



PUTUSAN

Nomor 25/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:

LIEM JAUW KHIM, bertempat tinggal di Jl. Gajahmada 112 RT 01/RW 004

Kelurahan Bangunharjo, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, berdomisili di Sultan Agung No. 162 B Kota Semarang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada NOR RONY HIDAYAT, S.H., M.H., SUMARSONO, S.H., M.H., BAMBANG WAHYU MARGA SAKTI, S.H., KRIESNA MANUNGGALING JATI, S.H., para Advokat pada kantor hukum "Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum" (LKBH) Ikatan Alumni Universitas Islam Sultan Agung (IKA UNISSULA), beralamat di Jalan Mahesa Mukti I Nomor 303 Pedurungan Tengah, Pedurungan Kota Semarang/Jalan Kaligawe Raya No Km 4, Terboyo Kulon Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

EMMAWATI, berdasarkan KTP bertempat tinggal di Desa Jambu RT 043/ RW

08 Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara, sekarang berdomisili di Jalan Siblat No.1, Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **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 12 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 16 Januari 2023 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak tanah dan bangunan

a. Sertifikat : SHM No 1109

Tanggal dikeluarkan : 23 Januari 1988

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Nama : Liem Jauw Khim

GS/SU No : 11879/1988

Luas Tanah : 250 m²

b. Sertifikat : SHM No 1114

Tanggal dikeluarkan : 31 Maret 1989

Atas Nama : Liem Jauw Khim

GS/SU No : 1257/1989

Luas Tanah : 859 m²

c. Sertifikat : SHM No 425

Tanggal dikeluarkan : 19 Januari 1988

Atas Nama : Liem Jauw Khim

GS/SU No : 11897/1988

Luas Tanah : 958 m²

2. Bahwa berdasarkan Pengikatan Jual-Beli Akta tanggal 23 Oktober 2015 Nomor -9.- Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Dina Juniati , S.H di Jalan Kelud Raya No.47 B Semarang;

3. Bahwa Penggugat mengikatkan diri untuk menjual, memindahkan dan mengalihkan kepada Tergugat dengan harga jual tanah bangunan tersebut diatas senilai/sebesar Rp4.000.000.000,00 (Empat Milyar Rupiah), ditambah dengan sebuah mobil 1 (satu) unit:

- Merek/Jenis : TOYOTA/ MOBIL PENUMPANG
- Type : INOVA G DSL
- Tahun Pembuatan : 2010
- No. Mesin : MHFX542G2A2520740
- Jumlah Roda : 4
- Warna : SILVER MTL
- Nomor Polisi : H-9412-AA
- No. BPKB : G – No 2063262 I

Tertulis atas nama NURUL HUDA IR Jalan Cumi-Cumi V/2 RT 2/RW 4 Bandarharjo, Semarang Utara, Semarang;

4. Bahwa sejak tanggal 30 September 2015, Tergugat awal pembayaran pelunasan, pengambilan sertifikat atas nama Liem Jauw Khim di PT Bank Bukopin tbk cabang beralamat Jl.Pandanaran No.125 Semarang . Pelunasan sebesar Rp3.007.700.000 (Tiga Milyar Tujuh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) oleh Pihak Tergugat;

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan dibuatnya Pengikatan Jual-Beli Akta tanggal 23 Oktober 2015 Nomor -9.- Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Dina Juniati, S.H di Jalan Kelud Raya No.47 B Semarang. dari harga yang telah disepakati Rp4.000.000.000,00 (empat milyar) dan ditambah 1 unit mobil Toyota Inova Tahun 2010 dengan harga mobil Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk menjamin terjualnya tanah dan bangunan tersebut diatas maka Tergugat membayar sebesar Rp592.300.000,00 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah Tiga Ratus Ribu Rupiah),-belum termasuk harga mobil Innova tersebut diatas;

6. Bahwa telah dibuatnya Pengikatan Jual-Beli Akta tanggal 23 Oktober 2015 Nomor -9.- Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Dina Juniati, S.H di Jalan Kelud Raya No.47 B Semarang.tertuang di perikatan akta jual tersebut Tergugat sudah membayar kepada Penggugat sebesar Rp3.600.000.000,00 (Tiga Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat sisanya/kekurangannya sebesar Rp400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) akan dilunasi Tergugat pada saat Penggugat telah mengosongkan rumah dari penghuni dan barang-barang penghuni berikut diserahkan pula mobil Toyota Inova Tahun 2010 tersebut diatas;

7. Bahwa Penggugat telah mengosongkan rumah pada tahun 2016, maka dari itu Penggugat adalah penjual yang beretikad baik walaupun belum mendapatkan hak sisa kekurangan yang belum terbayarkan dari Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 beserta mobil Toyota Inova Tahun 2010 seharga Rp200.000.000,00 yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat;

