tergugat adalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan, tetapi pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut tergugat sehingga pada akhirnya Turut Tergugat tunduk pada isi putusan Pengadilan.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 menyebutkan "dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut tergugat, hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap"

5. Bahwa terhadap Jawaban turut Tergugat Nomor 9, 10, dan 11. Bahwa Putusan Serta Merta adalah Putusan yang berisi amar memerintahkan supaya putusan yang dijatuhkan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun putusan belum berkekuatan hukum tetap, bahkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan perlawanan atau banding. Hal tersebut berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg.

Bahwa sesuai dengan Rumusan Rakernas Mahkamah Agung No. RAKERNAS/2012/PERDATA/1-10 tahun 2012, syarat utama menjatuhkan putusan serta merta harus didukung dengan bukti-bukti yang memiliki kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang bernilai kekuatan pembuktian yang menentukan (*bidende bewijskracht*).

Bahwa karena Gugatan Penggugat berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang kekuatan pembuktian bernilai menentukan maka sangat beralasan agar putusan atas perkara ini dijatuhkan putusan serta merta.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Para Penggugat Mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata **No. 59/Pdt.G/2023/PN.Smg**, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menolak atau tidak menerima Eksepsi Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik sah Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 03677/Ngaliyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03678/Ngaliyan.
3. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V) adalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan Akta Jual Beli terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT.06 RW.03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, dengan mendasari Akta Jual Beli No. 437/2017 tertanggal, 20 Juli 2017 dan Akta Jual Beli No. 438/2017 tertanggal, 16 Desember 2016 yang dibuat oleh TERGUGAT IV / PPAT Dina Ismawati, S.H., M.H. di Semarang adalah BATAL DEMI HUKUM;
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan nama sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 03677/Ngaliyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03678/Ngaliyan kepada pemilik semula yaitu atas nama **SARWONINGSIH** (PENGGUGAT);
6. Memerintahkan TERGUGAT V / **PT. Bank Mandiri, Tbk. Regional VII Kota Semarang** untuk mengembalikan dua buah sertifikat yaitu Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 03677/Ngaliyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03678/Ngaliyan kepada PENGGUGAT;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melakukan Pembayaran ganti rugi kepada PENGGUGAT sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil: PENGGUGAT merasa dirugikan secara materiil akibat sertifikat dibalik nama / perubahan hak atas nama TERGUGAT II

Halaman 51 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TERGUGAT III dan sekarang dijadikan anggunan di tempat TERGUGAT V dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ;

- Kerugian Immateriil: PENGUGAT juga dirugikan secara immateriil akibat perbuatan Para Tergugat selaku Penggugat akan kehilangan harta bersama berupa tanah dan bangunan seharga Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);

8. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan dalam perkara ini.
9. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Bantahan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi (*uit voerbaah r bij voeraad*);
10. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lani, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa demikian pula **Tergugat I** telah mengajukan **Duplik tertanggal 30 Mei 2023** dan **Tergugat V telah mengajukan Duplik tertanggal 30 Mei 2023**, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, **Penggugat** di persidangan telah mengajukan **bukti surat** berupa :

1. Fotocopy dari Copy Kartu tanda Penduduk (KTP) an. Sarwoningsih, diberi tanda bukti P.1 ;
2. Fotocopy dari Copy Kutipan Akta Nikah Nomor:369/13/XII/1976 tanggal 15 Juni 1976, diberi tanda bukti P.2 ;
3. Fotocopy dari salinan sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor:437/2017, tertanggal 20 Juli 2017, diberi tanda bukti P.3 ;
4. Fotocopy dari salinan sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor:438/2017, tertanggal 16 Desember 2016, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotocopy dari Copy Surat Pernyataan tertanggal 15 September 2018 dari Penggugat, diberi tanda bukti P.5;
6. Foto copy dari Asli Pengaduan ke Polsek Ngaliyan, diberi tanda bukti P.6;
7. Fotocopy dari Copy Surat Peringatan I (Pertama) dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang diajukan kepada Agus Candra (Tergugat II), diberi tanda bukti P.7;

