



P U T U S A N
Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Sarwoningsih**, beralamat di JL. Karonsih Utara Raya No.371 RT.006 RW.003, Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah sebagai **Penggugat I**;
2. **Nyoman Widiyanto, S.H.**, beralamat di JL. Karonsih Utara Raya No.371 RT.006 RW.003, Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada PARSUGIN RAKISA, S.H., M.H., SURAWI RAKISA, S.H., M.Hum., MUHAMMAD ABRORI, S.H., dan RICKY GUSTAV HAIDAR, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum "VITTO LAW OFFICE & LEGAL CONSULTANT" Jl. Setia Budi No.28 (Ground Floor) Sumurboto, Banyumanik, Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 Oktober 2023 dibawah Register No.2729/SK/X/2023/PN Smg , sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. **Agus Candra Setiawan**, bertempat tinggal di JL. Desa Pingkuk RT.03 RW.07, Wonosegoro, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah , sebagai **Tergugat I**;
2. **Fitri Nur Sanita Oktabrina**, bertempat tinggal di JL. Desa Pingkuk RT.03 RW.07, Wonosegoro, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah , sebagai **Tergugat II**;
3. **Dina Ismawati, S.H., M.M.**, bertempat tinggal di Ruko Ngaliyan Square Jl. Prof. DR. Hamka No. 17 Blok B17, Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DIDIK SULISTYANA, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor **488/Pdt.G/2023/PN Smg**



pada "DS Attorney & CO", berkantor di Jalan Mega Raya III, No.777, Perumahan Koveri, Kelurahan Bringin, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 6 Desember 2023..dibawah Register No 3181/SK/XII/2023/ PN Smg sebagai **Tergugat III**;

4. **PT. Bank Mandiri Tbk Regional VII Kota Semarang**, berkantor di JL. Kepodang No.32 - 34, Purwodinatan, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : SANDI SUDARWIN , LIESTIANA BUDISARTIKA, semuanya sebagai Mortgage Collection & Recovery Officer pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Region VII / Jawa 2 berdasarkan Surat Kuasa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor JRB.R07/SK.088/2023 tanggal 24 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 06 November 2023 dibawah Register No 28/SK/XI/2023/PN Smg sebagai **Tergugat IV**;

BPN Kota Semarang, bertempat tinggal di JL. KI Mangunsarkoro No. 23, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah , sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 10 Oktober 2023 dalam Register Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Juni 1976 telah dilangsungkan perkawinan antara PENGUGAT I dan PENGUGAT II yang tercatat di Kantor Urusan Agama Ngrambee Kabupaten Ngawi dengan Kutipan Akta Nikah Nomor: 369/13/XII/1976.

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor **488/Pdt.G/2023/PN Smg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selama perkawinan antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II diantaranya telah memperoleh/memiliki harta kekayaan bersama berupa :

a) Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan dengan sertifikat **Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, Nomor : 00642/Ngaliyan 2016 seluas 196 M². **Terdaftar atas nama SARWONINGSIH.** Terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT. 06 RW. 03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Karonsih Utara.

Sebelah Selatan : Bapak THOMAS

Sebelah Barat : Bapak EFENDI

Sebelah Timur : Ibu ITA

b) Sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan dengan sertifikat **Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 Oktober 2016, nomor : 00643/Ngaliyan 2016, seluas 213 M². **Terdaftar atas nama SARWONINGSIH/ PENGGUGAT** Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT 06 RW 03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Karonsih Utara.

Sebelah Selatan : Bapak THOMAS

Sebelah Barat : Bapak EFENDI

Sebelah Timur : Ibu ITA

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

3. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2018 ketika berada di rumah, PENGGUGAT I menerima surat dari TERGUGAT IV (PT. Bank Mandiri, Tbk) dengan Nomor surat : MNR. RCR/CCR.SMG.5838/2018, yang ditujukan kepada TERGUGAT I (AGUS CANDRA SETIAWAN), dengan dialamatkan rumah tinggal PARA PENGGUGAT Perihal Peringatan I (Pertama) “untuk melakukan pembayaran atau angsuran kewajiban kredit”;
4. Bahwa terkait adanya surat Perihal Peringatan I (Pertama) “untuk melakukan pembayaran atau angsuran kewajiban kredit” di atas, kemudian PENGGUGAT I menanyakan kepada PENGGUGAT II tentang adanya surat yang dimaksud, kemudian PENGGUGAT II menerangkan bahwa pada

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor **488/Pdt.G/2023/PN Smg**



sekira bulan September 2016 telah datang di rumah seorang laki-laki yang mengenalkan dirinya bernama AGUS CANDRA SETIAWAN / TERGUGAT I dan yang mana saat itu TERGUGAT I mengaku memiliki usaha Jual beli mobil yang sudah sukses dan berhasil.