8. Bahwa sehubungan dengan Akad yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat berjanji selama perjanjian ini berlangsung tidak akan membatalkan perjanjian ini secara sepihak apapun alasannya, Akan tetapi apabila pihak Penggugat yang membatalkan perjanjian ini secara sepihak, maka pihak Penggugat telah ingkar janji, untuk itu pihak Penggugat wajib mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari pihak Tergugat ditambah dengan denda 50% (Lima Puluh Persen) dari jumlah uang yang telah diterimanya, sebagai ganti rugi atas batalnya perjanjian ini, untuk itu pihak Penggugat tidak akan mengajukan tuntutan berupa apapun juga kepada pihak Tergugat;

Demikian pula sebaliknya, apabila pihak Tergugat membatalkan perjanjian ini secara sepihak, maka segala uang yang telah dibayarkan kepada pihak Penggugat hanya akan dikembalikan sebesar 50% (Lima Puluh Persen)

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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)



saja, sebagai ganti rugi atas batalnya perjanjian ini dan untuk itu pihak Tergugat tidak akan mengajukan tuntutan berupa apapun juga kepada pihak Penggugat;

9. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2022 Penggugat mengirimkan Somasi (Teguran Hukum) 1 kepada Tergugat dari Somasi 1 tidak ada tanggapan dari Tergugat 1. Selanjutnya Penggugat mengirimkan Somasi II (Teguran Hukum) tanggal 2 November 2022 ditanggapi oleh Tergugat akan tetapi belum ada titik temu ataupun solusi dari Penggugat dan Tergugat;

10. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2022 Penggugat mengirimkan Somasi ke 3 dan pada tanggal 5 Desember 2022 ditanggapi oleh Tergugat, isi dari jawaban somasi ke 3 tersebut bahwasanya Tergugat sudah merasa melunasi kepada Penggugat atas pengikatan jual beli (PJB) Akta tanggal 23 Oktober 2015 No. -9.- Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Dina Juniati, S.H;

11. Bahwa berdasarkan PJB (Pengikatan Jual Beli) Akta tanggal 23 Oktober 2015 No. -9.- Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Dina Juniati, S.H pada pokoknya Penggugat belum mendapatkan haknya sisa kekurangan yang belum dibayar oleh Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) dan mobil Inova tahun 2010 dari tahun 2015 sampai saat ini tahun 2023 kepada Penggugat;

12. Bahwa sehubungan dengan pengosongan rumah Penggugat pada tahun 2016 seharusnya Penggugat mendapatkan haknya dari yang telah disepakati Tergugat belum juga membayar sisa pembayaran penjualan rumah tersebut diatas sebesar Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) dan 1 unit mobil Inova tahun 2010;

13. Bahwa sehubungan dengan telah dibuatnya jatuh tempo Tergugat tidak membayarkan sisa pembayaran Rp400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) dan 1 unit mobil Inova Tahun 2010 dari sejak dimulainya pengosongan rumah pada tahun 2016 sampai 2023 sekiranya 6 tahun lamanya maka dari itu tidak ada itikad baik dari Tergugat;

14. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1238, pasal 1239 dan pasal 1243 terbukti Tergugat mengingkari janji dengan tidak membayarkan sisa pembayaran pembelian rumah tersebut diatas sehingga tidak dapat dipungkiri Tergugat telah lalai melaksanakan kewajibannya, sehingga perbuatan tersebut adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);

15. Demikian pula dalam Akta PJB 23 Oktober 2015 Notaris Dina Juniati, S.H dalam pasal 8 yaitu:

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



- Apabila terjadi perselisihan diantara para pihak tentang perjanjian ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan;

- Akan tetapi apabila musyawarah tidak mencapai mufakat maka para pihak memilih tempat tinggal yang umum dan tetap dikantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Semarang;

16. Bahwa akibat hukum dari Debitur telah melakukan Wanprestasi / ingkar janji adalah hukuman atau sanksi berupa membayar kerugian (ganti rugi) yang diderita oleh Penggugat dan membayar biaya perkara setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi wanprestasi itu sebagaimana dimaksud dalam pasal 1243 Jo, Pasal 1244 sampai dengan pasal 1246 KUHPerdara;

17. Bahwa kerugian materiil dari Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat yang telah terbukti ingkar janji / Wanprestasi maka sudah sepatutnya untuk membayar ganti kerugian secara tunai, dengan rincian :

- Sisa pembayaran pembelian rumah tersebut senilai Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah)

- 1 unit mobil Inova tahun 2010 yang telah disepakati seharga Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah)

- Keterlambatan per hari dengan dari tahun 23 Oktober 2015 – 13 Januari 2023 (6 tahun 82 hari) yang dikurskan dengan harga emas sekarang dimana harga emas sekarang:

1 gram emas = Rp750.000,00 (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah),

