



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagaimana tertera dibawah ini dalam perkara antara :

1. H. Suwarno, berkedudukan di Dusun Lerep RT. 005 RW. 006 Kelurahan Bumirejo, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak.
2. Hj. Siti Azisah, berkedudukan di Dusun Lerep RT. 005, RW. 006 Kelurahan Bumirejo, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak.

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Heri Sulistyono, SH. dan Agus Mandono, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "HERI SULISTYONO & PARTNERS" beralamat di Jln. Gatot Subroto No. 135 Ungaran, Kabupaten Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Desember 2020, selanjutnya disebut Pembanding semula sebagai Para Penggugat;

Melawan:

1. Mikael Teguh Udiyono, St., bertempat tinggal di Ngesrep Barat III Komplek BI No. 5 RT. 001 RW. 009, Kelurahan Srandol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, selanjutnya disebut Terbanding I semula sebagai Tergugat I;
2. Munandar, S.Ag., bertempat tinggal di Ngemplak RT. 001 RW. 006, Desa Brambang, Kec. Karangawen, Kab. Demak, selanjutnya disebut Terbanding II, semula sebagai Tergugat II;
3. Mohammad Turman, S.H., Notaris di Semarang, bertempat tinggal di Jalan Tlaga Bodas Raya No. 47 A / Kav. 116 D, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, selanjutnya disebut Terbanding III, semula sebagai Tergugat III;
4. Abdul Yahya, S.H.. M.Kn., PPAT Kabupaten Demak, bertempat tinggal di Jalan Puspitasari IV Blok I / 30-31, Perum Wijaya Kusuma II, Demak, selanjutnya disebut Terbanding IV, semula sebagai Tergugat IV;

Dan

5. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak., bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara Baru No. 1, Bogorame Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

Halaman 1 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nanang Suwasono, SE., ME. (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan)
2. Hery Witjaksono, S.Sos., MH. (Kepala Sub. Seksi Penanganan Masalah, Sengketa Konflik dan Perkara) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juni 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak tanggal 8 Juli 2020, yang selanjutnya disebut Turut Terbanding, semula sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut

Telah membaca ;

1. Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 3 Februari 2021 Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam Tingkat Banding.
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Dmk tanggal 1 Desember 2020;

Bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 19 Mei 2020 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Penggugat merupakan suami- istri dan pemilik sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 748, terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, dengan luas $\pm 2.548 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No.809/1986 tertanggal 27 Desember 1987 dan sekarang berdasarkan petunjuk Sertifikat pengganti karena blanko lama luasnya $\pm 2.849 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No. 00899/Brambang/2018 tanggal 07 Nopember 2018, dimana SHM No. 748 tersebut dahulu atas nama Suwarno Bin Moh. Usul (Penggugat I) dan sekarang telah beralih nama menjadi atas nama Munandar, S.Ag (Tergugat II);
2. Bahwa, pada tahun 2017, Penggugat I bersama temannya yang bernama Wahyono bermaksud mendirikan Perusahaan / PT, akan tetapi mereka kekurangan modal dan kemudian Penggugat I bersama temannya yang bernama Wahyono dan Faturachman datang kerumah Bpk. Turimin dan oleh Turimin mereka disarankan untuk meminjam

Halaman 2 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang ke Tergugat I (Mikael Teguh Udiyono), kemudian mereka berempat datang ke rumah Tergugat I dengan maksud meminjam uang untuk tambahan modal mendirikan Perusahaan / PT tersebut;

3. Bahwa, kemudian Penggugat I meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 55.000.000,00 (Lima puluh lima juta rupiah), dimana Penggugat I disuruh menandatangani Surat Pengakuan Hutang tertanggal 29 Nopember 2017;

4. Bahwa, ternyata Penggugat I masih membutuhkan tambahan modal lagi, maka Penggugat I dan Wahyono meminjam uang kembali kepada Tergugat I sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) serta Penggugat I disuruh menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 5 Desember 2017;

5. Bahwa, atas pinjaman sebesar Rp. 55.000.000,00 dan Rp. 25.000.000,00, tersebut dimana keseluruhan berjumlah sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), Penggugat I juga disuruh menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 15 Pebruari 2018, dimana pinjaman tersebut setelah ditambah bunga menjadi sebesar Rp. 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah);

6. Bahwa, atas pinjaman sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang kemudian menjadi sebesar Rp. 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah) sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 15 Pebruari 2018 tersebut, dimana antara Penggugat I dengan Tergugat I tidak pernah ada kesepakatan tentang bunga serta didalam Surat Pernyataan tertanggal 29 Nopember 2017 dan tanggal 5 Desember 2017 tidak disebutkan berapa bagi hasil / bunga atas pinjaman modal tersebut, maka Surat Pernyataan 29 Nopember 2017 dan tanggal 5 Desember 2017 serta Surat Pernyataan tertanggal 15 Pebruari 2018 adalah cacat hukum dan tidak sah, hal ini sebagaimana : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/PDT/1994, tanggal 7 Mei 1997, yang menyatakan : “ Tidak adanya kata sepakat antara Pengggugat dan Tergugat, baik atas jumlah utang dan barang jaminannya antara lain perjanjian kredit adalah merupakan cacat hukum, menurut Pasal 1320 BW, perjanjian tersebut tidak sah “

7. Bahwa, sebagai jaminan atas hutang tersebut diatas, Penggugat I memberikan jaminan berupa Sertifikat tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 748, terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, dengan luas \pm 2.548 M², sebagaimana surat ukur No.809/1986 tertanggal 27 Desember 1987 dan sekarang berdasarkan petunjuk sertifikat pengganti karena blanko

Halaman 3 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lama luasnya $\pm 2.849 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No. 00899/Brambang/2018 tanggal 07 Nopember 2018, dahulu atas nama Suwarno Bin Moh. Usul (Penggugat I) dan sekarang telah beralih nama menjadi atas nama Munandar, S.Ag (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Tanah Jumain
- Sebelah Utara : Tanah Jumadi
- Sebelah Timur : Tanah Zaenuri
- Sebelah Barat : Jalan Kampung

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai ... tanah obyek sengketa

8. Bahwa Penggugat I dalam melakukan pinjaman ke Tergugat I dan menjaminkan tanah obyek sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan dari istrinya (Penggugat II / H. Siti Azisah).