Halaman 52 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy dari Aslinya Surat Peringatan II (kedua) dari PT. Bank mandiri (Persero) Tbk. Yang ditujukan kepada Agus Candra (Tergugat II), diberi tanda bukti P.8;
9. Fotocopy dari Asli Surat Undangan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Yang ditujukan kepada Agus Candra (Tergugat II), diberi tanda bukti P.9;
10. Fotocopy dari Copy Buku Tabungan atas nama Nyoman Widiyanto, SH (Tergugat I), diberi tanda bukti P.10;
11. Foto copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dengan NOP 33.74.070.007.002-0734.0 atas nama Sarwoningsih, diberi tanda bukti P.11;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-11 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya, telah pula dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-5, P-7 dan P-10 merupakan copy dari copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, **Tergugat I** di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari copy Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama Nyoman Widiyanto dengan Nomor Rekening: 136-00-1619914-0, diberi tanda bukti T.1-1;
2. Fotocopy dari copy Pengaduan ke Polsek Ngaliyan, diberi tanda bukti T.1-2 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, **Tergugat IV** di persidangan telah mengajukan **bukti surat** berupa :

1. Foto copy sesuai dengan Copynya, Kartu Tanda Penduduk (KTP) an. Dina Ismawati, SH., MH diberi tanda bukti T.IV-1 ;
2. Foto copy sesuai dengan Copynya, BA Pengangkatan Sumpah/Janji Jabatan PPAT No.640/172/PPAT/2005 diberi tanda bukti T.IV-2 ;
3. Foto copy sesuai dengan Copynya, Kartu Tanda Penduduk (KTP) an. Nyoman Widiyanto, SH dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) an. Sarwoningsih, diberi tanda bukti T.IV-3 ;
4. Foto copy sesuai dengan Copynya, Kartu Keluarga an. Nyoman Widiyanto diberi tanda bukti T.IV- 4 ;
5. Foto copy sesuai dengan Copynya, Kartu Tanda Penduduk (KTP) an. Agus Candra Setiawan, diberi tanda bukti T.IV-5 ;
6. Foto copy sesuai dengan Copynya, Kartu Tanda Penduduk (KTP) an. Fitri NUR Sanita Oktabrina, diberi tanda bukti T.IV-6 ;

Halaman 53 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy sesuai dengan Copynya, Kartu Keluarga an. Agus Candra Setiawan , diberi tanda bukti T.IV-7 ;
8. Foto copy sesuai dengan Copynya, Pajak Bumi dan bangunan (PBB) an. Sarwoningsih, diberi tanda bukti T.IV- 8 ;
9. Foto copy sesuai dengan Copynya, Sertifikat HGB No.03677 an. Sarwoningsih, diberi tanda bukti T.IV-9 ;
10. Foto copy sesuai dengan Copynya, Kwitansi tertanggal 14 Juli 2017 an. Agus Candra Setiawan, diberi tanda bukti T.IV-10 ;
11. Bukti Tergugat di pending dan tidak pernah diajukan lagi, diberi tanda bukti T.IV-11 ;
12. Foto copy sesuai dengan Copynya, SSPD-BPHTB an. Agus Candra Setiawan, diberi tanda bukti T.IV- 12 ;
13. Foto copy sesuai dengan Copynya, Cetakan Kode Billing an. Sarwoningsih, diberi tanda bukti T.IV-13 ;
14. Foto copy sesuai dengan Copynya, Akta Jual Beli No.437/2017, diberi tanda bukti T.IV-14 ;
15. Foto copy sesuai dengan Copynya, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.03678 , diberi tanda bukti T.IV-15 ;
16. Foto copy sesuai dengan Copynya, Sertifikat tertanggal 17 Juli 2017 Pembelian sebidang tanah an. Sarwoningsih, diberi tanda bukti T.IV- 16 ;
17. Foto copy sesuai dengan Copynya, Cetak Kode Billing an. Sarwoningsih, diberi tanda bukti T.IV-17 ;
18. Foto copy sesuai dengan Copynya, pembayaran pajak an. Fitri Nur Sanita Oktabrina, diberi tanda bukti T.IV-18 ;
19. Foto copy sesuai dengan Copynya, Surat Setoran Pajak Daerah SSPD-BPHTB, diberi tanda bukti T.IV- 19 ;
20. Foto copy sesuai dengan Copynya, Akta Jual Beli No.438/2017, diberi tanda bukti T.IV-20 ;
21. Foto copy sesuai dengan Copynya, Surat dari Bank mandiri No.7.Ar.SMP/CL.2808/2017, diberi tanda bukti T.IV-21;
22. Foto copy sesuai dengan Copynya, Akta Perjanjian Kredit No.16 antara PT. Bank mandiri dengan Agus Candra Setiawan & Fitru NUR Sanita Oktabrani tertanggal 20 Juli 2017, diberi tanda bukti T.IV-22;
23. Foto copy sesuai dengan Copynya, Akta Pengakuan Hutang No. 16 Agus Candra Setiawan & Fitru NUR Sanita Oktabrani dengan PT. Bank mandiri tertanggal 20 Juli 2017, diberi tanda bukti T.IV- 23;