Jadi $2272 \text{ hari} \times \text{Rp}750.000 = \text{Rp}1.704.000.000$ (Satu Milyar Tujuh Ratus Empat Juta Rupiah)

TOTAL KESELURUHAN =

• Kekurangan :Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah)

Pembelian rumah

• 1 unit mobil :Rp200.000.000,00(Dua Ratus Juta Rupiah)

• Keterlambatan 6 tahun : Rp1.704.000.000,00 (Satu Milyar Tujuh Ratus

Empat Juta Rupiah) $\frac{+}{+}$

• TOTAL : Rp2.304.000.000,00 (Dua Milyar Tiga Ratus Empat Juta Rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa oleh dikarenakan Tergugat telah jelas nyata melakukan Wanprestasi/ ingkar janji maka, patut menurut hukum agar Tergugat dihukum membayar perkara yang timbul;

Berdasarkan pertimbangan dan fakta – fakta hukum tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang / Majelis Hakim Pemeriksa yang memeriksa dan mengadili perkara berkenaan memutus perkara serta memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dengan:
 - a. Sertifikat : SHM No 1109
Tanggal dikeluarkan : 23 Januari 1988
Atas Nama : Liem Jauw Khim
GS/SU No : 11879/1988
Luas Tanah : 250 m²
 - b. Sertifikat : SHM No 1114
Tanggal dikeluarkan : 31 Maret 1989
Atas Nama : Liem Jauw Khim
GS/SU No : 1257/1989
Luas Tanah : 859 m²
 - c. Sertifikat : SHM No 425
Tanggal dikeluarkan : 19 Januari 1988
Atas Nama : Liem Jauw Khim
GS/SU No : 11897/1988
Luas Tanah : 958 m²

Adalah milik Liem Jauw Khim (Penggugat)

4. Memerintahkan secara hukum kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat senilai Rp2.304.000.000 (Dua Milyar Tiga Ratus Empat Juta Rupiah);
5. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat seluruhnya;

Atau

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, Tergugat hadir Kuasanya Daniel Hari Purnomo, S.H, S.E, M.A, M. Hum dan Agus Sulistyono, S.H advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum DANIEL & REKAN, beralamat di Taman Beringin Elok B2, Bringin, Ngaliyan Kota Semarang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nenden Rika Puspitasari, S.H, M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

I. Legal Standing Gugatan

Bahwa Lembaga yang dipakai untuk menggugat adalah Dewan Pimpinan Pusat Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum (DPP LKBH) Ikatan Keluarga Alumni Universitas Islam Sultan Agung Jln Mahesa Mukti 1 No. 303 Kota Semarang, apakah ada persetujuan dari Rektorat Universitas Islam Sultan Agung apa mempunyai Surat Keputusan Rektorat?

II. Gugatan kabur (*obscuur libel*)

1. Bahwa dalil-dalil dalam gugatan Penggugat terlihat Kabur (*obscuur libel*) karena dalam gugatan Penggugat tidak jelas mana posita mana petitum, dalam gugatan Penggugat hanyalah mendalilkan gugatan kekurangan pembayaran tetapi juga adanya transaksi mobil Innova., hal ini menjadikan gugatan Penggugat kabur;

2. Bahwa dalam Gugatan Penggugat mengenai dasar alasan Penggugat itu adalah Tanah yang diperjual belikan melalui akta Notaris a. SHM No.1109, b. SHM No.1114, c. SHM No. 425 mana yang menjadi masalah ketiga bidang tanah tersebut;

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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

3. Bahwa dalam gugatan Penggugat akta Notaris a. SHM No.1109, b. SHM No.1114, c. SHM No. 425 mana yang menjadi masalah ketiga bidang tanah tersebut seluas 250M2, 859M2, 958M2 an.LIEM JAUW KIM tersebut tidak dijelaskan secara rinci mengenai batas-batas tanah sengketa;

Berdasarkan Putusan MA No.1149 K/ ŞIP/ 1979 17 April 1979 yang menyatakan: bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka Gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karenanya Gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*);

III. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa dalam Gugatan Penggugat hal 3 nomer 2. Dina Juniati, Jenis Kelamin: Perempuan, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan: Notaris, Yang beralamat di Jalan Kelud Raya No. 47 B. Kota Semarang sudah sepatasnya menjadi Turut Tergugat Agar Hakim bisa menetapkan Bidang mana yang menjadi Masalah juga Wanprestasi apa yang telah dilakukan Tergugat, sehingga masalahnya terlihat jelas, karena sampai sekarang juga Atas nama Sertifikat masih atas Nama Penggugat walau sudah dibayar Lunas oleh Tergugat Maka gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Dalam pokok perkara:

I. Dalam konpensi

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas mohon secara mutatis mutandjs dianggap telah termasuk Jawaban dalam Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
3. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak, mengingat dasar-dasar gugatan tersebut tidak didasari oleh kejadian yang sebenarnya serta tidak pula didukung oleh bukti-bukti maupun fakta, maupun ketentuan h kum positif;
4. Bahwa azas keruntutan di dalam membuat gugatan tidak dilakukan oleh Penggugat hal itu bisa dilihat dan dibaca di dalam posita (*fundamentum petendi*) gugatan yang tidak menguraikan permasalahan secara runtut, Mengacu pada Rv Pasal 8 Nomor 3 menyebutkan pula posita dan petitum sebagai pokok yang harus dipenuhi dalam surat gugatan. Posita merupakan dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan.