9. Bahwa atas pinjaman sebesar Rp. 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah) tersebut sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 15 Pebruari 2018 tersebut, Penggugat I telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I, sebagai berikut :

- Pembayaran Pertama (I) sebesar Rp. 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) pada bulan Maret 2018. Pembayaran Kedua (II) sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 18 Maret 2018;

10. Bahwa, ternyata tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat I tanah obyek sengketa yang dijadikan jaminan tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II melalui Tergugat IV dan akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut sangat merugikan Para Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa dasar jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I adalah Surat Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Mohammad Turman, SH, Notaris di Semarang (Tergugat III) adalah tidak benar, karena Para Penggugat tidak pernah hadir dan menghadap kepada Tergugat III bahkan Para Penggugat tidak merasa kenal dengan Tergugat III sebagai Notaris serta Para Penggugat merasa tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Menjual No. 23 tersebut;

12. Bahwa, dengan dasar Surat Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Mohammad Turman, SH, Notaris di Semarang (Tergugat III) tersebut, kemudian Tergugat I menjual tanah

Halaman 4 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa kepada Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 21/2019 tertanggal 29 Januari 2019 yang dibuat oleh Abdul Yahya, SH, M.Kn di Kabupaten Demak (Tergugat IV);

13. Bahwa, berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat I atas pinjaman tersebut pada tanggal 29 Nopember 2017 dan ternyata baru sehari Tergugat I sudah membuat Surat Kuasa Menjual tertanggal 30 Nopember 2017 melalui Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat I, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum dan Surat Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Tergugat III adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

14. Bahwa karena Surat Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Mohammad Turman, SH, Notaris di Semarang / Tergugat III adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum, maka perbuatan Tergugat IV yang telah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) No. 21/2019 tertanggal 29 Januari 2019 adalah merupakan perbuatan melawan hukum serta Akta Jual Beli (AJB) No. 21 /2019 tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat oleh Tergugat IV juga adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

15. Bahwa begitu pula halnya mengenai jual beli atas tanah obyek sengketa, antara Penggugat I dengan Tergugat I tidak pernah ada kesepakatan atas jual beli tersebut, baik mengenai harga maupun kesepakatan yang lain mengenai obyek sengketa, untuk itu jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana AJB No. 21/2019 tertanggal 29 Januari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum, hal ini sebagaimana :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1074 K/Pdt/1995, tanggal 18 Mei 1996, yang menyatakan : Perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat diganti menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut “

16. Bahwa perbuatan dari Tergugat II yang telah membeli tanah obyek sengketa milik Para Penggugat tanpa alas hak yang sah, maka Tergugat II dapat dikategorikan sebagai pembeli yang ceroboh dan tidak hati-hati, dan pembeli tidak beritikad baik hal ini sebagaimana :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 1816/PDT/1989, tanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan : “Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan

Halaman 5 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu “

17. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Tergugat II atau siapa saja yang telah diberikan hak oleh Tergugat II atas tanah obyek sengketa untuk mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan tanpa beban apapun dan dari siapapun;

18. Bahwa karena Surat Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Tergugat III dan Akta Jual Beli (AJB) No. 21 /2019 tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat oleh Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Para Penggugat mohon kepada Turut Tergugat untuk menarik kembali dan membatalkan serta mengembalikan SHM No. 748, luas luasnya $\pm 2.849 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No. 00899/Brambang/2018 tanggal 07 Nopember 2018, yang terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak atas nama Munandar, S.Ag (Tergugat II) kembali seperti semula menjadi atas nama Suwarno Bin Moh Usul (Penggugat I);

19. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia kelak karena adanya kekhawatiran apabila Tergugat II akan mengalihkan atau memindahkan tanah obyek sengketa kepada orang lain, untuk itu Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana tercatat dalam SHM No. 748, terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, dengan luas $\pm 2.548 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No.809/1986 tertanggal 27 Desember 1987 dan sekarang berdasarkan petunjuk sertifikat pengganti karena blanko lama luasnya $\pm 2.849 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No. 00899/Brambang/2018 tanggal 07 Nopember 2018, dahulu atas nama Suwarno Bin Moh. Usul (Penggugat I) dan sekarang telah beralih nama menjadi atas nama Munandar, S.Ag (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Tanah Jumain
- Sebelah Utara : Tanah Jumadi
- Sebelah Timur : Tanah Zaenuri
- Sebelah Barat : Jalan Kampung

20. Bahwa dikarenakan Surat Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Tergugat III dan Akta Jual Beli (AJB) No. 21 /2019 tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat oleh Tergugat IV

Halaman 6 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian tanah obyek sengketa sebagaimana tercatat dalam SHM No. 748, terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, dengan luas $\pm 2.548 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No.809/1986 tertanggal 27 Desember 1987 dan sekarang berdasarkan petunjuk sertifikat pengganti karena blanko lama luasnya $\pm 2.849 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No. 00899/Brambang/2018 tanggal 07 Nopember 2018, dahulu atas nama Suwarno Bin Moh. Usul (Penggugat I) dan sekarang telah beralih nama menjadi atas nama Munandar, S.Ag (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Tanah Jumain
- Sebelah Utara : Tanah Jumadi
- Sebelah Timur : Tanah Zaenuri
- Sebelah Barat : Jalan Kampung

Adalah sah milik Para Penggugat.

21. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Demak untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

22. Bahwa karena gugatan Para Penggugat yang diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan kuat menurut Undang-Undang dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat, oleh karena itu berdasarkan Pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Demak agar berkenan menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Demak melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan memutus dan menetapkan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Surat Pernyataan tertanggal 29 Nopember 2017 dan Surat Pernyataan tertanggal 5 Desember 2017

Halaman 7 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Surat Pernyataan tertanggal 15 Februari 2018 yang ditandatangani oleh Penggugat I tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat II adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menyatakan menurut hukum Surat Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Mohammad Turman, SH, Notaris di Semarang / Tergugat III adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 21 / 2019 tertanggal 29 Januari 2019 yang dibuat oleh Abdul Yahya, SH,M.Kn, Notaris PPAT di Kabupaten Demak / Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

7. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat III yang telah menerbitkan Surat kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat IV yang telah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) No. 21 / 2019 tertanggal 29 Januari 2019 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Menyatakan menurut hukum Tergugat II yang telah membeli tanah obyek sengketa milik Para Penggugat tanpa alas hak yang sah, adalah Pembeli yang tidak beritikad baik namun merupakan pembeli yang ceroboh dan tidak hati-hati serta pembeli yang ber itikad buruk;

10. Menghukum kepada Tergugat II maupun dari siapa saja / pihak yang telah diberikan hak oleh Tergugat II untuk mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan tanpa beban apapun dan dari siapapun dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

11. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk menarik kembali dan membatalkan serta mengembalikan SHM No. 748, luasnya ± 2.849 M², sebagaimana surat ukur No. 00899/Brambang/2018 tanggal 07 Nopember 2018, yang terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak atas nama Munandar, S.Ag (Tergugat II) kembali seperti semula menjadi atas nama Suwarno Bin Moh Usul (Penggugat I);

Halaman 8 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa sebagaimana tercatat dalam SHM No. 748, terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, dengan luas $\pm 2.548 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No.809/1986 tertanggal 27 Desember 1987 dan sekarang berdasarkan petunjuk sertifikat pengganti karena blanko lama luasnya $\pm 2.849 \text{ M}^2$, sebagaimana surat ukur No. 00899/Brambang/2018 tanggal 07 Nopember 2018, dahulu atas nama Suwarno Bin Moh. Usul (Penggugat I) dan sekarang telah beralih nama menjadi atas nama Munandar, S.Ag (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Tanah Jumain
- Sebelah Utara : Tanah Jumadi
- Sebelah Timur : Tanah Zaenuri
- Sebelah Barat : Jalan Kampung

Adalah sah milik Para Penggugat.

13. Menghukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;

14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa / *dwangsom* sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran kepada Para Penggugat apabila lalai melaksanakan putusan sejak putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

15. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun dimungkinkan adanya banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I, menolak dalil-dalil para Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas.
2. Bahwa dalam perkara ini pihaknya ada yang kurang yaitu:
 - Bahwa Tergugat I/Penggugat Dalam Eksepsi menjual tanahnya kepada Sdr. SUWONDO yang nantinya Tergugat I/Penggugat dalam Eksepsi akan buktikan.
 - Bahwa ternyata Sdr. SUWONDO tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara, sehingga sulit bagi Tergugat I untuk membela diri.

Halaman 9 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat I/Penggugat dalam Eksepsi mohon kepada Ketua/Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menerima EKSEPSI dari Tergugat I/Penggugat Dalam Eksepsi.
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar yang termuat dalam Eksepsi ini termuat kembali dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang telah diakui oleh para Penggugat.
3. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat pada point 1 sampai dengan 9 secara keseluruhan kecuali yang telah diakui secara tegas-tegas dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Para Penggugat bersama temannya tidak pernah datang menemui Tergugat I di rumahnya untuk meminjam uang kepada Tergugat I. Tetapi Tergugat bersedia membeli/membayar sebidang tanah yang ditawarkan dengan hak membeli kembali dalam waktu tertentu yang disepakati.
- b. Bahwa Para Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp 80,000,000,- (delapan puluh juta rupiah) dari Tergugat I pada tanggal 29 Nopember 2017 untuk membayar sebidang tanah SHM 748, Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak dengan kesepakatan Penggugat diberi hak membeli kembali dalam waktu tertentu atau hilang hak-haknya.
- c. Bahwa atas dasar pembayaran tersebut Para Penggugat menunjuk Notaris Mohammad Turman dan meminta Tergugat I untuk bersama-sama menghadap guna membuat Kuasa Jual pada tanggal 30 Nopember 2017.
- d. Bahwa Tergugat I tidak pernah tahu-menahu dan atau menyuruh para Penggugat untuk menandatangani Surat Pengakuan Hutang/Pernyataan lainnya, karena semuanya telah disiapkan dan ditulis sendiri oleh para Penggugat saat menerima/melakukan pembayaran.
- e. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat merupakan bagian dari kesepakatan atas hak membeli kembali oleh para Penggugat atas tanah dengan SHM 748 Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak seharga Rp 92,000,000 dari Tergugat I.

Halaman 10 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya pada point 10 sampai dengan point 15 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Para Penggugat telah membuat Surat Kuasa Menjual kepada Tergugat I dihadapan Notaris Mohammad Turman SH di Kota Semarang pada tanggal 30 Nopember 2017 sebagaimana tersebut pada akta no.23 tanggal 30 Nopember 2017.
- b. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak pernah hadir di Notaris Mohammad Turman di Semarang adalah dalil-dalil Para Penggugat yang sangat naif dan diada-adakan oleh Para Penggugat, sehingga terbukti bila Para Penggugat adalah sangat bertikad buruk.
- c. Bahwa Surat Kuasa Menjual No.23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Mohammad Turman, SH Notaris di Semarang adalah sah menurut hukum hal ini terbukti bahwa tanah yang semula atas nama Penggugat I telah beralih nama atas nama MUNANDAR.

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya pada point 14 yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat oleh Abdul Yahya, PPAT Kabupaten Demak (Tergugat IV) adalah sah menurut hukum karena sekarang telah beralih nama dan dicatat oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Demak (Turut Tergugat).

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat pada point 19 agar meletakkan sita terhadap tanah dengan SHM No. 748, Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak karena tidak ada dasar hukumnya sama sekali.

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat untuk menghukum Tergugat I dan/atau Para Tergugat untuk secara bersama-sama untuk membayar uang paksa sebesar Rp 500,000,- (lima rtus ribu rupiah) karena tidak ada dasar hukumnya sama sekali.

8. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat pada point 22 untuk seluruhnya agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum yang lain.

Berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas maka Tergugat I mohon kepada Bapak Ketua atau Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya tanpa kecuali.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak sita jaminan terhadap tanah dengan SHM No. 748, Desa Brambang, Kec. Karangawen, Kabupaten Demak, karena tidak ada dasar hukumnya sama sekali.

3. Menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk membayar secara tanggung renteng karena tidak berdasarkan hukum sama sekali.

4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apababila Bapak Ketua atau Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan putusan peradilan yang baik.