Halaman 54 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Foto copy sesuai dengan Copynya, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No.318/2018, diberi tanda bukti T.IV-24;
25. Foto copy sesuai dengan Copynya, Akta Pemberian hak Tanggungan (APHT) No.331/2018, diberi tanda bukti T.IV-25;

Menimbang, bahwa bukti surat T.IV-1 sampai dengan T.IV-25 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya, telah pula dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti surat tersebut semuanya merupakan copy dari copy, sedangkan T.IV-11 di pending dan tidak pernah diajukan lagi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, **Tergugat V** di persidangan telah mengajukan **bukti surat** berupa :

1. Foto copy sesuai dengan Aslinya, Salinan/Grose Akta Perjanjian Kredit tanggal 20 Juli 2017 an. Dina Ismawati, SH., MH diberi tanda bukti T.V-1 ;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya, Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. diberi tanda bukti T.V-2 ;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Milik No. 5367 Kel. Ngaliyan, diberi tanda bukti T.V-3 ;
4. Foto copy sesuai dengan Aslinya, Sertifikat Hak Milik No. 5368 Kel Ngaliyan diberi tanda bukti T.V- 4 ;
5. Foto copy sesuai dengan Aslinya, Sertifikat Hak Tanggungan No. 09286/2018 tertanggal 04-09-2018, diberi tanda bukti T.V-5 ;
6. Foto copy sesuai dengan Aslinya, Surat Peringatan I (Pertama) Kepada Agus Candra Setiawan, diberi tanda bukti T.V-6 ;
7. Foto copy sesuai dengan Aslinya, Akta Jual Beli No. 437/2017 tanggal 20 juli 2017 antara Sarwonongsih dengan Agus Candra Setiawan, diberi tanda bukti T.V- 7 ;
8. Foto copy sesuai dengan Copynya, Akta Jual Beli No. 438/2017 tanggal 20 juli 2017, antara Sarwonongsih dengan Agus Candra Setiawan, diberi tanda bukti T.V-8 ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-8 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya, telah pula dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-8 yang merupakan copy dari copy;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 55 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SUGENG RIYADI, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Penggugat atau Bu Nyoman sejak tahun 2020 , sering di Surabaya sejak Pak Nyoman sakit ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bu Sarwoningsih dengan Pak Nyoman adalah suami istri ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat dulu tinggal dengan Pak Nyoman dan anaknya Mbak Putu;
- Bahwa sepengetahuan saksi harta yang dimiliki Penggugat dan Pak Nyoman adalah rumah No. 371 yang ditinggali atau dihuni tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat rumah No. 371 tersebut atas nama siapa;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut ada bangunan dua lantai dan depannya ada saluran air ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Penggugat dan Tergugat mempunyai harta atau tanah lain ;
- Bahwa sepengetahuan saksi batas batas rumah yang sekarang disengketakan tersebut :
 - Utara : milik Pak Leo ;
 - Selatan : Jl. Panembahan Senopati;
 - Barat : Jl. Karonsih Raya;
 - Timur : Jl. Karonsih Timur;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada permasalahan apa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa rumah saksi dekat dengan Penggugat, dekat dengan Pos Kamling;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah beserta rumah tersebut yang menempati sekarang Mbak Putu da nada tulisan “dijual” dipasang sekitar 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun ini;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memasang tulisan akan dijual;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Agus Chandra tetapi pernah lihat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat dan Tergugat Suami isteri tinggal di Sidoharjo, saksi pernah mengantar kesana ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi dari perkawinan Penggugat dan Tergugat mempunyai anak 3 yaitu Putu, Made dan Komang ;
- Bahwa saksi pernah melihat spanduk ditempel rumah tersebut akan dijual;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sdr. Agus candra datang kerumah tersebut dekatar tahun 2016-2017;

