



Untuk Dinas

**PUTUSAN**

**Nomor : 10 / PDT / 2016 / PT SMG**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

**SRI REJEKI BUDI MARTONO ,**

Swasta beralamat di Jl. Kp Leduwi Selatan Nomor : 112 RT. 005 RW. 002 Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. ASIH BUDIATUTI, SH.CN., Advocat berkantor di Jl. Mangga VI Nomor 18 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juni 2015,

Semula sebagai Tergugat, sekarang Pemanding / Terbanding ;

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

**1. H. ANDI YUSUF BASSO,**

Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Kelurahan Pudak Payung, Kec. Banyumanik, Kota Semarang ;

**2. Dr. Hj. ERNA DWININGRUM,**

Dokter, bertempat tinggal di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Kelurahan Pudak Payun, Kec. Banyumanik, Kota Semarang ;

Dalam hal ini memberi kuasa dan diwakili oleh Kuasa Hukumnya H. NURKHAMID, SH. Advocat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jl. Raya Semarang-Demak Km.8,5 Demak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juni 2015 ;

Semula sebagai Penggugat I dan Penggugat II sekarang Para Terbanding / Para Pemanding ;

**Halaman 1, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT**

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 12 Januari 2016 Nomor : 10 / PDT / 2016 / PT SMG tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;

Setelah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Juni 2015 Nomor : 32 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Januari 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21 Januari 2015 Nomor 32 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

1. Bahwa Para Penggugat semula adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 2921, seluas 351m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang setempat dikenal sebagai Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang yang semula tercatat atas nama Dokter Erna Dwiningrum (Penggugat II) dan sekarang tercatat atas nama Sri Rejeki Budimartono (Tergugat), yang selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa ;
2. Bahwa semula Para Penggugat mempunyai hutang kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Semarang dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 2921 seluas 351 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang yang semula tercatat atas nama Dokter Erna Dwiningrum (Obyek Sengketa) ;
3. Bahwa oleh karena pada saat jatuh tempo Para Penggugat tidak dapat membayar hutangnya, maka PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, sebagai pemegang Hak Tanggungan



mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang terhadap tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut ;

4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Desember 2006 Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang melaksanakan lelang atas obyek sengketa tersebut dan berdasarkan Risalah Lelang tertanggal 19 Desember 2006 No. 602/2006 Sri Rejeki Budimartono (Tergugat) ditetapkan sebagai Pemenang Lelang atas obyek sengketa dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
5. Bahwa Tergugat sebagai Pemenang Lelang menghubungi Para Penggugat dengan maksud untuk menawarkan kembali obyek sengketa untuk dibeli kembali oleh Para Penggugat ;
6. Bahwa atas tawaran tersebut kemudian antara Tergugat dengan Para Penggugat terjadi kesepakatan Ikatan Jual Beli untuk membeli kembali obyek sengketa dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
7. Bahwa pada saat itu dengan etikat baik Tergugat menyatakan karena sifatnya hanya menolong ingin menolong Para Penggugat dan tahu keadaan Para Penggugat maka mengenai pembayarannya sepenuhnya diserahkan kepada Para Penggugat ;
8. Bahwa sebagai pelaksanaan kesepakatan Ikatan Jual Beli tersebut, kemudian pada tanggal 05 Januari 2007 Penggugat I melaksanakan kewajibannya membayar kepada Tergugat sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) dan Tergugat menerima dengan senang hati ;
9. Bahwa atas pembayaran tersebut kemudian Tergugat (Sri Rejeki Budimartono) memberi kwitansi tertanggal 05 Januari 2007 kepada Penggugat I yang berbunyi sebagai berikut :  
"Telah diterima dari Bp. Andi Yusuf Basso-085626060-Smg Uang sebanyak Rupiah Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan

**Halaman 3, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah), Guna membayar DP pembayaran tanah dan rumah Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang, Harga Jual Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;

10. Bahwa sedang mengenai sisa kekurangan pembayarannya sebesar Rp. 210.551.000,- (dua ratus sepuluh juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah) Tergugat menyerahkan pembayarannya kepada Para Penggugat ;

11. Bahwa oleh karena Usaha Penggugat I masih dalam keadaan koleb, maka Para Penggugat belum bisa membayar/mengangsur sisa kekurangan pembayarannya dan Para Penggugat tidak mempermasalahkan atau menagih sisa kekurangan pembayarannya kepada Para Penggugat ;

12. Bahwa akan tetapi betapa terkejutnya Para Penggugat karena tahu-tahu Penggugat I mendapat surat dari Pengadilan Negeri Semarang sehubungan dengan adanya gugatan dari Tergugat sebagai Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Penggugat I (H. Andi Yusuf Basso) sebagai Tergugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya tertanggal 05 September 2007 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 6 September 2007 dibawah No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg. ;

13. Bahwa selanjutnya terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 Maret 2008 menjatuhkan putusan dengan diKtum sebagai berikut :

- Menyatakan, mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat telah Wanprestasi ;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
- Menghukum Tergugat membayar biaya perkara hingga hari ini ditaksir sebesar Rp. 304.000,- (tiga ratus empat ribu rupiah) ;



14. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg tersebut kemudian pada tanggal 02 April 2008 Penggugat/Tergugat menyatakan Banding ;
15. Bahwa kemudian Penggugat/Tergugat pada tanggal 25 Mei 2008 mencabut pernyataan Bandingnya tersebut, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 Maret 2008 No. 191 /Pdt.G/2007/PN. Smg telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti ;
16. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti tersebut Penggugat / Tergugat berusaha untuk melaksanakan isi putusan tersebut tetapi Para Penggugat membayar sisa kekurangan pembayarannya sebesar Rp. 210.551.000,- (dua ratus sepuluh juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah) kepada Tergugat, akan tetapi menolak dan tidak mau menerima sisa kekurangan pembayaran tersebut tanpa adanya alasan yang jelas;
17. Bahwa anehnya Tergugat yang menolak dan tidak mau menerima sisa kekurangan pembayaran, justru Tergugat berdasarkan Risalah Lelang No. 602/2006 tanggal 19 Desember 2006 mengajukan Permohonan Eksekusi Obyek Sengketa kepada Pengadilan Negeri Semarang ;
18. Bahwa atas permohonan eksekusi pengosongan obyek sengketa dari Tergugat tersebut kemudian Pengadilan Negeri Semarang menerbitkan Surat Penetapan Eksekusi No. 14/Rsl.Eks/2008/PN. Smg, tentang perintah untuk melaksanakan pengosongan rumah/tanah di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang ;
19. Bahwa dengan adanya Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Semarang No. 14/Rsl.Eks/2008/PN. Smg tersebut Penggugat II telah mengajukan Keberatan terhadap Eksekusi pengosongan rumah/tanah di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang,

**Halaman 5, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



sebagaimana Suratnya tertanggal, 12 Juni 2008 No. 10/SH/ADV/VI/2008 yang ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang ;