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

1. Bahwa tergugat II menolak dalil-dalil para penggugat untuk seluruhnya tanpa terkecuali.

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil – dalil para penggugat yang menyatakan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.748 Desa Brambang , kecamatan Karangawen . kabupaten Demak Atas nama para penggugat .yang benar adalah milik Tergugat II dan tidak pernah dijadikan jaminan hutang kepada para penggugat dan kepada siapapun juga.

a. Bahwa tergugat membeli tanah HM No.748 Desa Brambang Kecamatan Karangawen ,Kabupaten Demak adalah berdasarkan iktikad baik yaitu di lakukan oleh dan di hadapan Notaris /PPAT Abdul yahya ,SH,M.Kn.Notaris /PPAT Kabupaten Demak.yang nanti pada waktunya akan Tergugat II buktikan;

b. Bahwa oleh turut Tergugat sertifikat telah di balik nama keatas nama tergugat I

3. Bahwa tergugat II menolak dalil – dalil para penggugat yang menyatakan bahwa tanah HM No.784 Desa Brambang, Kecamatan Karangawen Kabupaten Demak untuk diletakkan sita jaminan karena tanah termaksud telah di beli oleh Tergugat II melalui Notaris /PPAT Abdul Yahya ,SH,M.Kn, Notaris /PPAT Kabupaten Demak yang sah menurut hukum.

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil – dalil para penggugat yang menyatakan bahwa surat kuasa Menjual No . 23 tertanggal 30 November 2017 adalah tidak sah menurut hukum karena surat Kuasa menjual termasuk di buat oleh dan di hadapan Tergugat III sebagai

Halaman 12 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris / PPAT Kota Semarang yang waktunya nanti akan tergugat II buktikan .

5. Bahwa tergugat II Menolak dalil – dalil para penggugat yang mengatakan agar turut tergugat untuk menarik kembali dan membatalkan serta mengembalikan SHM No.748 yang terletak di Desa Brambang, kecamatan Karangawen , kabupaten Demak keatas nama para penggugat karena sudah dilakukan jual beli oleh dan dihadapan Abdul yahya, SH.M.Kn, Notaris/PPAT Kabupaten Demak sebagai pejabat yang berwenang dan telah di bukukan keatas nama Tergugat II dengan sah dan benar menurut hukum.

6. Bahwa tergugat II Menolak dalil – dalil para penggugat untuk seluruhnya agar pengadilan Negeri Demak menghukum tergugat II secara tenggang renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000- (lima ratus ribu rupiah) Setiap hari keterlambatan apabila Tergugat II Tidak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap, karena tidak ada kuasa hukumnya sama sekali

Apabila Bapak ketua atau Majelis Hakim berpendapat lain maka tergugat II mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang terbaik;

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

1. Bahwa Tergugat III menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas-tegas;
2. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak pernah hadap kepada Tergugat III yang nantinya akan Tergugat III buktikan;
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Menjual No. 23 tanggal 23 Nopember 2017 yang dibuat oleh Tergugat III tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum:
 - a. Karena Surat Kuasa sudah dibuat sesuai aturan notariil;
 - b. Notaris/PPAT Abdul Yahya, SH., M.K.n. Kab. Demak pun sebagai Tergugat IV dapat menerima Surat Kuasa No. 23 tanggal 23 Nopember 2017;
 - c. BPN menerima dan mengakui untuk proses balik nama;
4. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran karena tidak ada dasar hukumnya;

Halaman 13 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat III mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

- a. Menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya tanpa terkecuali karena tidak berdasarkan atas hukum;
- b. Menyatakan sah Surat Kuasa yang dibuat Tergugat III yaitu Surat Kuasa No. 23 tanggal 23 Nopember 2017 yang dihadiri oleh Para Penggugat dihadapan Tergugat III;
- c. Menolak untuk menyatakan Tergugat III ikut bertanggung jawab secara tanggung renteng karena tidak berdasarkan hukum;
- d. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Apabila Bapak Ketua atau Para Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka Tergugat III mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang baik;

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

- Bahwa saya sebagai tergugat IV, menolak semua dalil yang digunakan oleh penggugat kepada saya;
- Bahwa saya melaksanakan jabatan saya sesuai aturan yang berlaku;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) No 21/2019, tertanggal 29 Januari 2019 adalah sah menurut hukum, karena dasar dari Akta Jual Beli (AJB) tersebut adalah sebuah akta kuasa menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh MUHAMMAD TURMAN, SH, Notaris di Semarang (Tergugat III) yang merupakan Pejabat yang berwenang untuk itu;
- Bahwa untuk mendukung keterangan tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Demak menerima kuasa tersebut sebagai dasar atas proses Balik Nama tersebut, ini membuktikan bahwa akta kuasa tersebut adalah sah sebagai dasar untuk melaksanakan peralihan hak tersebut, terlepas bagaimana dan caranya akta kuasa tersebut dibuat karena kita bukan penyidik maka tidak ada aturan yang mengharuskan kita menyelidiki bagaimana akta tersebut dibuat;
- Bahwa saya hanya mendaftarkan dan melaksanakan apa yang menjadi kehendak para pihak yang telah dituangkan dalam akta kuasa tersebut, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencatatkan perubahan dan atau kehendak dari para pihak tersebut dalam proses peralihan hak atau tanah tersebut;
- Bahwa berdasarkan keterangan diatas, saya berharap Yang Mulia Majelis Hakim meninjau ulang posisi saya sebagai Tergugat dan memposisikan

Halaman 14 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saya sebagai Turut Tergugat seperti posisi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Demak, karena saya hanya mendaftarkan apa yang menjadi kehendak para pihak dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mencatat perubahan tersebut;

Apabila Bapak ketua atau Majelis Hakim berpendapat lain maka tergugat IV mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang terbaik .