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa harus dijelaskan secara runtut dan sistematis sebab hal tersebut merupakan penjabar duduknya perkara sehingga adanya hak dan hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada tuntutan, Secara garis besar dalam posita harus memuat antara lain:

- a. Objek perkara yaitu mengenai hal apa gugatan yang akan diajukan;
- b. Fakta-fakta hukum yaitu hal-hal yang menimbulkan sengketa;
- c. Kualifikasi perbuatan tergugat yaitu suatu perumusan mengenai perbuatan materil maupun moral dari tergugat yang dapat berupa perbuatan melawan hukum;
- d. Uraian kerugian yang diderita oleh penggugat;

Sistematika gugatan Penggugat adalah tidak runtut, namun demikian untuk memperjelas perkara yang sebenarnya Tergugat tetap akan menanggapi posita yang telah disampaikan oleh Penggugat;

5. Bahwa Gugatan Penggugat Halaman 3 angka 6 adalah tidak benar sedangkan yang benar adalah sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak mengosongkan

1. Hak Milik Nomor 1109/ Jangli, seluas lebih kurang 250 M2 (Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi), Hak Milik Nomor 1114/ Jangli, Seluas lebih kurang 859 (Delapan Ratus Lima Puluh Sembilan Meter Persegi), Hak Mllik Nomor 425 / Jatingaleh, seluas kurang lebih 958 M2 (Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan Meter Persegi) dengan alamat Gombel Indah No. 24 sepakat dengan harga Rp4. 000.000.000,00 (empat Milyar Rupiah) ditambah Mobil Inova 2010, semua urusan sertifikat di Bank dibeli dipotongkan dengan:

- Listrik + Air + PBB: Dalam Keadaan Lunas Beres (Kenyataannya air dan PBB selama sepuluh Tahun belum dibayar);
- Pajak Penjual dan Pembeli masing-masing dibayar oleh sebesar Pembeli Rp150.000.000,00 Penjual Rp100.000.000,00 (sudah dibayar juga sama klien kami) • Dibayar Lunas Kurang Lebih 3 (Tiga) Bulan yang didalam Rumah (Rumah dalam keadaan Kosong), Kenyataannya Rumah Tidak Kosong ada Penghuninya yang di tempati oleh G Tjwan;
- Bukti Pembayaran melalui Bank Yang dilakukan oleh Klien Kami Rp3.437.000.000,(Tiga Milyar empat Ratus Tiga puluh Tujuh Juta Rupiah) tertanggal 30 September 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah dihitung kembali Tgl 20 Januari 2016 maka muncul Angka Rp3.700.000.000,00 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah bukti adanya lovitansi dari Penggugat.
- Biaya Pengosongan Rumah sebesar Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) dibayar oleh Tergugat;
- Jadi Total Yang dibayar Klien Kami semua adalah Rp. M kelebihan Rp200.000.000,00 (dua Ratus Juta Rupiah);

II. Dalam rekonsensi

1. Bahwa apa yang terurai dalam Kompensi secara mutatis dan mutandis dianggap terbaca dan dipergunakan kembali dalam Rekonsensi;
2. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menghalang-halangi Pembuatan akta Tanah dengan cara mempailitkan diri sehingga terjadi Kerugian bagi Penggugat Rekonsensi sebagai Pembeli yang baik menyatakan bahwa Tanah tersebut adalah miliknya sementara Jelas bahwa Tanah tersebut sudah dibeli dengan AJB sehingga samapai sokarang Akta Bolum batik nama Ponggugat Rekonsensi;

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, Berbunyi "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

Unsur-Unsur Perbuatan Meiwawan Hukum sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan Hukum;
 2. Ada kesalahan;
 3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 4. Ada kerugian.
3. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah memutar batik Fakta pada hal sudah dibayar Lunas tetapi menyatakan diri Pailit atau dipailitkan sementara Penggugat Rekonsensi Telah mengeluarkan I-Jang lebih dari yang diminta hal tersebut jelas merugikan Penggugat Rekonsensi;

Bahwa berdasarkan uraian dan jawaban diatas, mohon yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata No: 25/Pdt.G/2023/PN.Smg memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak bisa diterima;
- Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara.