20. Bahwa akan tetapi Pengadilan Negeri Semarang sama sekali tidak menghiraukan Surat Penggugat II tersebut dan selanjutnya Pengadilan Negeri Semarang dengan surat tertanggal, 26 Juni 2008 No. W12U1 /1121/Pdt/04.01/VI/2008 yang ditujukan kepada Penggugat II (Dr. Erna Dwiningrum) memerintah Penggugat II untuk mengosongkan sendiri secara suka rela atas rumah/tanah obyek sengketa Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang selambat-lambatnya pada tanggal 14 Juli 2008 ;
21. Bahwa dengan adanya surat Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 26 Juni 2008 No. W12U1/1121/Pdt/04.01/VI/2008 tersebut, kemudian Para Penggugat mengajukan gugatan perlawanan atas permohonan eksekusi tersebut terhadap Tergugat sebagaimana surat gugatannya tertanggal 23 Juli 2008 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Semarang dibawah No. 178/Pdt.G/2008/PN. Smg ;
22. Bahwa kiranya lagi-lagi Pengadilan Negeri Semarang sama sekali tidak menghiraukan adanya Gugatan Perlawanan No. 178/Pdt.G/2008/PN. Smg yang masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Semarang, dimana Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 23 Oktober 2008 tetap memaksakan diri untuk mengeksekusi obyek sengketa, sebagaimana tersebut dalam “Berita Acara Pengosongan Tanah Dan Bangunan Rumah Di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang No. 14/Rsl.Eks/2008/PN. Smg, tertanggal 28 Oktober 2008”.
23. Bahwa selanjutnya terhadap gugatan Perlawanan No. 178/Pdt.G /2008/PN. Smg tersebut Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 Januari 2009 menjatuhkan putusan dengan diktum sebagai berikut :
  - Menyatakan perlawanan Para Pelawan tersebut diatas adalah tidak tepat dan tidak beralasan ;

**Disclaimer**



- Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar ;
  - Mempertahankan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang No. 14/Rsl.Eks/2008/PN. Smg, tanggal 26 Juni 2008 ;
  - Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 271.000,- (dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;
24. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 178/Pdt.G /2009/PN. Smg tanggal 21 Januari 2009 tersebut Para Penggugat (Para Pelawan) menyatakan Banding di Pengadilan Tinggi Semarang yang terdaftar dibawah No. 243/Pdt/2009/PT. Smg ;
25. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Agustus 2009 Pengadilan Tinggi Semarang menjatuhkan putusan dengan dictum sebagai berikut :

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Pelawan I dan II ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21 Januari 2009 No. 178/Pdt.G/2009/PN. Smg. yang dimohonkan banding tersebut ;

**DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

1. Mengabulkan gugatan Para Pelawan sebagian ;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang baik dan benar ;
3. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No. 2921, seluas 351 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang setempat dikenal sebagai Jl. Perintis Kemerdekaan No 165 Semarang tercatat atas nama Sri Rejeki Budimartono dan semula tercatat atas nama Dokter Erna Dwiningrum adalah sebagai Obyek Sengketa ;

**Halaman 7, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



4. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti mengikat Terlawan / Pemohon Eksekusi ;
5. Menghukum Terlawan/Pemohon Eksekusi tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti ;
6. Menyatakan Ikatan Jual Beli tertanggal 5 Januari 2007 antara Pelawan I dengan Terlawan atas obyek sengketa adalah sah dan berkekuatan hukum serta mengikat Pelawan I dan Terlawan ;
7. Menyatakan bahwa obyek perkara Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg, maupun obyek eksekusi Penetapan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 26 Juni 2008 No. 14/Rsl.Eks/2008/PN. Smg, adalah sama sebagai obyek sengketa ;
8. Membatalkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Semarang tanggal 26 Juni 2008 No. 14/Rsl.Eks/2008/PN. Smg ;
9. Menolak gugatan Para Pelawan untuk selebihnya ;
10. Menghukum Terlawan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat Pertama sebesar Rp 271.000,- (dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebanyak Rp 9.000,- (sembilan ribu rupiah).
26. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 27 Agustus 2009 No. 243/Pdt/2009/PT. Smg tersebut Terlawan menyatakan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dalam perkara No. 1733.K/Pdt/2010 ;
27. Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 26 April 2011 menjatuhkan putusan dengan diktum sebagai berikut :
  - Menolak Permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SRI REJEKI BUDIMARTONO tersebut ;



- Menghukum Pemohon Kasasi/Terlawan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;
28. Bahwa terhadap putusan Kasasi No. 1733.K/Pdt/2010 tertanggal 26 April 2011 Mahkamah Agung Republik Indonesia Terlawan mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dalam perkara No. 636 PK/Pdt/2012 tertanggal 20 Januari 2014 ;
29. Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 20 Januari 2014 menjatuhkan putusan dengan diktum sebagai berikut :
- Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali SRI REJEKI BUDIMARTONO tersebut ;
  - Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
30. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg, maupun Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21 Januari 2009 No. 178/Pdt.G/2009 /PN. Smg. jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 27 Agustus 2009 No. 243/Pdt/2009/PT. Smg. jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 April 2011 No. 1733 .K/Pdt/2010, maka terbukti bahwa:
- 1) Bahwa Para Penggugat dinyatakan ingkar janji/wanprestasi, karena belum melunasi sisa kekuarangan pembayarannya;
  - 2) Antara Para Penggugat dengan Tergugat telah kesepakatan Ikatan Jual Beli obyek sengketa atas sebidang tanah dan bangunan rumah sebagai mana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No. 2921, seluas 351 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang setempat dikenal sebagai Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165

**Halaman 9, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



Semarang yang semula tercatat atas nama Dokter Erna Dwiningrum (Penggugat I) dan sekarang tercatat atas nama SRI REJEKI BUDIMARTONO (Tergugat), yang selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa ;

- 3) Kesepakatan Ikatan Jual Beli Obyek sengketa disepakati dengan harga Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
  - 4) Pada tanggal 5 Januari 2007 Penggugat I telah menyerahkan DP sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) kepada Tergugat dan atas pembayaran DP tersebut Tergugat telah memberikan tanda terima/kwitansi tertanggal 5 Januari 2007 ;
31. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menerima pembayaran dari Penggugat I pada tanggal 5 Januari 2007 sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) sebagai DP Obyek Sengketa, Tergugat malah mengajukan gugatan dalam Perkara No. 191/Pdt.G/2008/PN. Smg dan mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan atas obyek sengketa kepada Pengadilan Negeri Semarang No. 14/Rsl.Eks/2008 /PN. Smg adalah beritikad tidak baik ;
32. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menerima dari Penggugat I pada tanggal 5 Januari 2007 sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) sebagai DP Obyek tidak mau melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 178/Pdt.G/2009/PN. Smg. jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 243/Pdt/2009/PT. Smg. jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1733.K/Pdt/2010 serta tidak mau menerima sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp.