Atas terkabulnya permohonan kami maka tergugat IV mengucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

Dalam pokok perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat akan melaksanakan peralihan hak dengan adanya lampiran Akta Jual Beli dari pejabat yang berwenang, sehingga atas peralihan hak terhadap obyek hak adalah sah sesuai Pasal 37 PP. 24 Tahun 1997;
3. Bahwa apa yang tidak tanggapai bukan Turut Tergugat berarti mengakui kebenarannya akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya;

Berdasarkan hal-hal tersebut, kami Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus sebagai berikut :

Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sertifikat Hak Milik No. 748/Desa Brambang an. Munandar, S.Ag adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Demak telah menjatuhkan putusan tanggal 1 Desember 2020, Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Dmk yang amar selengkapnya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Halaman 15 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 4.188.000,- (empat juta seratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 1 Desember 2020 Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Dmk dibacakan tanpa dihadiri oleh Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding semula Turut Tergugat serta kepada Terbanding III semula Tergugat III, maka sesuai surat permintaan bantuan pemberitahuan putusan melalui Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 7 Desember 2020 telah memberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III, pada tanggal yang sama juga telah memberitahukan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding semula Turut Tergugat melalui relas pemberitahuan putusan yang ditandatangani dan disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Demak, pada tanggal 10 Desember 2020 telah memberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III melalui relas pemberitahuan putusan yang ditandatangani dan disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Demak

Menimbang, bahwa terhadap perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Dmk yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 1 Desember 2020 tersebut, selanjutnya Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding tertanggal 14 Desember 2020 dan permohonan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 16 Desember 2020 melalui relas pemberitahuan pernyataan banding yang ditandatangani dan disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Demak, kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 21 Desember 2020 telah diberitahukan melalui Jurusita Pengadilan Negeri Semarang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Semarang guna memenuhi permintaan Pengadilan Negeri Demak dengan suratnya tertanggal 16 Desember 2020 Nomor W.12-U23/1265/PDT.04.01/2020 dalam perkara Perdata Nomor : 24/Pdt.G/2020/PN. Dmk;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Para Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 22 Desember 2020 dan diterima di PTSP Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 11 Februari 2021 dengan Register Surat Nomor : 306/HT/2021/PT SMG

Menimbang bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 15 Februari 2021 dan diterima di PTSP

Halaman 16 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 23 Februari 2021 dengan Register Surat Nomor 1687/HT/2021/PT SMG.

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding/Inzage kepada, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 16 Desember 2020 melalui relas pemberitahuan memeriksa berkas banding yang ditandatangani dan disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Demak, kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 21 Desember 2020 telah diberitahukan melalui Jurusita Pengadilan Negeri Semarang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Semarang guna memenuhi permintaan Pengadilan Negeri Demak dengan suratnya tertanggal 16 Desember 2020 Nomor W.12-U23/1265/PDT.04.01/2020 dalam perkara Perdata Nomor : 24/Pdt.G/2020/PN. Dmk yang isinya menerangkan bahwa kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Demak sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa atas permohonan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM.

1. Bahwa Para Pembanding sangat keberatan terhadap putusan Perkara Nomor : 24 / Pdt.G / 2020 / PN. Dmk. Tanggal 1 Desember 2020, karena putusan tidak mencerminkan rasa keadilan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak tepat dan tidak benar karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hukum;
2. Bahwa Para Pembanding sangat keberatan atas putusan Perkara Nomor : 24 / Pdt.G / 2020 / PN. Dmk. Tanggal 1 Desember 2020 yang tidak mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat, sudah jelas dalam perkara aquo telah terjadi adanya hutang piutang antara Pembanding I / Penggugat I dengan Terbanding I / Tergugat I sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana Surat Pernyataan Hutang (Bukti PP-1 dan PP-2) dan selanjutnya berdasarkan

Halaman 17 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti PP-3 total pinjaman menjadi sebesar Rp. 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah), hal ini juga dibuktikan dengan adanya angsuran pembayaran hutang dari Pembanding I / Penggugat I kepada Terbanding I / Tergugat I sebagaimana bukti PP-6 dan PP-7, serta dalam hutang piutang tersebut tidak pernah ada kesepakatan terhadap jual beli ataupun kesepakatan yang lain atas tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 746, Ds. Brambang, Kec. Karangawen, Kab. Demak yang dijadikan jaminan atas hutang dibawah tangan tersebut;

3. Bahwa jual Beli berdasarkan hutang piutang menurut hukum adalah tidak dibenarkan, hal ini sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1074 /K/ Pdt/ 1995 tanggal 18 Mei 1996, bahwa " Perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual-beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut ";

4. Bahwa dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh oleh Terbanding I / Tergugat I kepada Terbanding II / Tergugat II melalui Terbanding IV / Tergugat IV sebagaimana (AJB) No. 21/2019 tertanggal 29 Januari 2019 atas dasar Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Terbanding III / Tergugat III adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

5. Bahwa atas perbuatan Para Terbanding / Para Tergugat dan Turut Terbanding / Turut Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, karena perbuatan Para Terbanding / Para Tergugat dan Turut Terbanding / Turut Terbanding sangat merugikan Para Pembanding / Para Penggugat;

6. Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat hanya memiliki hutang kepada Terbanding I / Tergugat I sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana Surat Pernyataan Hutang (Bukti PP-1 dan PP-2) dan selanjutnya berdasarkan Bukti PP-3 total pinjaman menjadi sebesar Rp. 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah), namun Terbanding I / Tergugat I telah menjual tanah milik Para Pembanding / Para Penggugat sebagaimana tercatat dalam SHM No. 746, Ds. Brambang, Kec. Karangawen, Kabupaten Demak yang dijadikan jaminan hutang tersebut sebesar Rp. 170.940.000,00 (seratus tujuh puluh juta sembilan ratus empat puluh rupiah) kepada Terbanding II / Tergugat II, dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 dan dimana dalam Akta Kuasa

Halaman 18 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menjual tersebut Pembanding II / Penggugat II tidak ikut menandatangani, dengan demikian jelas Terbanding I / Tergugat I telah mempunyai itikad tidak baik dengan mencari keuntungan atas tanah yang dijadikan jaminan tersebut tanpa memberitahu kepada Para Pembanding / Para Penggugat, dan yang perlu ditanyakan kenapa kelebihan atas penjualan tanah milik Para Pembanding / Para Penggugat tersebut tidak dikembalikan kepada Para Pembanding / Para Penggugat ?;