5. Bahwa kemudian TERGUGAT I menceritakan kesuksesannya tentang jual beli mobil kepada PENGGUGAT II dan selanjutnya TERGUGAT I mempengaruhi kepada PENGGUGAT II untuk ikut berinvestasi dananya pada TERGUGAT I, dan karena PENGGUGAT II tidak memiliki dana, kemudian TERGUGAT I mempengaruhi dan membujuk kepada PENGGUGAT II untuk mencari pinjaman pada Bank dengan cara mengagunkan tanah dan rumah sebagaimana obyek sengketa tersebut di atas pada bank, dan TERGUGAT I menjanjikan kepada PENGGUGAT II akan menyelesaikan pinjamannya pada Bank dalam jangka waktu 6 (enam) bulan serta TERGUGAT I akan memberikan keuntungan tiap bulannya sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dengan bujuk rayu dan pengaruh tersebut kemudian PENGGUGAT II terpengaruh dan mengikuti apa yang dikehendaki oleh TERGUGAT I;
6. Bahwa setelah PENGGUGAT II terpengaruh dan mengikuti kehendak TERGUGAT I kemudian TERGUGAT I mempengaruhi PENGGUGAT II kembali agar melakukan pengajuan pinjaman atau kredit pada Bank Mandiri (TERGUGAT IV) dan dikarenakan usia PENGGUGAT II tidak memenuhi syarat pengajuan Kredit pada Bank mandiri (TERGUGAT IV) selanjutnya TERGUGAT I mempengaruhi agar obyek perkara untuk dilakukan jual beli dan dibaliknama kepada atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
7. Bahwa dengan pengaruh tersebut PENGGUGAT II menuruti apa yang disampaikan oleh TERGUGAT I, yang selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan proses jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Juli 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 16 Desember 2016; dengan PENGGUGAT II tanpa sepengetahuan PENGGUGAT I di hadapan TERGUGAT III (Notaris/PPAT DINA ISMAWATI, S.H., M.M., di Semarang) Terhadap tanah di atas sertifikat HGB Nomor: 03677/Ngaliyan dan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan atas nama PENGGUGAT I;
8. Bahwa kemudian setelah dilakukan jual beli di hadapan Tergugat III dan selanjutnya dilakukan pengalihan hak melalui TURUT TERGUGAT Kedua SHM Obyek sengketa telah beralih dari atas nama PENGGUGAT I menjadi

Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor **488/Pdt.G/2023/PN Smg**



atas nama TERGUGAT I (AGUS CANDRA SETIAWAN) dengan SHM Nomer 5368 / Ngaliyan dan menjadi atas nama TERGUGAT II / FITRI NUR SANITA OKTABRINA dengan sertifikat HM Nomor: 5367 / Ngaliyan;

9. Bahwa setelah sertifikat dibalik nama atau beralih hak ke atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II, selanjutnya atas inisiatif TERGUGAT I Obyek Perkara (sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan yang telah beralih menjadi SHM Nomer 5368 / Ngaliyan atas nama TERGUGAT I dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03678/ Ngaliyan) yang telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT II / FITRI NUR SANITA OKTABRINA dengan sertifikat HM Nomor: 5367 / Ngaliyan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dijadikan anggunan kredit pada TERGUGAT IV dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
10. Bahwa kemudian PENGGUGAT I dengan didampingi Putrinya yang bernama PUTU dan kuasa hukumnya datang ke kantor TERGUGAT III / Notaris/PPAT DINA ISMAWATI, S.H., M.M., di Semarang untuk konfirmasi dan menanyakan atau klarifikasi terkait dengan Akta Jual Beli, dan TERGUGAT III membenarkan telah terjadi proses balik nama serta memberikan bukti salinan Akta Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Juli 2017, dan salinan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 16 Desember 2016;
11. Bahwa atas Informasi dan pernyataan PENGGUGAT III yang menyatakan kedua sertifikat sudah diperjualbelikan dan telah dibaliknamakan atau beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II (tanpa sepengetahuan PENGGUGAT I) dan PENGGUGAT I merasa tidak pernah hadir dihadapan TERGUGAT III / Notaris/PPAT DINA ISMAWATI, S.H., M.M., untuk menandatangani Akte Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Juli 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 16 Desember 2016 dan PENGGUGAT I juga tidak Pernah melakukan pelepasan hak atas tanah dan bangunan serta memberi kuasa untuk menjual atau membalik namakan atas nama orang lain serta tidak pernah menerima uang pembayaran dan kemudian telah dilakukan balik nama oleh TURUT TERGUGAT maka apa yang dilakukan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV) adalah melakukan perbuatan melawan hukum.