210.551.000,- (dua ratus sepuluh juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah) dan melaksanakan jual beli obyek sengketa dihadapan PPAT membuktikan bahwa Tergugat telah ingkar janji/Wanprestasi;

33. Bahwa oleh karena itu sudah sepantasnya pula Tergugat dihukum untuk menerima sisa kekurangan pembayaran dari Para Penggugat sebesar Rp. 210.551.000,- (dua ratus sepuluh juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah) dengan ketentuan apabila Tergugat tidak mau menerima, maka Para Penggugat menitipkan/mengkosignasikan uang tersebut di Pengadilan Negeri Semarang;
34. Bahwa dengan telah diterimanya sisa kekurangan pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 210.551.000,- (dua ratus sepuluh juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah) oleh Tergugat atau dengan telah dititipkannya dikonsignasikannya uang tersebut oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang, maka sudah sewajibnyalah Tergugat dihukum pula untuk melaksanakan jual beli atas obyek sengketa kepada Para Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Ketentuan apabila Tergugat tidak mau melaksanakan jual beli obyek sengketa dihadapan PPAT, maka Pengadilan memerintah kepada Para Penggugat untuk bertindak untuk diri sendiri dan bertindak selaku kuasa dari Tergugat untuk menjual obyek sengketa baik untuk diri sendiri maupun kepada orang lain dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
35. Bahwa dengan telah diterimanya sisa kekurangan pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 210.551.000,- (dua ratus sepuluh juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah) oleh Tergugat atau dengan telah dititipkannya/dikonsignasikannya uang tersebut di Pengadilan Negeri Semarang, maka Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya wajib dihukum oleh Pengadilan untuk menyerahkan sertipikat dan menyerahkan tanah dan rumah obyek sengketa dalam keadaan baik dan

**Halaman 11, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



kosong beserta kunci-kuncinya kepada Para Penggugat selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;

36. Bahwa akibat perbuatan itikad tidak baik dan ingkar janji/wanprestasi Tergugat yang telah menerima uang pembayaran (DP) sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) dari Para Penggugat akan tetapi malah mengajukan gugatan dan mengeksekusi pengosongan obyek sengketa serta tidak mau menerima sisa kekurangan pembayaran dari Para Penggugat sebesar Rp. 210.551.000,- (dua ratus sepuluh juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah) serta tidak mau melaksanakan jual beli atas obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
37. Bahwa selain itu dengan adanya eksekusi pengosongan tanah / bangunan rumah obyek sengketa pada tanggal 28 Oktober 2008, maka Para Penggugat harus mencari rumah kontrakan 1 (satu) tahun Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), maka nilai kontrak rumah Oktober 2008 s/d Desember 2014 adalah 6 x Rp. 50.000.000,- = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
38. Bahwa selain itu karena jual beli obyek sengketa beserta sertifikatnya dikuasi oleh Tergugat, maka Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya wajib dihukum untuk menyerahkan tanah dan rumah obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong beserta kunci-kuncinya serta menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 2921, seluas 351 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang setempat dikenal sebagai Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang atas nama SRI REJEKI BUDIMARTONO (Tergugat) kepada Para Penggugat selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti.



39. Bahwa selain itu, guna menghindari Tergugat mengulur-ulur waktu melaksanakan isi putusan perkara ini, maka sudah sewajibnyalah Tergugat secara tanggung renteng dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan perkara ini;
40. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat beritikad tidak baik dan dikhawatirkan tidak mau membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat serta dikhawatirkan Tergugat mengalihkan harta miliknya kepada pihak lain, maka sesuai ketentuan pasal 227 HIR Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan meletakkan *Conservatoir Beslag*/Sita Jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat baik yang tidak bergerak maupun bergerak;
41. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat didukung dan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna serta autentik, maka berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Veerbaar bij Vooraad*) meskipun ada pernyataan Verzet, Banding, Kasasi maupun peninjauan kembali baik dari Tergugat; Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Penggugat dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:
- 1.Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
  - 2.Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang-barang milik Tergugat baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak ;
  - 3.Menyatakan kesepakatan Ikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat terhadap obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No. 2921, seluas 351 m<sup>2</sup>



Kelurahan Pudak Payung atas nama **SRI REJEKI BUDIMARTONO** (Tergugat) adalah sah dan berkekuatan hukum serta mengikat Para Penggugat dan Tergugat ;

4. Menyatakan kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 05 Januari 2007 sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat sebagai pembayaran DP Ikatan Jual Beli tanah dan rumah obyek sengketa Hak Milik No. 2921, seluas 351 m<sup>2</sup>, Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang atas nama **SRI REJEKI BUDIMARTONO** (Tergugat) dari Penggugat I adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat setelah menerima uang pembayaran dari Para Penggugat sebesar sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) dan mengajukan gugatan terhadap Penggugat I serta mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan obyek sengketa terhadap Penggugat II adalah Beritikad Tidak Baik;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat setelah menerima uang pembayaran dari Para Penggugat sebesar sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) dan tidak mau menerima pelunasan kekuarangan pembayaran serta tidak mau melaksanakan jual beli obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;
7. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa kekurangan pembayaran dari Para Penggugat sebesar Rp. 210.551.000,- (dua ratus sepuluh juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan jual beli atas obyek sengketa kepada Para Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan ketentuan apabila Tergugat tidak mau melaksanakan jual beli, maka Para Penggugat bertindak untuk



diri sendiri dan sekaligus bertindak selaku kuasa Tergugat untuk melaksanakan jual beli atas obyek sengketa baik untuk diri sendiri atau kepada orang lain dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

9. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan rumah obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong beserta kunci-kuncinya dan sekaligus menyerahkan sertifikat Hak Milik 2921 seluas 351 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang kepada Para Penggugat selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan perkara ini;

11. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada pernyataan Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang dipandang adil dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Peggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatannya Nomor : 32/Pdt.G/2015/PN. Smg tanggal : 21 Januari 2015 ;

**Halaman 15, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



2. Bahwa Para Penggugat telah salah dalam menggugat Tergugat dimana pihak-pihak dalam gugatan tersebut kurang pihak ;
3. Bahwa Tergugat adalah Isteri dari Joelijanto Widodo, oleh karena Sertifikat HM Nomor : 2921 atau obyek sengketa yang membeli adalah Tergugat dan suami Tergugat meski kemudian telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat, maka suami Tergugat seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara aquo ;
4. Bahwa seperti juga pihak Para Penggugat dimana meskipun yang menerima uang muka sesuai kuitansi Tanggal : 05 Januari 2007 adalah H Andi Yusuf Basso, maka Dr. Hj. Erna Dwiningsum selaku Isteri juga dicantumkan sebagai pihak Penggugat II ;
5. Bahwa oleh karena obyek sengketa adalah milik Tergugat dan suami Tergugat, dimana seharusnya suami Tergugat diikutkan sebagai Pihak dalam Perkara ini ;
6. Bahwa oleh karena suami Tergugat tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini maka adalah adil dan bijaksana apabila eksepsi Tergugat ini diterima oleh Yth Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, dan Majelis Hakim berkenan menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
7. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas Tergugat mohon agar eksepsi ini diterima oleh Yth Majelis Hakim dan Majelis Hakim berkenan menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil dalam Eksepsi dari Nomor : 1 s/d 7 secara keseluruhan termuat dan terbaca kembali dalam bab Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat kecuali yang telah diakui kebenarannya ;
3. Bahwa dalil Para Penggugat angka 1 s/d 4 adalah benar, dimana TERGUGAT berdasarkan Risalah lelang No : 602/2006 Tanggal : 19 Desember 2006 ditetapkan sebagai pemenang lelang atas obyek



sengketa dimana Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang adalah merupakan pembeli yang beritikad baik dan HARUS dilindungi oleh HUKUM