7. Bahwa, atas pinjaman sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang kemudian menjadi sebesar Rp. 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah) sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 15 Pebruari 2018 (PP-3) tersebut, dimana antara Pembanding I / Penggugat I dengan Terbanding I / Tergugat I tidak pernah ada kesepakatan tentang bunga serta didalam Surat Pernyataan tertanggal 29 Nopember 2017 (PP-1) dan tanggal 5 Desember 2017 (PP-2) tidak disebutkan berapa bagi hasil / bunga atas pinjaman modal tersebut, maka Surat Pernyataan tanggal 29 Nopember 2017 (PP-1) dan tanggal 5 Desember 2017 (PP-2) serta Surat Pernyataan tertanggal 15 Pebruari 2018 (PP-3) adalah cacat hukum dan tidak sah, hal ini sebagaimana :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/PDT/1994, tanggal 7 Mei 1997, yang menyatakan : “ Tidak adanya kata sepakat antara Pengggugat dan Tergugat, baik atas jumlah utang dan barang jaminannya antara lain perjanjian kredit adalah merupakan cacat hukum, menurut Pasal 1320 BW, perjanjian tersebut tidak sah “

8. Bahwa demikian juga atas perbuatan dari Terbanding II / Tergugat II yang telah membeli tanah obyek sengketa milik Para Pembanding / Para Penggugat tanpa alas hak yang sah, maka Terbanding II / Tergugat II dapat dikategorikan sebagai pembeli yang ceroboh dan tidak hati-hati, dan pembeli yang tidak beritikad baik, hal ini sebagaimana :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 1816/PDT/1989, tanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan : “ Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu “

9. Bahwa, Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan Pasal 1365 KUHPdata dalam perkara ini, karena dalam perkara aquo sangatlah

Halaman 19 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas perbuatan yang dilakukan oleh Para Terbanding / Para Tergugat dan Turut Terbanding / Turut Tergugat sangat merugikan Para Penggugat dan perbuatan Para Terbanding / Para Tergugat dan Turut Terbanding / Turut Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, dengan demikian Putusan perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 1 Desember 2020 haruslah dibatalkan.

DALAM AMAR PUTUSANNYA MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU.

1. Bahwa Majelis Hakim dalam memutus perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 1 Desember 2020 telah salah dan keliru dalam amar putusannya, karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan baik dalam posita maupun petitum Para Pembanding / Para Penggugat dan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Penggugat;
2. Bahwa dalam amar putusannya Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan atas perkara a quo dengan memutus melebihi atau meluluskan lebih dari apa yang dimintakan (ultra petita), sehingga putusan perkara No. 24 / Pdt.G / 2020 / PN.Dmk, tanggal 1 Desember 2020 merupakan putusan yang ultra Vires (cacat), hal ini sebagaimana dimaksud dalam :
 - Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR;
 - Pasal 189 ayat (2) dan (3) RBG jo Pasal 67 huruf C UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
 - Yurisprudensi MA RI No. 339 K/Sip/1969 tanggal 21 Pebruari 1970;
 - Yurisprudensi MA RI No. 1001 K/Sip/1972;
 - Yurisprudensi MA RI No. 77 K/Sip /1973;

Yang menjelaskan bahwa jika Hakim telah memberikan putusan yang ultra petita (memutus melebihi atau meluluskan lebih dari yang dimintakan), maka putusan tersebut harus dinyatakan ultra vires dan harus dinyatakan cacat hukum, meskipun putusan tersebut didasarkan pada itikad baik maupun telah sesuai dengan kepentingan umum.

3. Bahwa Majelis Hakim dalam amar putusan No. 24/Pdt.G/2020/PN.Dmk, tanggal 1 Desember 2020 mengenai eksepsi telah salah dan keliru dalam memberikan amar putusannya, hal ini dapat dilihat dalam jawaban eksepsi Terbanding I / Tergugat I tidak sinkron antara posita dan petitumnya, yaitu dalam posita Terbanding I / Tergugat I telah menguraikan mengenai eksepsinya namun dalam petitum Terbanding I / Tergugat I tidak memohonkan / meminta apa yang Terbanding I / Tergugat I bahas dalam jawaban eksepsinya,

Halaman 20 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian Majelis Hakim telah memberikan putusan yang melebihi serta meluluskan lebih dari yang dimintakan, sehingga putusan No. 24/Pdt.G/2020/PN.Dmk, tanggal 1 Desember 2020 harus dinyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan;

4. Bahwa dalam memberikan putusan perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN.Dmk, tanggal 1 Desember 2020, Majelis Hakim telah jauh dari asas keadilan dan asas kemanfaatan, dimana Majelis Hakim hanya menegakkan asas kepastian hukum, sehingga putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim tidaklah porposional dan memberikan suatu putusan yang tidak memenuhi harapan keadilan bagi Para Pembanding / Para Penggugat;

5. Bahwa Majelis Hakim dalam putusannya telah bertentangan dengan fakta dan bukti-bukti serta saksi-saksi dalam persidangan, sehingga memberikan amar putusan yang salah dan keliru, dimana mengenai Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 (PP-8), yang mana dalam Akta Kuasa Menjual tersebut pihak Pembanding II / Penggugat II tidak pernah menandatangani serta tidak pernah bertemu dengan Terbanding III / Tergugat III selaku Notaris lebih-lebih Pembanding II / Penggugat II tidak kenal dengan Terbanding III / Tergugat III selaku Notaris dan didalam persidanganpun dari pihak Terbanding I / Tergugat I maupun Terbanding III / Tergugat III tidak menyangkal ataupun memberikan klarifikasi atas tanda tangan yang berbeda / tidak sama antara yang ada dalam bukti PP-12 dengan yang ada dalam Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 tersebut, sehingga Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 (PP-8) yang dibuat oleh Terbanding III / Tergugat III atas permintaan dari Terbanding I / Tergugat I tanpa sepengetahuan dari Para Pembanding / Para Penggugat adalah cacat hukum serta tidak sah menurut hukum;

6. Bahwa dalam perkara a quo jelas merupakan perkara hutang piutang, hal ini dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 29 Nopember 2017 (PP-1) dan Surat Pernyataan tertanggal 5 Desember 2017 (PP-2) serta Surat Pernyataan tertanggal 15 Pebruari 2018 (PP-3) dan juga telah adanya angsuran atas hutang tersebut oleh Pembanding I sebanyak 2 (dua) kali yaitu sebagaimana bukti kwitansi (PP-6 dan PP-7), dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I / Tergugat I yang telah menjual tanah milik Para Pembanding / Para Penggugat sebagaimana SHM No. 746, Ds. Brambang, Kec. Karangawen, Kab. Demak yang dijadikan jaminan