12. Bahwa selain itu PENGUGAT I juga pernah datang melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT IV tentang adanya surat peringatan sebagaimana Nomor surat: MNR. RCR/CCR.SMG.5838/2018 tertanggal 25 Juli 2018 dan dijawab oleh TERGUGAT IV membenarkan adanya surat peringatan yang ditujukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT IV menerangkan bahwa Obyek Perkara telah beralih ke atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta Obyek Perkara telah digunakan sebagai agunan Pinjaman kredit atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II
13. Bahwa sehubungan dengan Obyek Perkara telah digunakan sebagai jaminan kredit pada TERGUGAT IV, kemudian PENGUGAT I memohon kepada TERGUGAT IV untuk dipertemukan dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, akan tetapi sampai dengan Gugatan ini diajukan TERGUGAT IV tidak dapat mempertemukan dan menurut keterangannya TERGUGAT IV, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak diketahui keberadaannya.
14. Bahwa sehubungan dengan fakta – fakta tersebut jelas-jelas apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan tidak dapat diketahui keberadaannya hingga gugatan ini diajukan membuktikan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan sengaja melakukan perbuatan melawan Hukum.
15. Bahwa sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat negara yang telah disahkan oleh Pemerintah seharusnya hati-hati dalam pembuatan Akta-akta tersebut harus teliti benar atas kebenaran sebelum dituangkan dalam akta yang mana dalam hal ini PENGUGAT I tidak pernah menghadap dan memberikan persetujuan serta menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 437/2017 tertanggal 20 Juli 2017, dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 16 Desember 2016 sebagaimana dalam Pasal 1335 KUHPdata menyebutkan **“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”**; dan bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat III dalam penerbitan kedua akta jual beli tersebut melanggar UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf I yang berbunyi **“membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”** oleh karena itu akta yang dibuat secara



melawan hukum, maka peralihan hak dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan mempengaruhi PENGGUGAT II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka wajib Akta Jual Beli Nomor: 437/2017 tertanggal 20 Juli 2017, dan Akte Jual Beli Nomor : 438/2017 tertanggal 16 Desember 2016 dinyatakan batal demi hukum.

16. Bahwa selain itu, Tergugat III juga telah melakukan kelalaian dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 yang seharusnya dibuat pada tahun 2017 namun pada akta dibuat pada tanggal 16 Desember 2016. Maka dengan hal itu, Akta Jual Beli haruslah dibatalkan.
17. Bahwa dengan demikian apa yang dilakukan TERGUGAT I, II, III dan TERGUGAT IV secara nyata melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPdata *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*
18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan yang kemudian dibalik nama melalui TURUT TERGUGAT telah nyata adanya kerugian bagi PARA PENGGUGAT baik secara materil maupun immaterial sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil : PARA PENGGUGAT merasa dirugikan secara materiil akibat sertifikat dibalik nama/perubahan hak atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan sekarang dijadikan anggunan di tempat TERGUGAT IV dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ;
 - b. Kerugian Immateriil : PARA PENGGUGAT juga dirugikan secara immateriil akibat perbuatan PARA TERGUGAT selaku Penggugat akan kehilangan harta bersama berupa tanah dan bangunan seharga Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);
19. Bahwa PARA PENGGUGAT telah berupaya secara kekeluargaan menyelesaikan permasalahan ini dengan mendatangi rumah TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetapi tidak pernah ketemu, dan mendatangi kantor TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, namun demikian tidak dapat selesai, maka untuk itu PARA PENGGUGAT mengajukan GUGATAN ini ke



Pengadilan Negeri Semarang untuk mendapatkan perlindungan hukum dan keadilan serta kepastian hukum.

20. Bahwa untuk menjamin GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (tidak *illusoir*) pada saat dieksekusi (dilaksanakan), mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT.06 RW.03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang. Selama perkara ini diperiksa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap/*inkrach*;
21. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka PARA PENGGUGAT mohon agar berdasarkan putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrach*), dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah untuk menghadap Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang maupun instansi terkait lainnya, sebagai dasar hukum untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah dari obyek sengketa menjadi atas nama semula yaitu atas nama **PENGGUGAT I / SARWONINGSIH**;
22. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT ini didasarkan pada fakta dan bukti-bukti menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Bantahan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij voeraad*);

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

PRIMAIR :