4. Bahwa dalil Para Penggugat angka 5 s/d angka 10 mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Yth Majelis Hakim karena :

- Tidak benar sama sekali apabila Tergugat menghubungi Para Penggugat untuk menawarkan kembali obyek sengketa untuk dibeli kembali oleh Para Penggugat, yang benar adalah SETELAH hari Pelaksanaan Lelang Penggugat I menemui Pejabat lelang yaitu Ibu Sri Widayati bahwa Para Penggugat akan membeli kembali obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa kemudian Ibu Sri Widayati menghubungi Suami Tergugat dan sepakat diadakan pertemuan di Kantor Lelang Negara Semaeang ;
- Bahwa rupa-rupanya Para Penggugat telah memutar balikkan fakta, dimana yang terjadi sebenarnya adalah Penggugat I sendiri yang menemui Pejabat Lelang Ibu Sri Widayati dan bermaksud akan membeli kembali obyek sengketa akan tetapi dikatakan bahwa Tergugat yang menghubungi Para Penggugat dengan maksud menawarkan kembali obyek sengketa untuk dibeli kembali oleh Para Penggugat, karenanya mohon dalil perihal tersebut ditolak dan dikesampingkan oleh Yth Majelis Hakim ;
- Bahwa tidak benar sama sekali dalil Para Penggugat angka 7 apalagi didalilkan karena sifatnya akan menolong maka pembayarannya sepenuhnya diserahkan kepada Para Penggugat karenanya mohon agar dalil tersebut ditolak dan dikesampingkan oleh Yth Majelis Hakim, karena Tergugat bukanlah orang yang telah berlebih-lebih, oleh karena itu amat sangat tidak masuk akal apabila pelunasan pembayaran tersebut diserahkan kepada Para Penggugat ;
- Bahwa yang benar adalah setelah Para Penggugat membayar uang muka sebesar Rp. 149.449.000,- ( seratus empat puluh

**Halaman 17, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah )  
dimana uang tersebut bukanlah berasal dari Para Penggugat  
langsung, akan tetapi adalah uang kelebihan pembayaran  
hutang setelah dibayar dengan hasil penjualan lelang atas  
barang jaminan dan pada waktu itu Para Penggugat berjanji  
akan melunasi kekurangan pembayaran tersebut pada akhir  
Bulan Januari 2007 ;

- Bahwa Tergugat bukanlah orang yang berlebih-lebih sehingga  
dalil Para Penggugat angka 10 yang mendalilkan mengenai  
sisa pembayarannya sebesar Rp. 210.551.000,- Tergugat  
menyerahkan pembayarannya kepada Para Penggugat  
ADALAH TIDAK BENAR, dan TIDAK MASUK AKAL sehingga  
dalil tersebut hanyalah merupakan dalil yang dibuat-buat oleh  
Para Penggugat guna menghindar untuk tidak melunasi  
pembayaran pembelian yang telah melebihi waktu yang  
disepakati yaitu seharusnya dibayar paling lambat pada Akhir  
Bulan Januari 2007 ;

5. Bahwa Tergugat dan suami Tergugat telah berulang kali  
memperingatkan dan menagih baik secara lisan oleh diri sendiri  
maupun orang kepercayaan Tergugat dan suami Tergugat juga  
secara tertulis, namun hingga habis batas kesabaran Tergugat dan  
suami Tergugat , Para Penggugat tidak juga bersedia melunasinya,  
karenanya Tergugat pada tanggal : 20 Agustus 2007 mengirim surat  
pemberitahuan yang terakhir kali kepada Penggugat I setelah  
sekian kali baik secara lisan maupun Tertulis Tergugat dan suami  
Tergugat menagih dan meminta Para Penggugat untuk segera  
melunasi obyek sengketa dimaksud, namun tidak ada respon  
sama sekali dari Para Penggugat, karenanya mohon agar Gugatan  
Para Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat  
diterima ;

6. Bahwa dalil Para Penggugat angka 11 mohon ditolak oleh Yth  
Majelis Hakim karena dalil tersebut tidak masuk akal dan  
merupakan dalil yang memutar balikkan fakta, yang mana Para



Tergugat telah berulang kali menagih baik secara lisan maupun tertulis akan tetapi tidak dindahkan oleh Para Penggugat;

7. Bahwa dalil Para Penggugat angka 12 mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Yth Majelis Hakim , dimana seharusnya Para Penggugat tidak terkejut karena Para Penggugat telah berjanji dan mengatakan akan melunasi kekurangan pembayaran paling lambat Akhir Januari 2007, Sehingga dengan telah berkali-kali Tergugat dan suami Tergugat menagih dan memperingatkan agar Para Tergugat segera melunasinya akan tetapi tidak ada respon maupun tindakan apapun untuk melunasinya, maka sesuai ketentuan hukum yang berlaku Tergugat mengajukan Gugatan Wanprestasi dalam Perkara Perdata No : 191/Pdt.G/2007/PN. Smg tertanggal : 05 September 2007 dan atas gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal : 25 Maret 2008 dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah wanprestasi ;
- Menolak Gugatan Penggugat selebihnya ;
- Menghukum Tergugat membayar biaya perkara hingga hari ini ditaksir sebesar Rp. 304.000,- (tiga ratus empat ribu rupiah) ;

15. Bahwa sesuai Berita Acara Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang Nomor : 14/RSL.Eks//2008/PN. Smg Tertanggal : 28 Oktober 2008 atas obyek sengketa tersebut telah dieksekusi oleh Pngadilan Negeri Semarang, karenanya mohon agar Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

16. Bahwa Tergugat mohon agar dalil Para Penggugat angka 16 s/d 20 ditolak dan dikesampingkan oleh Yth Majelis Hakim, karena:

- Para Penggugat telah mengabaikan janjinya sendiri yang mengatakan akan melunasi pembayaran atas obyek sengketa paling lambat Akhir Januari 2007 dengan demikian seharusnya pada Tanggal : 31 Januari 2007 sudah lunas ;