Halaman 56 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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

- Sepengetahuan saksi hubungan antara Pak Nyoman dan Agus Canra sebagai teman kerja ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Nyoman dan Agus Candra tidak pernah punya usaha jual beli mobil ;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang ditempati sdr. Putu tersebut belum pernah dijual ke pihak lain ;
- Bahwa Saksi tidak tau rumah tersebut pernah di datangi pihak Bank ;
- Bahwa sampai sekarang pemberian rumah dari SiauW Widodo masih tetap dan tidak dikontrakkan ;
- Bahwa yang menempati rumah di Jl. Labuhan I tersebut saudara Suwanto;
- Bahwa sampai sekarang saksi belum pernah melihat surat dari rumah sakit
- Bahwa Saksi bekerja sebagai satpam sejak 2010 sampai sekarang;
- Sepengetahuan saksi pada saat saksi menjadi satpam pada tahun 2010 Pak nyoman sudah memiliki tanah tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat tetapi baru kenal bu Nyoman tahun 2020;
- Bahwa saksi pernah melihat Agus Candra dengan ciri-ciri mata sipit (china);
- Bahwa Saksi pernah melihat Agus Candra datang kerumah tersebut kurang lebih tahun 2016-2017 dan Bu Nyoman tidak ada dirumah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Agus Candra sering jemput Pak Nyoman pergi tetapi saksi tidak tau kemana , jemput pagi pulang sore;
- Pada saat Agus candra jemput pak Nyoman saksi tidak melihat Istri pak Nyoman ada dirumah;
- Sepengetahuan saksi pak Nyoman di sidoarjo sejak beliau sakit kurang lebih 1 (satu) tahu yang lalu ;
- Sepengetahuan saksi pak Nyoman sering mengeluh sakit kepala atau pusing ;
- Sepengetahuan saksi Sdr. Agus Candra datang pagi jemput Penggugat dan pulanganya sore ;
- Sepengetahuan saksi pak Nyoman meninggalkan rumah sejak sakit ;
- Saksi tidak tau kalau ada surat dari bank datang, dan Pak Nyoman tidak pernah menyampaikan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanahbeserta rumah tersebut dalam penguasaan Mbak Putu atau anak dari Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Saksi tidak tau persis kegiatan pak Nyoman, saksi pernah datang kerumah ketika Pak Nyoman sakit;
- Bahwa Saksi tahu kalau orang yang sering datang Agus Candra dari Penggugat yang cerita sendiri dan disebut oleh Pak Nyoman Anak angkat;