1. Mengabulkan GUGATAN PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah Pemilik sah Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan.
3. Menyatakan bahwa Pengalihan hak Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03677/Ngaliyan atas nama PENGGUGAT I yang kemudian



beralih menjadi SHM Nomer 5368 / Ngaliyan atas nama TERGUGAT I (AGUS CANDRA SETIAWAN) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03678/Ngaliyan atas nama PENGGUGAT I yang kemudian beralih menjadi sertifikat HM Nomor: 5367 / Ngaliyan atas nama TERGUGAT II / FITRI NUR SANITA OKTABRINA *Batal Demi Hukum*

4. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, II, III dan TERGUGAT IV) serta TURUT TERGUGAT *adalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.*
5. Menyatakan Perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Karonsih Utara Raya No. 371 RT 06 RW 03 Kelurahan Ngaliyan Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, dengan mendasari Akta Jual Beli No. 437 tertanggal, 20 Juli 2017 dan Akta Jual Beli No. 438 tertanggal, 16 Desember 2016 yang dibuat oleh TERGUGAT III / PPAT Dina Ismawati, SH., MH. di Semarang *adalah Batal Demi Hukum*;
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mencoret dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 5368 / Ngaliyan atas nama TERGUGAT I (AGUS CANDRA SETIAWAN) dan sertifikat HM Nomor: 5367 / Ngaliyan atas nama TERGUGAT II / FITRI NUR SANITA OKTABRINA kepada pemilik semula yaitu atas nama **SARWONINGSIH** (PENGUGAT I);
7. Memerintahkan TERGUGAT IV /PT. Bank Mandiri, Tbk. Regional VII Kota Semarang untuk menyerahkan dua buah sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomer 5368 / Ngaliyan atas nama TERGUGAT I (AGUS CANDRA SETIAWAN) dan sertifikat Hak Milik Nomor: 5367 / Ngaliyan atas nama TERGUGAT II / FITRI NUR SANITA OKTABRINA kepada PENGUGAT;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melakukan Pembayaran ganti rugi kepada PENGUGAT sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil : PARA PENGUGAT merasa dirugikan secara materiil akibat sertifikat dibalik nama / perubahan hak atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan sekarang dijadikan anggunan di tempat TERGUGAT V dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ;
 - b. Kerugian Immateriil : PARA PENGUGAT juga dirugikan secara immateriil akibat perbuatan Para Tergugat selaku Penggugat akan hilang harta bersama berupa tanah dan bangunan seharga Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan dalam perkara ini.
3. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Bantahan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi (*uit voerbaah r bij voeraad*);
4. Membebankan biaya perkara ini kepada PARA PENGUGAT.

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat menghadap kuasa hukumnya, Tergugat III dan Tergugat IV, masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg, tanggal 11 Oktober 2023, 25 Oktober 2023, dan tanggal 8 November 2023 panggilan dengan surat tercatat sesuai dengan Perma No.7 Tahun 2022 melalui Kantor Pos Semarang, yang telah dibacakan di persidangan, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan ketidakhadiran Tergugat I, II dan Turut Tergugat tersebut dapatlah dipandang sebagai pihak yang tidak memanfaatkan haknya untuk melakukan jawaban/bantahan terhadap dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Tergugat I, II dan Turut Tergugat;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma No. 7 Tahun 2022 , selanjutnya persidangan dilakukan secara Elektronik;

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

Tergugat III;

DALAM EKSEPSI.

• EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

1. **Bahwa** dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat pada Posita 3 (Tiga) s/d Posita 6 (Enam) Gugatan Para Penggugat, dengan sendirinya Para Penggugat mengakui kebenaran adanya pemufakatan antara Penggugat II dengan Tergugat I atas pengagunanan objek *a quo* untuk digunakan sebagai modal bersama jual-beli mobil, yang dilakukan dengan mekanisme seperti pada posita nomor 6 (Enam) dan iming-iming keuntungan seperti pada posita nomor 5 (Lima). Sehingga adanya Gugatan Para Penggugat ini menjadikannya Gugatan yang tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);
2. **Bahwa** pada Posita 7 (Tujuh) dan Posita 10 (Sepuluh) Gugatan Para Penggugat, menyatakan Akta Jual Beli Nomor 438/2017 adalah tertanggal 16 Desember 2016 Padahal yang benar kedua Akta Jual Beli baik Nomor 437 dan 438 yang dibuat oleh Tergugat III adalah tertanggal 20 Juli 2017 tidak seperti yang dimaksudkan oleh Para Penggugat, sehingga patutlah menjadikan Gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);
3. **Bahwa** pada Posita 16 Gugatan Para Penggugat mengemukakan hal yang tidak masuk akal, bagaimana mungkin Akta Jual Beli yang notabnya sebagai produk dari adanya peristiwa dan perbuatan hukum jual-beli, terbit lebih awal pada tanggal 16 Desember 2016 mendahului peristiwa dan perbuatan hukum jual-beli objek *a quo* yang terjadi pada tanggal 20 Juli 2017, sehingga dalil Para Penggugat pada posita tersebut tidak berdasar dan sudah sepatutnya dianggap Gugatan Para Penggugat pada prinsipnya tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);
4. **Bahwa** pada Posita 18 (Delapan Belas) Gugatan Para Penggugat mempermasalahkan mengenai kerugian materil dan imateril mengenai akibat sertifikat dibalik nama/perubahan hak atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang dijadikan agunan di tempat TERGUGAT IV dengan pinjaman sebesar Rp. 700.000.000 (Tujuh Ratus