**Halaman 19, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



- Bahwa oleh karena Para Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat sebagai pihak pemenang lelang dari Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dimana pelaksanaan Lelang tersebut dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara Semarang sesuai Risalah Lelang Tanggal : 19 Desember 2006, kemudian mengajukan permohonan Eksekusi pengosongan atas obyek sengketa ;
- Bahwa TIDAKLAH ANEH apabila Tergugat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan berdasar Risalah Lelang Tanggal : 19 Desember 2006 JUSTRU YANG ANEH adalah tindakan Para Penggugat yang akan membayar obyek sengketa sesuai dengan harga Tanggal : 05 Januari 2007 di Tahun 2015 ini ;
- Bahwa tindakan Pengadilan Negeri Semarang yang kemudian melaksanakan Eksekusi Pengosongan adalah merupakan tindakan yang benar serta telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku karenanya Eksekusi Pengosongan tersebut adalah sah ;
- Bahwa tindakan Pengadilan Negeri Semarang yang telah tidak menghiraukan surat keberatan Penggugat II adalah merupakan tindakan yang dibenarkan **karena Penggugat I selaku calon Pembeli telah dinyatakan wanprestasi berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor : 191/Pdt.G /2007/PN. Smg**, karenanya tidak ada lagi hak bagi Penggugat I meminta Tergugat untuk melanjutkan jual beli ;
- Bahwa berdasarrkan alasan dan uraian tersebut diatas adalah adil dan bijaksana apabila Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

17. Bahwa dalil Para Penggugat angka 21 dan 22 mohon ditolak dan dike sampingkan oleh Yth Majelis Hakim, karena Gugatan Perlawanan tidak menunda pelaksanaan Eksekusi, sehingga sikap Pengadilan Negeri Semarang yang tetap melaksanakan Eksekusi Pengosongan sebagaimana Berita Acara Tanggal : 28 Oktober 2008 No : 14/



RSL.Eks/2008/PN. Smg adalah sah dan benar, apalagi Permohonan Eksekusi Pengosongan tersebut diajukan oleh Tergugat atas dasar pembelian secara Lelang yang dilakukan di Kantor Lelang Negara terhadap Sertifikat Hak Tanggungan ;

18. Bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan Gugatan Perlawanan dengan Register Perkara Nomor : 178/Pdt.G/2009 /PN. Smg tentang Gugatan Perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi pengosongan, SEBENARNYA Para Penggugat telah mengajukan Gugatan dengan Register Perkara Nomor : 289 /Pdt.G/2008/PN. Smg, yang pada pokoknya meminta kepada Tergugat untuk melanjutkan Jual Beli atas obyek sengketa dan atas perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang pada Tanggal : 05 Mei 2009 dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
2. Membebaskan biaya sebesar Rp. 421.000,- (empat ratus dua puluh satu ribu rupiah) kepada Para Penggugat ;

19. Bahwa kemudian Para Penggugat saat ini mengajukan Gugatan kepada Tergugat dengan obyek yang sama serta tujuan yang sama yaitu melanjutkan pembayaran pembelian atas obyek sengketa karenanya mohon agar Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

20. Bahwa dalil Para Penggugat yang menginginkan melanjutkan Jual Beli berdasar Kuitansi Tanggal : 05 Januari 2007 adalah tidak masuk akal karena Para Penggugat telah dinyatakan wanprestasi oleh Pengadilan Negeri Semarang dalam Perkara Perdata Nomor : 191/Pdt.G/2007/PN. Smg, selain itu **apabila saat ini akan melanjutkan jual beli tentunya harus dilaksanakan sesuai harga sekarang** , karenanya mohon agar Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yth Majelis Hakim ;

21. Bahwa dalil Para Penggugat angka 23 s/d 29 mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Yth Majelis Hakim, karena :

**Halaman 21, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



- Apa yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap obyek sengketa telah tepat dan benar, karena Tergugat sebagai pihak yang telah lama memenangkan Lelang serta telah pula balik nama terhadap obyek sengketa akan tetapi tidak segera bisa menikmati atas apa yang telah dimilikinya ;
- Bahwa kemudian Penggugat I yang akan membeli kembali namun tidak segera melunasi dan membayar apa yang telah diperjanjikan serta telah pula dinyatakan wanprestasi oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan demikian apa yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap obyek sengketa telah sah dan benar adanya ;
- Bahwa tindakan Para Penggugat yang selalu menggugat dan melawan keberadaan obyek sengketa milik Tergugat adalah merupakan tindakan yang sangat merugikan Tergugat ;
- Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Semarang Tanggal : 21 Agustus 2009 diantaranya memutuskan : "Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Tanggal : 25 Maret 2008 Nomor : 191/Pdt.G/2007/PN. Smg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti mengikat Terlawan/Pemohon Eksekusi".
- Bahwa meskipun Putusan Mahkamah Agung RI dan Juga Putusan Permohonan PK menolak permohonan Tergugat namun tetap mengakui adanya Putusan atas Perkara Perdata Nomor : 191/Pdt.G/2007/PN. Smg yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas obyek sengketa telah benar dan sah , karenanya mohon agar Gugatan Para



Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

22. Bahwa dalil Para Penggugat angka 30 s/d 37 mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Yth Majelis Hakim, karena :

- Bahwa rupa-rupanya Para Penggugat telah salah dalam mengartikan Putusan atas Perkara perdata Nomor : 191/Pdt.G/2007/PN. Smg ;
- Bahwa oleh karena Para Penggugat dinyatakan wanprestasi, maka dengan demikian Para Penggugat tidak dapat melanjutkan ikatan jual beli karena telah melampaui batas ketentuan pembayaran dari pembayaran uang muka dan hingga kini tidak melunasi kekurangannya, karena apabila sekarang ini Para Penggugat akan melanjutkan Ikatan jual Beli dimaksud adalah tidak masuk akal, apalagi dengan harga Tahun 2007, karenanya gugatan Para Penggugat mohon ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yth Majelis Hakim ;
- Bahwa penitipan / konsignasi uang di Pengadilan Negeri Semarang sebagai pelunasan pembayaran adalah **merupakan upaya pemaksaan** dari Para Penggugat karenanya mohon agar ditolak oleh Yth Majelis Hakim ;
- Bahwa dengan pengakuan dari Para Penggugat atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam Perkara Perdata Nomor : 191/Pdt.G/2007/PN. Smg maka seharusnya Para Penggugat telah paham dan mengerti bahwa sebenarnya Para Penggugat telah wanprestasi sehingga tidak ada lagi hak bagi Para Penggugat untuk melanjutkan Jual Beli atas Obyek sengketa sesuai Kuitansi Tanggal : 05 Januari 2007 ;
- Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan dengan adanya pengosongan atas obyek sengketa kemudian mengontrak rumah untuk tempat tinggal adalah

**Halaman 23, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



merupakan hal yang seharusnya dilakukan, demikian pula bagi Tergugat yang telah sah sebagai pembeli lelang atas obyek sengketa sejak 19 Desember 2006 tetapi tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa juga mengalami kerugian, disamping kerugian tidak dapat menikmati dan menguasai juga selalu menghadapi gugatan dan perlawanan dari Para Penggugat dengan kata lain kerugian yang sangat besar telah dialami Tergugat baik itu rugi waktu, pemikiran dan biaya ;