Halaman 57 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak pernah dimintai tolong oleh pak Nyoman untuk menjual asset tersebut ;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi yang paling sering datang ke rumah Pak Nyoman adalah Agus Candra ;
2. PUJI RAHAYU, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena masih satu Rt ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi suami dari Penggugat adalah Pak Nyoman Widiyanto ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat dan Tergugat mempunyai anak 3 (tiga) , Putu, Made dan Komang (sudah berumah tangga semua) ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Putu tinggal di Ngaliyan dengan anaknya, sedangkan Komang di Surabaya ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat dan Tergugat pernah pindah di Surabaya tahun 2011;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat dan Tergugat mempunyai rumah di Ngaliyan yang ditinggali Penggugat sekarang dengan batas-batas ;
 - Utara : Pak Toni Soebrata ;
 - Selatan : Pak Efendi SM ;
 - Barat : Pak Ronaldo ;
 - Timur : Pak Imam ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang di tempati Penggugat lantai 2 dan ada Kos-kosan nya ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi rumah atas nama Penggugat tersebut sudah digadaikan atau di jual saksi kurang tau ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tidak aktif di kegiatan Rt ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat dulu bekerja sebagai Camat, dan Penggugat sebagai ibu rumah tangga ;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Agus Candra ;
 - Bahwa Saksi tinggal sebagai tetangga Penggugat sejak tahun 1999;
 - Saksi tinggal di lingkungan Tersebut Penggugat dan Tergugat sudah ada;
 - Bahwa saksi pernah melihat ada tamu Chines tetapi saksi tidak tau itu siapa;
 - Bahwa Saksi pernah melihat Pak Nyoman pergi dengan tamu cina tersebut sekitar tahun 2017 ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat/Pak Nyoman tinggal di Surabaya sekitar tahun 2010 tinggal di Surabaya sekitar 7 (tujuh) tahunan;

Halaman 58 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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

- Bahwa Sepengetahuan saksi yang menempati rumah di Ngaliyan adalah Sdri. Putu ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Pak Nyoman dahulu sebagai Camat;
 - Bahwa Saksi Akhir akhir ini pernah melihat Pak Nyoman sekitar tahun 2022;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak aktif di kegiatan Rt ;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut atas nama Penggugat dari pembayaran pajak ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi rumah atas nama Penggugat tersebut
 - Bahwa Saksi masih satu Rt dengan Penggugat selisih 5 (lima) rumah;
 - Bahwa sepengetahuan saksi anak dari Penggugat dan tergugat ada 3 (tiga);
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut atas nama Penggugat karena saksi wakil dari Dawis Wajib Pajak tersebut dari Rt dibagikan ke Dawis;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat sebagai Ibu rumah tangga;
 - Bahwa saksi tidak tau rumah tersebut sudah digadai atau dijual;
3. RUSDIYANTO, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Nyoman sejak tahun 2017;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pak Nyoman karena sering di panggil untuk memperbaiki rumah ;
 - Bahwa letak rumah Penggugat dan Tergugat di daerah Ngaliyan Jl. Karonsih Utara;
 - Bahwa sepengetahuan saksi batas batas rumah milik Pak Nyoman adalah;
 - Utara : Masjid LDII ;
 - Selatan : Pak Efendi SM ;
 - Barat : Pak Ronaldo ;
 - Timur : Pak Imam ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang menempati rumah Pak Nyoman sekarang adalah Mbak Putu (anak pertama dari Penggugat dan Tergugat);
 - Bahwa pada saat saya memperbaiki rumah tersebut Bu Sarwoningsih ada di Surabaya ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Pak Nyoman dahulu sebagai Camat;
 - Bahwa Tergugat/pak Nyoman pernah bercerita kalau pernah ditipu orang dan Sertifikat dimasukan ke Bank sebesar Rp. 700.000.000,- ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi bahwa Tergugat telah ditipu orang belum ada laporan sama sekali atas kejadian penipuan tersebut dan dilaporkan ke pihak yang berwajib;

Halaman 59 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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