Halaman 21 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang tersebut sebesar Rp. 170.940.000,00 (seratus tujuh puluh juta sembilan ratus empat puluh rupiah) kepada Terbanding II / Tergugat II, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan hukum, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1074 /K/ Pdt/ 1995 tanggal 18 Mei 1996, bahwa “ Perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual-beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut;

7. Bahwa berdasarkan point 5 diatas, jika Majelis Hakim hanya mempermasalahkan mengenai tanda tangan dari Pembanding II / Penggugat II yang terdapat dalam Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 (PP-8) tersebut yang berbeda / tidak sama antara yang ada dalam bukti PP-12 dengan yang ada dalam Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 sangatlah tidak adil, sedangkan Para Pembanding / Para Penggugat juga telah memberikan bukti sebagaimana bukti PP-12 sebagai pembanding jika tanda tangan Pembanding II / Penggugat II tidaklah sama / berbeda sebagaimana tanda tangan Pembanding II / Penggugat II dalam Akta Kuasa Menjual tersebut, karena jika tanda tangan tersebutpun sama, tetap tidaklah dibenarkan hutang piutang dengan jaminan tanah / Sertifikat tanah langsung dijadikan atau digantikan dengan perjanjian jual beli terlebih antara Para Pembanding / Para Penggugat tidak pernah ada perjanjian atau kesepakatan mengenai harga tanah tersebut atau menjual tanah yang dijadikan jaminan tersebut dengan Terbanding I / Tergugat I, karena dalam perkara ini yang sangat dirugikan adalah Para Pembanding / Para Penggugat;

8. Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat sekali lagi sangat berkeberatan dengan putusan dalam perkara No. 24 / Pdt.G / 2020 / PN.Dmk tanggal 1 Desember 2020 yang tidak mencerminkan rasa keadilan bagi Para Pembanding / Para Penggugat, karena dalam perkara aquo yang sangat dirugikan adalah Para Pembanding / Para Penggugat, hal ini dapat dilihat atas perbuatan Terbanding I / Tergugat I yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada Terbanding II / Tergugat II tanpa sepengetahuan dari Para Pembanding / Para Penggugat dengan harga sebesar Rp. 170.940.000,00 (seratus tujuh puluh juta sembilan ratus empat puluh rupiah) kepada Terbanding II / Tergugat II, sedangkan diketahui bahwa nilai total pinjaman yang harus dikembalikan oleh Pembanding I / Penggugat I hanyalah sebesar Rp. 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah (PP-3)),

Halaman 22 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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

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

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian jelas Terbanding I / Tergugat I telah mencari keuntungan dan mempunyai itikad tidak baik dari penjualan atas tanah obyek sengketa milik Para Pembanding / Para Penggugat tersebut;

9. Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat sekali lagi sangat berkeberatan dengan putusan dalam perkara No. 24 / Pdt.G / 2020 / PN.Dmk tanggal 1 Desember 2020 yang mana telah memberikan amar putusan yang salah dan keliru, bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya sebagaimana halaman 28 alenia 4 putusan perkara No. 24 / Pdt.G / 2020 / PN.Dmk tanggal 1 Desember 2020, yang mengatakan tidak terbuktinya adanya perbuatan melawan hukum dari Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Turut Terbanding, hingga gugatan Para pembanding haruslah ditolak adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah dan keliru, karena sangatlah jelas perbuatan dari Terbanding I yang telah menjual tanah obyek sengketa milik Para Pembanding kepada Terbanding II berdasarkan AJB No. 21/2019 tertanggal 29 Januari 2019 (PP-10) yang dibuat oleh Terbanding IV atas dasar Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Terbanding III yang kemudian oleh Turut Terbanding SHM No. 746, Ds. Brambang, Kec. Karangawen, Kab. Demak yang dahulunya atas nama Suwarno Bin Moh Usul (Pembanding I) beralih menjadi atas nama Munandar, S.Ag (Terbanding II) sangatlah merugikan Para Pembanding dan bertentangan dengan hukum serta telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta dan juga dalam amar putusan tersebut juga tidak memutuskan sah dan tidaknya Akta Kuasa Menjual No. 23 tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Terbanding III serta Majelis Hakim juga tidak memberikan amar putusan tentang sah dan tidaknya hutang piutang antara Pembanding I / Penggugat I dengan Terbanding I / Tergugat I, dengan demikian Putusan perkara No. 24 / Pdt.G / 2020/PN.Dmk tanggal 1 Desember 2020 haruslah dibatalkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Para Pembanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan adalah sebagai berikut yaitu Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Demak dalam perkara Nomor : 24 / Pdt.G / 2020 / PN. Dmk Tanggal 01 Desember 2020 dan mengambil suatu keputusan sendiri dengan suatu keputusan :

MENGADILI :

Halaman 23 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding ;
2. Mengabulkan dan menerima Memori Banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya ;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Demak dengan perkara Nomor : 24 / Pdt.G / 2020 / PN. Dmk Tanggal 01 Desember 2020

MENGADILI SENDIRI :

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat I / Terbanding I untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat / Para Pembanding untuk seluruhnya sebagaimana petitum gugatan Para Penggugat / Para Pembanding tertanggal 18 Mei 2020;
3. Menghukum Para Tergugat / Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequa et bono*).