- Bahwa berdasarkan alasan dan uraian tersebut Tergugat mohon Kepada Yth. Majelis Hakim agar berkenan menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

23. Bahwa dalil Para Penggugat angka 38 mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Yth. Majelis Hakim karena amat sangat tidak masuk akal dan Tergugat sangat keberatan apabila Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak daripada Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah dan rumah obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong beserta kunci-kuncinya serta menyerahkan sertifikat Hak Milik No : 2921 seluas 351 M2 terletak di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang setempat dikenal sebagai Jl. Perintis Kemerdekaan Nomor : 165 Semarang atas nama Sri Rejeki Budimartono ;

24. Bahwa Para Penggugat telah tidak menepati janjinya pada akhir Januari 2007 demikian juga telah diperingatkan dan ditagih Tergugat dan suami Tergugat hingga habis batas kesabaran pada September 2007, karenanya langkah Pengadilan Negeri Semarang dalam melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap Obyek sengketa telah tepat dan sesuai hukum yang berlaku ;

25. Bahwa dalil Para Penggugat angka 39 s/d 41, mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Yth Majelis Hakim karena:

“Penghukuman pembayaran uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- , Permintaan pelaksanaan sita jaminan serta



permohonan putusan serta merta tidak berdasar sama sekali, karenanya mohon agar Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini “ ;

26. Bahwa berdasarkan alasan dan uraian tersebut diatas, Tergugat mohon Kepada Yth Majelis Hakim agar berkenan Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

**DALAM REKONPENSİ :**

1. Bahwa Tergugat dalam Pokok Perkara mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi, sedangkan Penggugat I dalam Pokok Perkara mohon disebut sebagai Tergugat I dalam Rekonpensi dan Penggugat II dalam Pokok Perkara mohon disebut sebagai Tergugat II dalam Rekonpensi sehingga Tergugat I dan II dalam Rekonpensi mohon disebut sebagai PARA TEGUGAT DALAM REKONPENSİ ;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar seluruh dalil dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara secara keseluruhan termuat dan terbaca kembali dalam bab Rekonpensi ini ;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat dalam Pokok Perkara adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan Sertifikat HM Nomor : 2921 seluas lebih kurang 351 M2 terletak di Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang setempat dikenal sebagai Jl.Perintis Kemerdekaan Nomor : 165 Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut :

**Halaman 25, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



- Sebelah Selatan : Rowan
- Sebelah Timur : Tisno
- Sebelah Utara : Mariyam
- Sebelah Barat : Jl. Perintis Kemerdekaan

4. Bahwa sejak menjadi Pemilik tanah dan bangunan di Jl. Perintis Kemerdekaan Nomor : 165 Semarang tersebut Penggugat dalam Rekonpensi belum bisa menikmati dengan tenang karena selalu mendapat gugatan dan perlawanan dari Para Tergugat dalam Rekonpensi ;
5. Bahwa tindakan Para Tergugat dalam Rekonpensi yang selalu menggugat dan melawan keberadaan atas kepemilikan Tanah dan Bangunan tersebut sangat merugikan dan membuat kehidupan Penggugat dalam Rekonpensi tidak Tenang ;
6. Bahwa dengan adanya Putusan atas Perkara Perdata Nomor : 191/Pdt.G/2007/PN. Smg, maka dengan demikian Kuitansi Tertanggal : 05 Januari 2007 tidak dapat dilanjutkan ;
7. Bahwa oleh karena Kuitansi tersebut tidak berlaku lagi maka dengan demikian tidak ada hak bagi Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk meminta atau memaksa Penggugat dalam Rekonpensi menerima uang yang telah dikonsignasikan di Pengadilan Negeri Semarang ;
8. Bahwa dengan adanya gugatan dari Para Penggugat dalam Pokok Perkara/Para Tergugat dalam Rekonpensi ini maka merupakan pemaksaan kehendak yang tidak berdasar sama sekali ;
9. Bahwa dengan demikian Para Tergugat dalam Rekonpensi telah membuat ke hidupan Penggugat dalam Rekonpensi tidak nyaman dan mengalami kerugian secara materill dan Immateriil ;
10. Bahwa kerugian tersebut apabila dihitung dengan uang, maka senilai dengan Rp.1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ), dengan perincian sebagai berikut :
  - Kerugian karena Penggugat dalam Rekonpensi selalu terganggu oleh Para Tergugat dalam Rekonpensi sebesar Rp.500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah )



- Kerugian senantiasa mengeluarkan uang, tenaga, waktu dan pikiran untuk menghadapi gugatan dan perlawanan dari Para Tergugat dalam Rekonpensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah ) ;
- 11. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi ini berdasarkan bukti-bukti otentik, maka adalah adil dan bijaksana apabila dikabulkan seluruhnya oleh Yth Majelis Hakim ;
- 12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat dalam Rekonpensi ini tidak sia-sia maka sesuai ketentuan Pasal 227 HIR Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat dalam Rekonpensi ;
- 13. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung adanya bukti yang kuat dan sempurna, maka sesuai ketentuan Pasal 180 HIR , Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar terhadap Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD ) meskipun masih dimungkinkan adanya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.
- 14. Bahwa guna menghindari ParaTergugat mengulur-ulur waktu untuk melaksanakan putusan ini maka adalah bijaksana apabila kepada Para Tergugat dalam Rekonpensi dihukum untuk membayar dwangsoom/uang paksa kepada Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima ratus juta rupiah) perhari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan perkara ini ;
- 15. Berdasarkan alasan dan uraian tersebut diatas, Penggugat dalam Rekonpensi mohon KepadaYth Majelis Hakim agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI ;**

1. “Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya“ ;
2. “Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima” ;
3. “Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini” ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**Halaman 27, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



1. “Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya” ;
2. “Menghukum Para Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini” ;

**DALAM REKONPENSİ :**

1. “Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi seluruhnya” ;
2. “Menyatakan sita jaminan terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat dalam Rekonpensi sah baik dan berharga ( *Goed en van waarde te verklaren* ) “ ;
3. “Menyatakan Kuitansi penerimaan uang muka sebesar Rp.149.449.000,- ( seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah ) Tertanggal : 05 Januari 2007 batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum”;
4. “Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi membayar kepada Penggugat dalam Rekonpensi uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) dengan perincian sebagai berikut :
  - Kerugian karena Penggugat dalam Rekonpensi selalu terganggu oleh Para Tergugat dalam Rekonpensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  - Kerugian karena senantiasa mengeluarkan uang, waktu, tenaga dan
    - Pikiran untuk menghadapi gugatan maupun perlawanan dari Para Tergugat dalam Rekonpensi sebesar Rp.500.000.000,- ( Lima Ratus Juta Rupiah ) ;
5. “ Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- kepada Penggugat dalam Rekonpensi untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini “;
6. “Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( *Uit Voerbar bij Voorraad* ) meskipun masih dimungkinkan adanya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya” ;