- Bahwa saksi sering dimintai tolong oleh Tergugat/Pak Nyoman untuk membersihkan rumput atau memperbaiki rumah tetapi saksi tidak pernah lihat Bu Sarwoningsih dirumah tersebut ;
- Bahwa Tergugat/pak Nyoman pernah bercerita kalau pernah ditipu orang pada saat saksi disuruh untuk membetulkan gorong-gorong;
- Bahwa menurut cerita dari pak Nyoman yang telah menipu Sdr. Agus Candra ;
- Bahwa menurut cerita dari pak Nyoman yang telah menipu Sdr. Agus Candra Saksi tidak tahu kejadian penipuan tersebut sudah dilaporkan kepada pihak yang berwajib atau belum ;
- Bahwa Tergugat/ Pak Nyoman bilang kepada saksi bahwa Agus Candra telah memasukkan sertifikat ke Bank atau di gadaikan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat/Pak Nyoman menempati rumah tersebut sebelum tahun 2010 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sdr. Agus Candra belum pernah menguasai rumah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menguasai dan menempati rumah tersebut adalah Mbak Putu anak pertama dari Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau Tergugat/Pak Nyoman sekarang ada di Surabaya ikut anaknya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat/Pak Nyoman orangnya baik dan tidak ada keluhan sakit ;
- Bahwa Saksi dalam perkara ini tidak tau siapa yang menggugat dan siapa yang tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi uang sebesar 700 juta tersebut pinjam dari bank dan masuk ke rekening pak Nyoman dan di minta oleh Sdr. Agus Candra, dan Pak Nyoman di beri BPKB oleh Agus Candra banyak untuk jual beli mobil ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat dan Tergugat sekarang tinggal di Surabaya;
- Bahwa sepengetahuan saksi uang sebesar 700 juta tersebut yang pinjam Tergugat/Pak Nyoman untuk usaha jual beli mobil dengan Sdr. Agus Candra ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sarwoningsih dan Pak Nyoman sebagai Suami istri ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang sudah dijaminakan di Bank oleh Pak Nyoman tersebut ;

Halaman 60 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN 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)



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan **Pemeriksaan Setempat** atau **PS** terhadap Obyek Sengketa, pada hari Jum'at tanggal 4 Agustus 2023 dengan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dengan mendapatkan data-data sebagaimana termuat dalam berita acara sidang yang merupakan bagian tak terpisahkan dengan putusan ini yang untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap telah tercantum dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Penggugat** telah mengajukan **Kesimpulan** tertanggal 16 Agustus 2023 dan **Tergugat V** telah mengajukan **Kesimpulan** tertanggal 16 Agustus 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat maupun bantahan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana diuraikan dalamuduknya perkara tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 tidak mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat diantaranya, yaitu Eksepsi mengenai gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) dimana dalam posita poin 6 Penggugat menerangkan ditolaknya permohonan kredit bank yang diajukan oleh Tergugat I adalah karena masalah umur, padahal sepengetahuan Tergugat IV bahwa dalam pengajuan permohonan kredit adalah merupakan suatu kewajiban untuk suami istri harus saling mengetahui dan pada posita poin 7 Penggugat menerangkan tentang pengaruh dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I untuk selalu berproses secara diam-diam kepada Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim bahwa Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscure libel*) yang menyangkut keberadaan antara Penggugat dengan Tergugat I yang merupakan pasangan suami istri tersebut di atas, hal ini sinkron dengan **Posita gugatan Poin 1** dimana Penggugat mendalilkan bahwa pada 15 Juni 1976 telah terjadi perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I yang tercatat di Kantor Urusan Agama Ngrambee Kabupaten Ngawi dengan Kutipan Akta Nikah Nomor: 369/13/XII/1976 dan pada **Poin 2** dimana gugatan Penggugat mendalilkan bahwa selama perkawinan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diantaranya telah memperoleh/memiliki **harta kekayaan bersama** berupa Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 03677/Ngaliyan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, Nomor : 00642/Ngaliyan 2016 seluas 196 M², terdaftar atas nama Sarwoningsih, terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT. 06 RW. 03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang dan Sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03678/Ngaliyan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Oktober 2016, nomor : 00643/Ngaliyan 2016, seluas 213 M², Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT 06 RW 03, terdaftar atas nama Sarwoningsih/ Penggugat Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, sedangkan di Petitem gugatan Penggugat meminta agar menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat (Sarwoningsih) dengan Tergugat 1 (Nyoman Widiyanto) adalah pasangan suami istri yang telah terikat perkawinan yang sah menurut hukum, sehingga masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama;

Menimbang, bahwa oleh karena oleh karena Penggugat dan Tergugat 1 merupakan pasangan suami istri maka kepada keduanya berlaku dan tunduk kepada Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mengatur tentang semua harta benda yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, yaitu dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi: "*harta benda yang diperoleh selama perkawinan, menjadi harta bersama*";