Dalam Rekonpensi

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonpensi;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi mempunyai tanggungan kepada Penggugat Rekonpensi untuk membayar Rp2.304.000.000,00 (Dua Milyar Tiga Ratus Empat Juta Rupiah) sesuai perhitungan Tergugat Rekonpensi.;
- Menyatakan menurut Hukum, bahwa tanah yang dibeli Penggugat Rekonpensi adalah sah secara Hukum, dibuktikan dengan AJB dan Surat Pembayaranpembayaran lainnya.
- Menghukunghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwansom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau terlambat melaksanakan putusan ini; Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat juga telah mengajukan Replik dan Tergugat juga telah mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk Liem Jauw Khim, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 1;
2. Foto kopi Surat Keputusan Rektor Nomor 81/E/SA/VIII/2021 tentang Pengesahan Susunan Dewan Pengurus Pusat (DPP) Ikatan Alumni Universitas Islam Sultan Agung masa bakti 2021 – 2026, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 2;
3. Foto kopi Sertifikat Hak Milik No. 1114 atas nama Liem Jauw Khim yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 3;
4. Foto kopi lembar Sertifikat Hak Milik No.1109 atas nama Liem Jauw Khim yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 4;

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto kopi Sertifikat Hak Milik No.425 atas nama Liem Jauw Khim yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 5;
6. Foto kopi Akta No. 9 tertanggal 25 Oktober 2015 dibuat di hadapan Notaris Dina Juniati S.H., Tentang Pengikatan Jual Beli, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 6;
7. Foto kopi Surat Somasi I tertanggal 27 Oktober 2022 yang dikirim lewat JNT di Alamat Desa Jambu, RT 043, RW 8, Kecamatan Mlonggo, Jepara yang diterima oleh Saudari Emmawati, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 7;
8. Foto kopi surat Somasi II tertanggal 21 November 2022 yang dikirim lewat JNT di Alamat Desa Jambu, RT 043, RW 8, Kecamatan Mlonggo, Jepara yang diterima oleh Saudari Emmawati, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 8;
9. Foto kopi surat Somasi III tertanggal 1 Desember 2022 yang dikirim lewat JNT di Alamat Desa Jambu, RT 043, RW 8, Kecamatan Mlonggo, Jepara yang diterima oleh Saudari Emmawati, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 9;
10. Foto kopi surat Somasi I tertanggal 27 Oktober 2023 di alamat Jl. Sabiat No 1, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 10;
11. Foto kopi surat Somasi II tertanggal 21 November 2023 di alamat Jl. Sabiat No 1, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 11;
12. Foto kopi surat Somasi III tertanggal 1 Desember 2023 di alamat Jl. Sabiat No 1, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 12;
13. Foto kopi Surat No.630/SMG-ARM/XI/2022 tentang Pelunasan Kredit atas nama Liem Jauw Khim yang dikeluarkan oleh Bank Bukopin, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 13;
14. Foto kopi Surat No.356/SMG-ARM/XI/2022 tentang Pelunasan Kredit atas nama Liem Jauw Khim yang dikeluarkan oleh Bank Bukopin, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 14;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



15. Foto kopi Rekening Koran Bank BCA milik Liem Jauw Khim, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P – 15;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Saksi di bawah sumpah sesuai dengan agamanya masing-masing yaitu sebagai berikut:

1. Saksi Charles Johansyah, Tay Shou, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai keponakan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan saudara;
- Bahwa Saksi tahu tentang jual beli tanah beserta rumah antara Penggugat dan Tergugat yang terletak Gombel Semarang;
- Bahwa Saksi pernah tinggal di Rumah Gombel tersebut sebelum tahun 2013;
- Bahwa jual beli tanah serta rumah tersebut, Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai pembeli yang terjadi di tahun 2015;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah bertemu di Kampungkali dan BSB sekitar tahun 2015, untuk membicarakan permasalahan terkait jual beli rumah tersebut;
- Bahwa pertemuan Penggugat dan Tergugat di daerah BSB dihadiri oleh Pak Johan kakak Penggugat, Penggugat, Dehan Firmansyah (anak Pak Johan), Tergugat dan Suami Tergugat;
- Bahwa intinya dari pertemuan di BSB tersebut adalah supaya Pak Johan keluar dari rumah Penggugat yang dijual kepada Tergugat;
- Bahwa Pak Johan menempati rumah Gombel No. 24 setelah nenek saksi meninggal dunia;
- Bahwa Saksi pernah lebih dahulu menempati rumah di Gombel sebelum Pak Johan;
- Bahwa Pak Johan menempati rumah Gombel tersebut hanya disuruh menempati bukan sebagai pemilik;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti Transfer (bukti T - 3)
- Bahwa saksi tidak tahu bukti T – 7b (bukti Transfer)
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Transaksi Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu Transaksi sebesar Rp 4.000.000.000,00(empat milyar rupiah);