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



Juta Rupiah) dan kemungkinan akan hilangnya harta bersama milik Para Penggugat berupa tanah dan bangunan seharga Rp. 2.500.000.000 (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) **jelas dan tegas tidak ada hubungannya dengan TERGUGAT III dan sangat tidak berdasar sehingga gugatan Para Penggugat pada prinsipnya tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*)**;

DALAM POKOK PERKARA.

1. **Bahwa** Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat III;
2. **Bahwa** Tergugat III merupakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kota Semarang;
3. **Bahwa** pada posita nomor 6 Gugatan Para Penggugat menuliskan Penggugat II mengikuti kehendak Tergugat I untuk melakukan pengajuan pinjaman kepada Tergugat IV namun tidak memenuhi syarat, padahal pengajuan pinjaman haruslah melalui proses-proses mulai dari awal permohonan, dan tentunya sudah dibutuhkan persetujuan dan tanda tangan Penggugat I, sehingga menjadi tidak mungkin Penggugat I selaku istri daripada Penggugat II tidak mengetahuinya;
4. **Bahwa** Bahwa pada Posita nomor 7 (Tujuh), 8 (Delapan), dan 9 (Sembilan) Gugatan Para Penggugat, menerangkan prosesnya adalah setelah kedua sertifikat dibalik nama dari nama Penggugat I kepada nama Tergugat I dan Tergugat II oleh Tergugat III setelah dilakukan Akta Jual Beli, maka kedua sertifikat *a quo* digunakan sebagai agunan kredit ke Tergugat IV. Bahwa yang benar proses yang diketahui oleh Tergugat III adalah Tergugat III sebagai Notaris dan PPAT rekanan dari Tergugat IV dihubungi oleh Tergugat IV karena akan ada Jual-Beli yang didanai oleh fasilitas pembiayaan Tergugat IV kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga tindakan-tindakan hukum mulai dari AJB, Proses Balik Nama, SKMHT, APHT, perjanjian-perjanjian kredit yang menyangkut kedua objek sertifikat *a quo* menjadi satu kesatuan, dan bukan merupakan hal-hal yang berdiri sendiri, maka Tergugat III in casu *a quo* merupakan Notaris & PPAT yang ditunjuk oleh Tergugat IV berdasarkan Surat Nomor:7.Ar.SMP/CL.2808/2017 tertanggal 13 Juli 2017, sehingga dengan tegas menolak seluruh tuduhan Para Penggugat;



5. **Bahwa** pada Posita nomor 10 (Sepuluh) Gugatan Para Penggugat yang benar adalah, Tergugat III tidak pernah memberikan Salinan Akta Jual Beli No.438/2017 Tertanggal 16 Desember 2016 karena berbeda tanggal dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat III;
6. **Bahwa** pada Posita nomor 11 (Sebelas) Gugatan Para Penggugat, menyebut kata Penggugat III yang mana hanya ada 2 (Dua) Penggugat dalam perkara *a quo*, sehingga membingungkan Tergugat III menjawab pernyataan yang dimaksud, tetapi apabila merasa tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli, mestinya menjadi mengherankan kenapa Para Penggugat tidak mempertanyakan kehilangan kedua sertifikat objek *a quo*, karena tidak mungkin adanya Akta Jual Beli tanpa adanya fisik sertifikat. Pun apabila Para Penggugat merasa tidak pernah menghadap kepada Tergugat III selaku notaris dan PPAT, bagaimana bisa Para Penggugat mengetahui yang menjalankan proses AJB dan Balik Nama adalah Tergugat III, mestinya Para Penggugat menjelaskan terlebih dahulu kesinambungan dari pada poin per poin Positanya, agar Gugatan para Penggugat tidak menjadi gugatan yang kabur;
7. **Bahwa** pada posita nomor 14 gugatan para Penggugat menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui keberadaannya, maka akan menjadi sulit tentang kewenangan mengadili oleh Pengadilan Negeri termaksud dalam gugatan ini, sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan khususnya yang mengatur panggilan sidang kepada orang-orang yang tidak diketahui tempat diam atau tempat tinggalnya maka gugatan hendaknya tidak mengabaikan HIR pasal 390 huruf e yang menjelaskan tentang panggilan umum atau "*openbare oproeping*";
8. **Bahwa** pada Posita nomor 15 (Lima Belas) Gugatan Para Penggugat "*Bahwa sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah Pejabat negara yang telah disahkan oleh Pemerintah seharusnya hati-hati dalam pembuatan akta-akta tersebut harus teliti benar atas kebenaran sebelum dituangkan dituangkan kedalam akta yang mana dalam hal ini Penggugat I tidak pernah menghadap dan memberikan persetujuan serta menandatangani Akta Jual Beli No:437/2017 tertanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual Beli No:438/2017 tertanggal 20 Desember 2017 sebagaimana Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan "suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan" dan bahwa apa yang*