Menimbang, bahwa oleh karena hak dan kewajibannya sama sebagai suami istri demikian juga dalam hal kedudukannya sama dalam hukum, maka seharusnya Tergugat 1 (Nyoman Widiyanto) atau suami tersebut kedudukannya menjadi Penggugat dan tidak bisa menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam **Petitem gugatan pada Poin 3**, Penggugat memohon agar menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V) adalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksudkan oleh Penggugat tersebut haruslah memenuhi peraturan yang mengaturnya, yaitu Pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi: "*Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena salahnya untuk menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

Halaman 62 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk terbuktinya perbuatan melawan hukum tersebut haruslah dipenuhi persyaratan atau unsur-unsur, yaitu:

1. Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
2. Harus ada kesalahan;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam Posita gugatan pada poin 7 bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan Para Tergugat, yang mana ternyata terdapat Tergugat 1 yang notabene adalah suami dari Penggugat sendiri dan hingga saat ini masih terikat oleh perkawinan yang sah sehingga menurut pandangan Majelis Hakim bahwa kerugian apapun yang telah dialami oleh Penggugat, dalam hal ini Sarwoningsih sebagai istri dalam kehidupan rumah tangga tentunya kerugian yang sama pula diderita oleh Tergugat 1 (Nyoman Widiyanto) sebagai suami;

Menimbang, bahwa selanjutnya kerugian yang dimaksudkan oleh Penggugat baik materiil maupun immateriil tersebut di atas telah menunjukkan bahwa ternyata antara posita dengan petitumnya bertentangan ataupun tidak sinkron, sehingga gugatan Penggugat dalam hal ini mengandung cacat formil maka gugatan Penggugat ini termasuk kategori gugatan yang kabur (*obscuur libels*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libels*), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat IV mengenai gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libels*) tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat V mengajukan Eksepsi yang salah satunya mengenai Eksepsi kewenangan mengadili dan sudah dipertimbangkan dan telah dijatuhkan Putusan Sela yang menolak dan dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Semarang berwenang mengadilinya dan eksepsi yang lainnya sudah menyangkut pokok materi yang harus diperiksa pembuktiannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan Eksepsi yang sudah menyangkut pokok materi yang harus diperiksa pembuktiannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat IV mengenai gugatan Penggugat sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libels*) telah dinyatakan dikabulkan, maka selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 63 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat maupun bantahan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana diuraikan dalamuduknya perkara tersebut diatas;

Menimbang bahwa dengan mengacu kepada pertimbangan dalam mempertimbangkan dalam Eksepsi tersebut diatas, hal mana telah dipertimbangkan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libels*) hal mana pertimbangan tersebut digunakan kembali dalam mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam pokok perkara ini, maka atas dasar pertimbangan tersebut gugatan Penggugat kabur, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang materi gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang bahwa dengan mengacu kepada pertimbangan diatas, hal mana gugatan Penggugat kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima, dalam perkara ini Penggugat adalah pihak yang kalah oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah nanti;

Mengingat, ketentuan Pasal 184 HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.809.200,- (Dua juta delapan ratus sembilan ribu dua ratus rupiah).;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Rabu, tanggal 31 Agustus 2023, oleh kami, A. Suryo Hendratmoko, S.H., M.H.Li, sebagai Hakim Ketua, Atep Sopandi,

Halaman 64 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H dan Danardono, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor Pengadilan Negeri Semarang tanggal 8 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 6 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Utama, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV serta Kuasa Tergugat V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Atep Sopandi, S.H., M.H

A. Suryo Hendratmoko, S.H., M.H.Li

Danardono, S.H.

Panitera Pengganti,

Utama, S.H..

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. PNBP	Rp.	90.000,-
4. Panggilan Sidang.	Rp.	1.097.200,-
5. Biaya Penggandaan	Rp.	22.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,-
6. Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-
7. Materai		10.000,-
Jumlah:		2.809.200,- (Dua juta delapan ratus sembilan ribu dua ratus rupiah).

Halaman 65 dari 65 halaman Putusan Nomor 59/Pdt.G/ 2023/ PN Smg