Menimbang bahwa atas Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding yang pada intinya :

1. Bahwa Terbanding I/Tergugat I menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Pembanding/Para Penggugat dalam Memori Banding karena sebagaimana Terbanding I/Tergugat I sampaikan dalam jawaban dalam sidang Pengadilan Tingkat Pertama sebagai berikut:
 - a. Bahwa sejak awal Terbanding I/Penggugat I tidak pernah bersedia memberikan pinjaman dana yang dibutuhkan oleh Pembanding I/Penggugat I karena tidak mengenalnya; Terbanding I/Tergugat I hanya bersedia ketika diminta membeli saja sebidang tanah SHM No.746/Desa Brambang, Kec. Karangawen, Kab. Demak seharga Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana bukti T.I-1.1, setelah Pembanding I/Penggugat I membujuk dan memberi janji pekerjaan di proyek Bintoro Land Demak yang dikatakan sedang ditanganinya, dengan syarat yang disampaikan secara lisan yaitu agar Pembanding I/Penggugat I diberikan hak membeli kembali seharga Rp. 92.000.000,- (sembilan puluh dua juta rupiah) setelah tiga bulan, yang kemudian disepakati bersama secara lisan antara Pembanding I/Penggugat I dengan Terbanding I/Tergugat I;
 - b. Bahwa untuk menguatkan kesepakatan pada poin 1 tersebut di atas, Pembanding I/Penggugat I menunjuk sendiri notaris - Terbanding III/Tergugat III - yang tidak pernah dikenal sebelumnya

Halaman 24 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Terbanding I/Tergugat I yang berkedudukan di Jl. Telaga Bodas Raya 47A/Kav 116 D, Semarang, untuk membuat Kuasa Menjual No.23/2017 pada tanggal 30 Nopember 2017 yang dihadiri dan ditandatangani oleh para pihak sebagaimana dikuatkan bukti T.I-1.2, T.I-1.3. Jadi bagaimana mungkin hal ini disangkal oleh Para Pembanding/Para Penggugat?

c. Bahwa Terbanding I/Tergugat I tidak pernah tahu menahu, menyuruh maupun membuat Surat Pengakuan Hutang yang ditandatangani dan disampaikan oleh Pembanding I/Penggugat I yang disampaikan dalam persidangan pada pengadilan tingkat pertama, Terbanding I/Tergugat I tidak pernah membubuhkan tanda tangan sebagai tanda persetujuan atas Surat Pengakuan Hutang, oleh karena Terbanding I/Tergugat tidak pernah bersedia memberikan pinjaman kepada Para Pembanding/Para Penggugat yang tidak pernah dikenal sebelumnya.

d. Bahwa atas dasar niat baik, setelah tidak dipenuhinya kesepakatan yang diminta oleh Para Pembanding/Para Penggugat kepada Terbanding I/Tergugat I untuk membeli kembali tanah SHM 748/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, maka Terbanding I/Tergugat I pada bulan April 2018, telah mendatangi Para Pembanding/Para Penggugat di rumah mereka di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak sebagaimana bukti T.I-2.1 yang tujuannya mengingatkan akan konsekuensi hukum atas tidak dipenuhinya kesepakatan yang dibuat dan hak yang diberikan Terbanding I/Tergugat I atas Kuasa Menjual no. 23/2017.

e. Bahwa selanjutnya setelah niat baik dan pemberitahuan langsung kepada Para Pembanding/Para Penggugat, serta tidak dipenuhinya janji pemenuhan pembayaran pembelian kembali tanah SHM No. 748/Ds. Brambang, serta tidak diindahkannya surat somasi/peringatan yang dilayangkan kepada Pembanding I / Tergugat I melalui advokat MOEGIONO,SH dari kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Perjuangan Semarang pada bulan Mei dan Juni 2018 sebagaimana bukti T.I – 2.2 dan T.I – 2.3, maka Terbanding I/Tergugat I berdasarkan Kuasa Menjual No.23 melaksanakan Kuasa Menjual atas tanah SHM 746/Desa Brambang, Kec. Karangawen, Kab.Demak kepada Terbanding II dengan perantara pihak ketiga yaitu Saudara SUWONDO;

Halaman 25 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bahwa dengan demikian jual-beli antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II melalui Akta Jual Beli No.21/2019 tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Terbanding IV/Tergugat IV adalah sah menurut hukum karena sekarang telah beralih nama dan telah dicatat pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Demak (Turut Terbanding/Turut Tergugat).
2. Bahwa Terbanding I/Tergugat I mendukung sepenuhnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang telah memberikan putusannya dalam perkara perdata Reg. No. 24 / Pdt.G/2020/ PN.Dmk tertanggal 1 Desember September 2020 yang pada intinya “ Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya”;
3. Bahwa atas putusan itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak adalah sudah tepat dan benar dalam menerapkan Hukum dengan menyatakan bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait Akta Kuasa Menjual Nomor 23 Tanggal 30 Nopember 2017 yang dibuat oleh Tergugat III/Terbanding III atas permintaan Tergugat I/Terbanding I adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum karena dibuat tanpa sepengetahuan Para Penggugat, sehingga tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Tergugat III/Terbanding III, Tergugat IV/Terbanding IV, dan Turut Tergugat/Turut Tergugat; gugatan Para Penggugat/Para Pembanding ditolak dan oleh karenanya Para Penggugat/Para Pembanding adalah pihak yang kalah sehingga harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;
4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dogma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara a quo. Sehingga didalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup matang dengan sangat jelas;
- Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding I dahulu Tergugat I mohon kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berkenan mengambil Putusan Hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut :

Halaman 26 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor: 24 / Pdt.G / 2020 / PN.Dmk. pada tanggal 1 Desember 2020;
3. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Dmk dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I yang ternyata tidak ada hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar mengenai adanya fakta-fakta, keadaan-keadaan, dan hal-hal serta alasan-alasan hukum yang mendasari putusannya, maka pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Dmk yang telah diputus pada tanggal 1 Desember 2020 beralasan hukum untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan di tingkat banding putusan dikuatkan, maka Pembanding semula Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding jumlahnya dicantumkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam HIR serta Peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Para Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Dmk tanggal 1 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut.

Halaman 27 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding yang ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

4. Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **Rabu** tanggal **24 Februari 2021** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari Fakhri Yuwono., S.H Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim Ketua Majelis dengan Agustinus Silalahi, S.H., M.H dan H. Jalaluddin, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **3 Maret 2021** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Mustofa, S.H., M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh Para pihak berperkara.

5.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

1. Agustinus Silalahi, S.H., M.H

Fakhri Yuwono., S.H

TTD

2. H. Jalaluddin, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

TTD

Mustofa, S.H., M.H

Perincian biaya perkara :

- Redaksi Putusan ----- : Rp 10.000,00
- Meterai Putusan ----- : Rp 10.000,00
- Pemberkasan ----- : Rp130.000,00

J u m l a h ----- : Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)