Halaman 13 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor **488/Pdt.G/2023/PN Smg**



dilakukan Tergugat III dalam Penerbitan Dalam Akta Jual Beli tersebut melanggar Undang-undang No.30/2004 tentang jabatan Notaris pasal 16 ayat (1) huruf I yang berbunyi "membacakan akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (Dua) orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh Penghadap, saksi, dan Notaris" oleh karena itu akta yang dibuat secara melawan hukum maka peralihan hak dari Penggugat I kepada Tergugat I dan tergugat II dengan mempengaruhi Penggugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka wajib akta jual beli No.437/2017 tertanggal 20 Desember 20 2017 dan Akta Jual Beli tertanggal 438 tertanggal 20 Desember 2017 dinyatakan batal demi hukum" adalah tidak benar, yang benar Penggugat I, Penggugat II, Tergugat I, Tergugat II menghadap kepada tergugat III karena adanya Penunjukkan dari Tergugat IV untuk melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli dan balik nama dengan dihadiri saksi-saksi sehingga menjadi tidak patut apabila Akta yang dibuat *in casu a quo* batal demi hukum dan Pernyataan Penggugat pada Posita 11 ini dalam frasa "*maka peterdapatralihan hak dari Penggugat I kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan mempengaruhi Penggugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum*" pandangan daripada Tergugat III adalah bahwa baik Penggugat I dan Penggugat II tidak bisa lepas dari Subjek Pemilik awal atas objek sengketa *a quo* maka tidak berlebihan Tergugat III dalam jawaban ini mengungkapkan "*cujus est dominium, ejus est periculum*" yang bearti resiko atas suatu kepemilikan ditanggung oleh pemilik, dan Penggugat II pada awalnya adalah bagian daripada subjek Pemilik sedangkan Akta Jual Beli dan balik nama telah disepakati dan ditanda tangani oleh kesemua pihak "*Volenti non fit iniura, nulla iniura est, quae ini volentem fiat*" yang berarti tindakan yang didasari persetujuan maka sifat melawan hukum yang yang terdapat dalam perbuatan tersebut harus dihilangkan;

9. **Bahwa** Tergugat III dengan tegas menolak Posita nomor 16 Gugatan Para Penggugat, karena Tergugat III telah menjalankan Profesinya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia;
10. **Bahwa** Tergugat III dengan tegas membantah atas kerugian yang dialami oleh Para Penggugat seperti yang tertuang pada Posita 18 Gugatan Para Penggugat, karena proses jual-beli dan balik nama atas objek yang mulanya atas nama Penggugat I ke atas nama Tergugat I dan

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



Tergugat II berlangsung sesuai aturan serta Para Penggugat telah menerima pembayaran atas jual beli dan baik nama objek *a quo*;

11. **Bahwa** oleh karena Gugatan Para Penggugat tidak terbukti, patutlah jika Para Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

TUNTUTAN/PETITUM.

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan tersebut di atas, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau Sebagian atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menetapkan sah dan berharganya bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat III dalam persidangan perkara *a quo* seperti tidak terbatas Akta-Akta Jual-Beli yang dilakukan Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan Tergugat III sebagai Notaris & PPAT yang beritikad baik dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas permasalahan ini.

SUBSIDAIR.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Tergugat IV:

I. DALAM EKSEPSI



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

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

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

Salah satu bentuk cacat formil yang melekat pada gugatan berbentuk *error in persona* adalah *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), dimana pihak yang menjadi Penggugat atau yang dilawan sebagai Tergugat **tidak lengkap**, dalam arti **masih ada orang lain yang harus bertindak sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat**;

Gugatan yang mengandung cacat formil seperti yang disebutkan di atas (*in casu* gugatan yang memiliki bentuk



error in persona yaitu *plurium litis consortium*), harus secara jelas dan tegas dicantumkan diputuskan dan dicantumkan dalam amar putusan dengan “*Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)*”.