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat Gombel ada 3 (tiga) yaitu Bukti T – 14, Bukti T – 15, Bukti T – 16;
- Bahwa Saksi pernah melihat Fotocopy Sertifikat Rumah Gombel;
- Bahwa 3 (tiga) sertifikat Rumah Gombel No. 24 yang telah ditempati oleh saksi telah dijual oleh Penggugat untuk dijual Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat pernah cerita kepada saksi bahwa Penggugat menjual tanah beserta rumah di Gombel namun belum selesai yaitu ada yang disepakati namun belum genap pembayarannya;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut dalam Jual Beli Tanah beserta rumah di Tahun 2015;
- Bahwa saksi ikut Penggugat sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menempati Rumah Gombel No. 24 pada saat ini;
- Bahwa Pak Johan keluar dari Rumah Penggugat yang di Gombel (objek perkara), kurang lebih tahun 2015;
- Bahwa Tergugat pernah mentransfer uang Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Pak Johan tanpa sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa Penggugat pergi dari Rumah Gombel ke Kalimantan bukan karena Rumah dijual
- Bahwa tiga sertifikat rumah Gombel terdiri dari dua sertifikat di Jangli dan satu sertifikat di Jatingaleh;
- Bahwa rumah Gombel No. 24 terletak di Jatingaleh;
- Bahwa sertifikat No. 1109 dan No. 114 ada di Jangli dan No. 425 ada di Jatingaleh;
- Bahwa saksi pada saat tinggal di Rumah Gombel atas nama Liem Jauw Khim (Penggugat) sebagai Pemilik;
- Bahwa saat menjual rumah Gombel Suami Penggugat (Go So Tjwan) sudah meninggal dunia;
- Bahwa saat menjual rumah Gombel Penggugat sudah memiliki dua orang anak;
- Bahwa Saksi hanya mendapat cerita tentang bukti jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



- Bahwa Penggugat pernah cerita sebelum rumah Gombel dijual, Tanah Rumah Gombel pernah dijaminkan ke Bank Bukopin;
- Bahwa Penggugat pernah cerita kalau sebelum Rumah Gombel Di jual, pinjaman di Bank Bukopin sudah Lunas;
- Saksi tidak tahu Bukti P – 6 (perikatan jual beli Notaris)
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat pada saat pertemuan di Kampungkali;
- Bahwa tujuan pertemuan di BSB untuk membicarakan jika Pak Johan Keluar dari Rumah Gombel mau diberi Pesangon berapa;

2. Saksi Soko Pooloeng Cheno, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pengugat dan Tergugat serta pernah bertemu;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai Teman Bisnis;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tahun 2009 pada saat suami Penggugat masih hidup dan suami Penggugat meninggal pada tahun 2013;
- Bahwa saksi tahu dari Penggugat bahwa rumah Gombel jual belinya belum selesai;
- Bahwa Penggugat bercerita mengenai jual beli rumah Penggugat di Gombel pada tanggal 30 September 2015;
- Bahwa saksi pernah membaca Perikatan Jual Beli di Notaris antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat cerita kalau Transaksi dengan Tergugat belum selesai padahal orang lain dan objek lain bisa selesai;
- Bahwa saksi tahu kalau Johan hanya menempati Rumah Gombel;
- Bahwa saksi tahu transaksi pada tanggal 03 Juni 2015 saksi tahu dari Perikatan Jual Beli;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Bukti T – 11, T – 12, T – 13, yang berupa sertifikat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Transaksi Pertama Jual Beli, tanggal 03-06-2015, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-1;
2. Fotokopi Pembayaran di Bank Bukopin 3 milyar 7 juta, tanggal September 2015, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-2;

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



3. Fotokopi Kwitansi pembayaran Rp 3,6 M, tanggal 22 -10-2015, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-3;
4. Fotokopi Transfer Rp99.000.000,00 BCA tanggal 23-10-2015, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Rp 3,7 Milyard, tanggal 20 Januari 2016, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-5;
6. Fotokopi Kesepakatan Bersama, tanggal 07 Pebruari 2016, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-6;
7. Fotokopi Pernyataan ,tanggal 20 Maret 2016, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-7A;
8. Fotokopi Pembayaran Danamon 250 juta untuk rumah Koko nya, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-7B;
9. Fotokopi Pembayaran BCA 170 juta untuk rumah Koko nya, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-7 C;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima kunci, tanggal 21 Mei 2016, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-8;
11. Fotokopi Akta perikatan jual beli, tanggal 23 Oktober 2015, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-9A;
12. Fotokopi Akta kuasa untuk menjual, tanggal 23 Oktober 2015, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T -9B;
13. Fotokopi Surat Kesepakatan, tanggal 25 Oktober 2015, lunas, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-10A;
14. Fotokopi Surat Tanda Terima, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-10B;
15. Fotokopi Akta Jual Beli No.255/2016, tanggal 29-12-2016, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-11;
16. FotoKopi Akta Jual Beli 256/2016, tanggal 29-12-2016, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-12;
17. Fotokopi Akta Jual beli 257/2016, tanggal 29-12-2016, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-13;
18. Fotokopi Sertiifikat Hak Milik No.1109, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-14;
19. Fotokopi Sertiifikat Hak Milik No.425, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-15;
20. Fotokopi Sertiifikat Hak Milik No.1114, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-16;