7. "Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini " ;

A T A U :

Dalam suatu peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya mengutip serta memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Juni 2015, Nomor : 32 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi Tergugat ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan kesepakatan Ikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat terhadap obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No. 2921, seluas 351 m<sup>2</sup> Kelurahan Pudak Payung atas nama SRI REJEKI BUDIMARTONO (Tergugat) adalah sah dan berkekuatan hukum serta mengikat Para Penggugat dan Tergugat ;
3. Menyatakan kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 05 Januari 2007 sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) yang ditanda tangani oleh Tergugat sebagai pembayaran DP Ikatan Jual Beli tanah dan rumah obyek sengketa Hak Milik No. 2921, seluas 351 m<sup>2</sup>, Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang atas nama SRI REJEKI BUDIMARTONO (Tergugat) dari Penggugat I adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat setelah menerima uang pembayaran dari Para Penggugat sebesar sebesar Rp. 149.449.000,- (seratus empat puluh sembilan juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) dan mengajukan gugatan terhadap Penggugat I serta

**Halaman 29, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan obyek sengketa terhadap Penggugat II adalah Beritikad Tidak Baik ;

5. Menghukum Penggugat untuk membayar kekurangan pembayaran jual beli obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No. 2921, kepada Penggugat sebesar Rp. 589.799.244,- (lima ratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus empat puluh empat rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan jual beli atas obyek sengketa kepada Para Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, seketika setelah Penggugat melunasi kekurangan pembayaran jual beli tersebut;
7. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan rumah obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong beserta kunci-kuncinya dan sekaligus menyerahkan sertipikat Hak Milik 2921 seluas 351 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165 Semarang kepada Para Penggugat, seketika setelah Penggugat melunasi kekurangan pembayaran jual beli tersebut, apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENSI**

- Menolak gugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 336.820,- (tiga ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding dihadapan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 22 Juni 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 22 Juni 2015 No. 32 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. Jo No. 36 / Pdt.U / 2015 / PN. Smg. dan permintaan banding



tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Penggugat / Para Terbanding / Para Pembanding dengan relasnya bertanggal 9 September 2015 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat / Pembanding / Terbanding telah menyerahkan memori banding tertanggal 8 September 2015 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 8 September 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Kuasa Para Penggugat / Para Terbanding / Para Pembanding dengan relasnya bertanggal 9 September 2015 ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding dihadapan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 29 Juni 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 29 Juni 2015 No. 32 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. Jo No. 39 / Pdt.U / 2015 / PN. Smg. dan permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat / Pembanding / Terbanding dengan relasnya bertanggal 8 September 2015 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirm ke Pengadilan Tinggi Semarang, kepada Tergugat / Pembanding / Terbanding dan Para Penggugat / Para Terbanding / Para Pembanding telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan relasnya masing-masing tanggal 9 September 2015 dan 8 September 2015 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat dan Para Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Juni 2015, Nomor : 32 / Pdt.G / 2014 / PN. Smg. diajukan dalam tenggang

**Halaman 31, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



waktu dan dengan cara serta memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulang di Jawa dan Madura, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding-pembanding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat / Pembanding / Terbanding dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa karena yang digugat adalah mengenai penjualan tanah obyek sengketa maka suami Pembanding harus diikut sertakan sebagai pihak berperkara ;
2. Bahwa karena berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang yang telah berkekuatan hukum terbukti H. ANDI YUSUF BASSO (Terbanding I) telah wanprestasi, maka Terbanding tidak dapat lagi melanjutkan melakukan pembelian atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Juni 2015, Nomor : 32 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. dan berkas perkaranya maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana dalam uraian pertimbangan-pertimbangan berikut dibawah ini :

DALAM KOMPENSI :

Tentang Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat / Pembanding / Terbanding dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa karena tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat dan suami Tergugat maka suami Tergugat harus ikut di gugat ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat / Pembanding / Terbanding tersebut, karena sudah mengenai pokok perkara maka akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ;



Tentang Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat adalah mengenai sebidang tanah seluas 351 M2 dan bangunan diatasnya, yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 165, Kelurahan Pudak Payung, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Sertifikat Hak Milik No. 2921 semula tercatat atas nama Penggugat II dan telah dibalik nama ke atas nama Tergugat, dimana Para Penggugat menuntut Tergugat untuk melaksanakan jual belinya dengan Para Penggugat dihadapan PPAT, dan apabila tidak mau, maka Para Penggugat bertindak untuk diri sendiri dan sekaligus sebagai Kuasa Tergugat untuk melaksanakan jual belinya baik untuk diri sendiri maupun kepada orang lain dihadapan PPAT, dengan mendalilkan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa obyek sengketa semula milik Para Penggugat, oleh Para Penggugat dijaminkan ke Bank sebagai jaminan hutang dengan hak tanggungan ;

Bahwa karena pada saat jatuh tempo Para Penggugat tidak dapat membayar hutangnya maka pihak Bank melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara melakukan pelelangan, dan berdasarkan Risalah Lelang No. 602/2006 tanggal 19 Desember 2006, Tergugat telah ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan harga Rp. 300.000.000,- ;

Bahwa setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang, Tergugat menawarkan kepada Para Penggugat untuk membelinya kembali dan terjadi kesepakatan jual beli dengan harga Rp. 360.000.000,- ;

Bahwa pada tanggal 5 Januari 2007 Penggugat I telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 149.499.000,- ;

Bahwa karena usaha Penggugat I koleb, maka Para Penggugat belum bisa membayar / mengangsur kekurangan pembayaran ;

Bahwa kemudian, Tergugat mengajukan gugatan terhadap Penggugat I dan telah diputus dengan putusan Pengadilan Negeri

**Halaman 33, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



Semarang tanggal 25 Maret 2008 No. 191 / Pdt.G / 2007 / PN. Smg. yang dalam diktumnya Menyatakan bahwa Tergugat (sekarang Penggugat I) telah melakukan wanprestasi ;

Bahwa terhadap putusan tersebut , Tergugat mengajukan banding tetapi kemudian dicabut bandingnya sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa Para Penggugat berusaha untuk melaksanakan isi putusan tersebut untuk membayar sisa kekurangan pembayarannya sebesar Rp. 210.551.000,- tetapi, Tergugat tidak mau, Tergugat justru mengajukan permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan Risalah lelang No. 602 / 2006 tanggal 19 Desember 2006 ;

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkal gugatan Para Penggugat, oleh karena itu kepada Para Penggugat pertama-tama dibebankan pembuktian ;

Menimbang, bahwa bukti P 1 adalah foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2921/Desa/Kelurahan Pudukpayung dengan surat ukur tanggal 1 Juni 1999 No. 530/Pudukpayung/1999 seluas 351 M2, dimana nama Penggugat II tercatat sebagai pemegang hak dalam sertifikat sebelum dibalik nama ke atas nama Tergugat sebagai pemegang hak yang terakhir berdasarkan Risalah lelang tanggal 19 Desember 2006 No. 602/2006 yang dibuat oleh Pejabat Kantor Palayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang ;