- b. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat angka 10 antara lain menyatakan telah didampingi putrinya yang bernama “Putu” mendatangi Tergugat III berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor : 437/2017 dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Juli 2017.

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

2. Gugatan Para Penggugat kepada Tergugat IV merupakan Gugatan Kabur (***Exceptio Obscur Libel***)



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

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

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

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

b. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 16, Penggugat menyatakan Akta Jual Beli Nomor 438/2017 tertanggal 16 Desember 2016.

Bahwa sesuai fakta dokumen, tanggal dalam Akta Jual Beli *a quo* adalah tertanggal 20 Juli 2017 **bukan** tertanggal 16 Desember 2016.



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

3. Gugatan Para Penggugat kepada Tergugat IV merupakan Gugatan Daluwarsa (*Exceptio Temporis*)

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



- c. Bahwa tuntutan melalui gugatan *a quo* telah melewati batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang mengenai keberatan Penggugat mengenai jual beli Obyek Sengketa *a quo* dan peralihan kepemilikan Obyek Sengketa *a quo* menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II.

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

4. Obyek Sengketa bukanlah milik Para Penggugat, tetapi sah dimiliki Tergugat I dan Tergugat II (***Exceptio Domini***)

- a. Bahwa Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah obyek agunan atas Perjanjian Kredit, yaitu berupa tanah berikut bangunan dengan



bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5367/Ngaliyan dan SHM Nomor 5368/Ngaliyan yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dilakukan pengikatan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

- b. Bahwa sesuai fakta dokumen dalam Obyek Sengketa *a quo*, telah tercatat kepemilikan atas obyek tersebut yaitu SHM Nomor 5367/Ngaliyan oleh Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat II) dan SHM Nomor 5368/Ngaliyan oleh Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat I).
- c. Bahwa sebagaimana Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sehingga Obyek Sengketa merupakan milik Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat I) dan Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat II), bukan milik Penggugat.

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat IV hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditunjukkan kepada Tergugat IV.



3. Bahwa Tergugat IV secara tegas menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan tertulis oleh Tergugat IV akui kebenarannya.
4. Bahwa sebelum Tergugat IV menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Penggugat *a quo*, terlebih dahulu Tergugat IV menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa antara Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat I) dan Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat II) (selanjutnya disebut “Debitur”) dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (*in casu* Tergugat IV) memiliki hubungan hutang-piutang dalam perjanjian kredit, dimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor R07.SMP/0173/KPR/2017 tanggal 20 Juli 2017 dengan jumlah kredit sebesar Rp700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dan jangka waktu selama 180 (seratus delapan puluh) bulan (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”), yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Debitur dengan Tergugat IV, sehingga sudah sepatutnya seluruh syarat dan ketentuan haruslah dipatuhi.
 - b. Bahwa disamping Perjanjian Kredit, Debitur juga telah menyepakati, menyetujui, dan menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif (selanjutnya disebut “SUPK”) yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit. Sehingga secara hukum, Debitur sudah seharusnya tunduk, patuh, dan terikat pada SUPK tersebut.
 - c. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang tersebut Debitur telah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 5367/Ngaliyan tercatat atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina (*in casu* Tergugat II) yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah dan SHM Nomor 5368/Ngaliyan tercatat atas nama Agus Candra Setiawan (*in casu* Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan,



Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (selanjutnya disebut “Obyek Agunan Kredit”).

- d. Bahwa terhadap Obyek Agunan Kredit *a quo* telah terdapat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tanpa melibatkan Tergugat IV, yang telah dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 437/2017 dan 438/2017 tanggal 20 Juli 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Dina Ismawati, S.H., M.M., (*in casu* Tergugat III) selaku PPAT di Kota Semarang, sehingga AJB *a quo* merupakan suatu perikatan yang sah dan sempurna yang menerangkan telah terjadinya peralihan hak secara jual beli atas Obyek Agunan Kredit *a quo* yang terletak di Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sehingga secara hukum tidaklah dapat dibenarkan dalil-dalil Penggugat *a quo* yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Perjanjian Jual-Beli *a quo*, mengingat Akta tersebut berkedudukan sebagai Akta Autentik yang mana informasi dan seluruh proses perikatannya dijamin kepastian dan perlindungan hukumnya sebagai alat bukti tertulis yang bersifat Autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris (*vide* Alinea 1 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).
- e. Bahwa tanah berikut bangunan rumah yang dijadikan sebagai obyek agunan tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sebagaimana terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “SHT”) Peringkat Pertama Nomor 09286/2018 tanggal 04 September 2018, sehingga hal tersebut haruslah memperkuat bahwa dalil-dalil Penggugat adalah dalil-dalil yang tidak berdasar serta tidak berkesesuaian dengan hukum yang berlaku.
5. Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 7 dan 15, serta petitum angka 3 dan 5, dimana Penggugat berkeberatan atas

Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor **488/Pdt.G/2023/PN Smg**



adanya AJB Nomor : 437/2017 dan Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Juli 2017 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

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



menerangkan suatu perbuatan jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III antara Penggugat I dengan Tergugat I dan Tergugat II yang telah disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Oleh karenanya, jual beli tersebut telah dilakukan, dibacakan, dihadiri, dengan sepengetahuan Penggugat I, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan dilengkapi oleh 2 (dua) orang saksi.