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Pembayaran Pajak 41,7 Juta dan 37,825 juta, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-17 A;
22. Fotokopi Pembayaran Pajak 14 juta, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-17 B;
23. Fotokopi Surat Tanda Terima, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-17C;
24. Fotokopi Surat Pernyataan 2/11/2022, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-18;
25. Fotokopi Somasi Hukum ke II 2/11/2022, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-19;
26. Fotokopi Permintaan Klarifikasi, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-20;
27. Fotokopi Jawaban Somasi ke 3, bermeterai cukup selanjutnya disebut bukti surat T-21;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat pencabutan gugatan pada tanggal 17 Juli 2023, akan tetapi Tergugat menolak pencabutan gugatan tersebut sehingga sebagaimana Pasal 271 Rv jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1841 K/Pdt/1984, Penggugat dapat mencabut perkaranya asal hal itu dilakukan sebelum ada jawaban dari Tergugat, ketika Tergugat telah melakukan jawaban harus ada persetujuan dari Tergugat sedangkan *in casu* Tergugat tidak setuju, sehingga acara persidangan dilanjutkan,

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 8 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi sehingga terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi berikut alasannya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Legal Standing gugatan, dengan alasan bahwa Lembaga yang dipakai untuk menggugat adalah Dewan Pimpinan Pusat Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum (DPP LKBH) Ikatan Keluarga Alumni Universitas Islam Sultan Agung Jalan Mahesa Mukti 1 No. 303 Kota Semarang, apakah ada persetujuan dari Rektorat Universitas Islam Sultan Agung apa mempunyai Surat Keputusan Rektorat;
2. Gugatan kabur (*obscuur libel*) dengan alasan bahwa dalil-dalil dalam gugatan Penggugat terlihat kabur (*obscuur libel*) karena dalam gugatan Penggugat tidak jelas mana posita mana petitum, dalam gugatan Penggugat hanyalah mendalilkan gugatan kekurangan pembayaran tetapi juga adanya transaksi mobil Innova, selain itu dalam gugatan Penggugat mengenai dasar alasan Penggugat itu adalah Tanah yang diperjualbelikan melalui akta Notaris namun tidak merinci tanah mana yang menjadi masalah ketiga bidang tanah tersebut maupun mengenai batas-batas tanah sengketanya;
3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), dengan dalam gugatan Penggugat hal 3 menyebut Nama Dina Juniati selaku Notaris, yang beralamat di Jalan Kelud Raya No. 47 B. Kota Semarang sudah sepantasnya menjadi Turut Tergugat agar Hakim bisa menetapkan bidang mana yang menjadi Masalah juga Wanprestasi apa yang telah dilakukan Tergugat, sehingga masalahnya terlihat jelas, karena sampai sekarang juga atas nama Sertifikat masih atas nama Penggugat walau sudah dibayar lunas oleh Tergugat, maka gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);'

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menanggapi dalam repliknya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan tanggapan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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