Menimbang, bahwa meskipun bukti P 1 hanya berupa foto copy dan dibubuhi materai dengan cukup akan tetapi sama dengan bukti T 2 yang selain telah dibubuhi materai dengan cukup, juga telah dicocokkan sesuai aslinya, sehingga bukti P 1 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah seperti halnya bukti T 2 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa tanah dan bangunan rumah obyek sengketa semula adalah hak milik Para



Penggugat dengan atas nama Penggugat II, kemudian beralih menjadi hak milik atas nama Tergugat setelah dibalik nama berdasarkan lelang yang dilaksanakan Kantor Palayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang pada tanggal 19 Desember 2006 ;

Menimbang, bahwa bukti P 2 adalah foto copy kwitansi pembayaran tanggal 5 Januari 2007, dimana Tergugat telah menerima pembayaran DP tanah dan bangunan rumah obyek sengketa hak milik Tergugat tersebut dari Penggugat I yaitu sebesar Rp. 149.499.000,- dari harga yang disepakati sebesar Rp. 360.000.000,- ;

Menimbang, bahwa bukti P 2 tersebut selain telah dibubuhi materai dengan cukup dan dicocokkan sesuai aslinya juga tidak disangkal oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti Tergugat dan Penggugat I telah sepakat untuk mengadakan jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa hak milik Tergugat tersebut dengan harga Rp. 360.000.000,-, dimana Tergugat telah menerima pembayaran uang mukanya dari Penggugat I sebesar Rp. 149.499.000,- ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah gugatan Para Penggugat yang menuntut Tergugat untuk melaksanakan jual beli dengan Para Penggugat atas tanah dan rumah obyek sengketa hak milik Tergugat dihadapan PPAT, oleh Tergugat ditolak dengan mendalilkan bahwa sebagaimana pengakuannya atas putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg. , Para Penggugat sendiri telah wanprestasi sehingga tidak ada lagi haknya untuk melanjutkan jual belinya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui Para Penggugat dalam gugatannya bahwa dalam amar putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G/2007/PN. Smg., Penggugat I telah

**Halaman 35, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



dinyatakan wanprestasi sehubungan dengan ikatan jual beli antara Penggugat I dan Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa bukti P 3 adalah foto copy putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Maret 2008 No. 191/Pdt.G /2007/PN. Smg. antara Tergugat sebagai Penggugat dan Penggugat I sebagai Tergugat, dimana dalam amar putusan Tergugat (sekarang Penggugat I / Terbanding I) telah dinyatakan wanprestasi, dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa bukti P 3 telah dibubuhi materai dengan cukup dan dicocokkan sesuai aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa Para Penggugat sendiri, terutama Penggugat I yang mengadakan perjanjian dengan Tergugat, telah ingkar janji terhadap perikatan jual beli antara Penggugat I dan Tergugat atas tanah dan rumah obyek sengketa dimaksud ;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 15 Mei 1957 No. 156 K/Sip/1957 berpendapat bahwa pihak yang dituntut oleh pihak lawan untuk memenuhi kewajiban menurut persetujuan dapat membela diri dengan dalil bahwa pihak sendiri tidak memenuhi kewajibannya menurut persetujuan (wanprestasi), sehingga ia bebas dari kewajiban persetujuan ;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Para Penggugat sendiri, khususnya Penggugat I yang mengadakan persetujuan dengan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya menurut persetujuan maka dengan mendasarkan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15 Mei 1957 No. 156 K/Sip/1957, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Para



Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan lagi sehingga harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ini ;

**DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Kompensi sebagai Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan gugatan balik terhadap Para Penggugat dalam Kompensi sebagai Para Tergugat dalam Rekonpensi yaitu pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa tindakan Para Tergugat yang menggugat kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa tanah dan rumah miliknya membuat kehidupan Penggugat tidak tenang dan menderita kerugian materiil maupun immateriil yang jika dinilai berjumlah sebesar Rp. 1.000.000.000,- dengan perincian kerugian sebagai berikut :

- Kerugian karena Penggugat selalu digugat Para Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,-
- Kerugian berupa pengeluaran menghadapi gugatan Para Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,-

Bahwa selain itu dengan adanya putusan No. 191/Pdt.G /2007/PN. Smg. maka kwitansi tertanggal 5 Januari 2007 tidak dapat dilanjutkan ;

Berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut maka Penggugat menuntut:

- Menyatakan kwitansi tertanggal 5 Januari 2007 batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- ;

**Halaman 37, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



Menimbang, bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, sehingga kepada Penggugat dibebankan pembuktian terlebih dulu ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan alat-alat bukti guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa terlepas dari pada itu, maka tindakan Para Tergugat menggugat Penggugat di Pengadilan atas tanah dan rumah obyek sengketa adalah merupakan haknya, berdasarkan ketentuan perundang-undangan, adapun Penggugat yang terpaksa harus mengeluarkan biaya-biaya untuk menghadapi gugatan Para Tergugat adalah semata-mata guna mempertahankan hak atau kepentingan hukumnya, sehingga tidak dapat dituntut ganti ruginya kepada Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa mengenai kwitansi tertanggal 5 Januari 2007, sifatnya adalah sebagai tanda bukti pembayaran, sehingga tidak beralasan membatalkannya :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan tingkat pertama dapat dipertahankan sehingga dalam tingkat banding akan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam tingkat banding Para Penggugat dalam Konpensasi / Para Tergugat dalam Rekonpensasi berada dipihak yang kalah maka biaya perkara dibebankan kepada Para



Penggugat dalam Kompensi / Para Tergugat dalam Rekonpensi dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulang di Jawa dan Madura dan ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

**MENGADILI :**

Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pemanding / Terbanding dan Para Penggugat / Para Terbanding / Para Pemanding ;

**DALAM KONPENSI :**

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Juni 2015, Nomor : 32 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. yang dimohonkan banding ;

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Para penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONPENSI :**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Juni 2015 Nomor : 32 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. yang dimohonkan banding;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

- Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat dalam Kompensi / Para Tergugat dalam Rekonpensi / Para Terbanding dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

**Halaman 39, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Selasa** tanggal **1 Maret 2016** oleh kami **LAURENSIUS SIBARANI, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **I WAYAN KOTA, SH.MH.** dan **MUHAMMAD RUSLAN HADI, SH.** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **14 Maret 2016** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta didampingi **MULYONO, SH.MH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Ketua Majelis,

*Ttd.*

**LAURENSIUS SIBARANI, SH.**

Hakim Anggota,

*Ttd.*

**I WAYAN KOTA, SH.MH.**

*Ttd.*

**MUHAMMAD RUSLAN HADI, SH.**

Panitera Pengganti,

*Ttd.*

**MULYONO, SH.MH.**

## Biaya-biaya :

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

### 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

Jumlah Rp 150.000,-

( Seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

**Halaman 41, Putusan No. 10/PDT/2016/PT SMG**