Menimbang, bahwa terkait alasan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menyatakan legal standing Kuasa Penggugat tidak sah karena tidak menyertakan surat keputusan rektorat, jika merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 296/K/Sip/1970 yang menyatakan seseorang dapat bertindak sebagai Wakil/Kuasa dari salah satu pihak dalam proses gugatan Perdata di Pengadilan Negeri/Badan Peradilan, maka Wakil/Kuasa tersebut wajib menyerahkan Surat Kuasa yang bersifat khusus sebagaimana ditentukan dalam Pasal 123 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), bila tidak maka gugatan yang diajukannya ke Pengadilan dinyatakan tidak dapat diterima, maka setelah Majelis Hakim teliti surat Kuasa yang diserahkan di persidangan oleh Kuasa Penggugat adalah merupakan surat Kuasa Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), dan Para Kuasa tersebut merupakan Pengacara yang mempunyai izin praktek dan telah disumpah oleh Ketua Pengadilan Tinggi sebagai salah satu syarat untuk dapat bertindak menjadi Advokat atau Kuasa Hukum, sehingga keberatan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terkait surat Izin Rektor untuk menilai Legal Standing Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya karena menggunakan nama Dewan Pimpinan Pusat Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum (DPP LKBH) Ikatan Keluarga Alumni Universitas Islam Sultan Agung bukanlah alasan yang tepat untuk menilai legal standing Kuasa Penggugat tersebut, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat jika alasan eksepsi tersebut tidak beralasan untuk diterima;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan eksepsi terkait legal standing Kuasa Penggugat, dalam perjalanan perkara ini Majelis Hakim telah menerima surat yang didisposisi oleh Ketua Pengadilan Negeri Semarang kepada Majelis Hakim tertanggal 9 Agustus 2023 yang dikirim oleh Paulus Budi Hartono, S.H., dan Sonny Wuisan, S.H., selaku Kurator dari Liem Jauw Khim (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang ditunjuk berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor 15/Pdt.Sus-Pailit/2016/PN Niaga Smg. tanggal 29 Nopember 2016, yang menyatakan jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan Pailit dan obyek jual berupa Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 1109, Nomor 1114, dan SHM Nomor 425 yang menjadi obyek jual beli dalam gugatan ini merupakan boedel pailit, berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap serta keberatan Tergugat Konevnsi/Penggugat Rekonvensi atas pencantuman Sertifikat Hak Milik tersebut sebagai boedel pailit berdasarkan putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Desember 2017 telah ditolak serta dengan mempertimbangkan surat pencabutan

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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

gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak disetujui oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihubungkan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Rekonvensinya yang menyatakan jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan hukum dengan cara menghalang-halangi pembuatan akta tanah dengan cara mempailitkan dirinya maka dapat diketahui bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini telah dinyatakan Pailit dan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 1109, Nomor 1114, dan SHM Nomor 425 yang menjadi obyek jual beli dalam gugatan ini merupakan boedel pailit;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) juncto Pasal 69 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ditegaskan bahwa "Putusan pernyataan pailit mengubah status hukum seseorang menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai, dan mengurus harta kekayaannya sejak putusan pernyataan pailit diucapkan dan setelah debitor dinyatakan pailit, maka selanjutnya yang akan mengurus harta pailit adalah kurator, maka kapasitas penggugat dalam mengajukan perkara terkait Boedel Pailit adalah tidak cakap secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terkait dengan legal standing Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini menurut pendapat Majelis Hakim beralasan untuk diterima berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dipertimbangkan dan diterima, maka Majelis Hakim tidak akan lagi mempertimbangkan eksepsi yang lainnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diterima, maka Majelis Hakim tidak akan memeriksa pokok perkara dalam gugatan ini dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konvensi dalam perkara ini juga mengajukan gugatan Rekonvensi maka terhadap biaya perkara yang timbul dalam gugatan Konvensi ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan gugatan Rekonvensi;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa gugatan Rekonvensi tersebut Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan syarat-syarat dari gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Undang-undang tidak mengatur syarat materil mengenai gugatan Rekonvensi, namun dalam Praktek peradilan yang tertuang dalam beberapa Yurisprudensi diantaranya Putusan Mahkamah Agung No. 1527K/Sip/1976 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 551 K/Sip/1974 disebutkan bahwa gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, artinya bahwa apabila gugatan Konvensi di putus dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima yang berarti materi pokok gugatan belum diperiksa dan diputus, maka semestinya gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus juga;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, gugatan Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, serta dengan mempertimbangkan bahwa Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 1109, Nomor 1114, dan SHM Nomor 425 yang menjadi obyek jual beli dalam gugatan ini merupakan boedel pailit maka gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus pula, maka oleh karenanya gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka biaya yang timbul akibat gugatan Rekonvensi akan dipertimbangkan bersama-sama gugatan Konvensi;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR menyebutkan bahwa biaya perkara akan dibebankan kepada pihak yang kalah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka kepada pihak yang kalah tersebut akan dibebankan biaya perkara yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-pasal dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), Pasal 15 ayat (1) juncto Pasal 69 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 664.000,00 (enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Selasa, 22 Agustus 2023, oleh kami, Novrida Diansari, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yogi Arsono, S.H., Kn., M.H. dan Muarif, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 29 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Irene Arena Pradata S.H., M.Hum., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yogi Arsono, S.H., Kn., M.H.

Novrida Diansari, S.H.

Muarif, S.H

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Smg



Panitera Pengganti,

Irene Arena Pradata S.H., M.Hum.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp50.000,00;
3.....B	:	Rp30.000,00;
iaya PNBP	:	
4.....P	:	Rp520.000,00;
anggilan	:	
5.....B	:	Rp14.000,00;
iaya Penggandaan	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi Putusan akhir.....	:	
7. Materai Putusan akhir.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp664.000,00;</u>

(enam ratus enam puluh empat ribu rupiah)