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

6. Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 11, 17, dan 18, serta petitum angka 4 dan 8, dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut kerugian kepada Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa seseorang dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu, terdapat Perbuatan Melawan Hukum, terdapat kesalahan, terdapat kerugian, dan terdapat hubungan kausal antara Perbuatan Melawan Hukum oleh Pelaku dan kerugian yang dialami Korban.
- b. Bahwa keberatan Penggugat mengenai jual beli atas Obyek Sengketa *a quo* yang berkaitan dengan Akta Jual Beli : 437/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor : 438/2017 Tanggal 20 Desember 2017 merupakan keberatan yang tidak berdasar hukum, mengingat telah terjadi peralihan hak secara jual beli atas Obyek Sengketa *a quo* yang telah dituangkan dalam suatu akta autentik dihadapan Notaris yang telah dijamin suatu kebenaran peristiwanya.
- c. Bahwa tidaklah beralasan hukum apabila Tergugat IV dalam hal ini dinyatakan melakukan suatu perbuatan melawan hukum atas suatu



perbuatan perikatan yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sendiri.

- d. Bahwa dalam hal ini pula, adanya permintaan penggantian kerugian oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar hukum.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, **tidak ada satu pun dalil Penggugat yang dapat menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV** sebagaimana unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga **sudah sepatutnya dan demi hukum Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak.**

7. Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 13 dan 19, mengingat semestinya Para Penggugat menyelesaikan permasalahan secara internal dengan Tergugat I dan Tergugat II.
8. Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 16 yang menyatakan bahwa AJB Nomor 438/2017 dibuat pada tanggal 16 Desember 2016, mengingat sesuai fakta dokumen telah jelas dan terang bahwa AJB Nomor 438/2017 dibuat oleh dan dihadapan Dina Ismawati, S.H., M.M., (*in casu* Tergugat III) selaku PPAT di Kota Semarang pada tanggal 20 Juli 2017.
9. Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 20 dan petitum angka 9, mengingat sesuai Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 menyatakan, "*Atas permohonan Penggugat, maka Hakim Pengadilan Negeri tidak dapat dibenarkan melakukan conservatoir beslag terhadap barang milik Tergugat terhadap barang-barang milik Tergugat yang sudah dijaminkan sebagai "barang agunan" pada suatu Bank*", sehingga terhadap tanah Obyek Sengketa yang telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (*vide* SHT Nomor 09286/2018 tanggal 04 September 2018) tidak dapat diletakan sita jaminan. Oleh karenanya, sita jaminan atas obyek sengketa adalah **harus ditolak.**



Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 21, serta petitum angka 2 dan 6, dengan alasan-alasan berikut:

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

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

10. Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil gugatan Penggugat angka 23 serta petitum angka 10 yang pada intinya menuntut agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya verzet, Banding, dan Kasasi, mengingat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo. Pasal 54 RV.
11. Bahwa Tergugat IV menolak tegas petitum angka 7, mengingat sesuai fakta hukum Obyek Sengketa *a quo* tercatat dan dimiliki oleh Tergugat II dan Tergugat III, serta tanah berikut bangunan rumah Obyek Sengketa *a*



quo telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna dimana Tergugat IV berkedudukan selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Obyek Sengketa *a quo*.

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

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

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat IV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

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

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Atau,

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor **488/Pdt.G/2023/PN Smg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat III dan IV tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 7 Februari 2024 dan Tergugat III dan IV telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 20 Februari 2024 dan 21 Februari 2024;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy KTP atas nama Sarwoningsih Nik 3374156712520002 Bukti P-1;
2. Foto copy KTP atas nama Nyoman Widiyanto,SH Nik 3374150903510001 Bukti P- 2;
3. Foto copy Kutipan Akta Nikah No. 369/13/XII/1976 tanggal 15 Juni 1976 antara Nyoman Widiyanto dengan Sarwoningsih Bukti P-3;
4. Foto Copy Kutipan Akta Jual beli No 437/2017 yang dibuat oleh PPAT Dina Ismawati,SH.MH Bukti P-4 ;
5. Foto Copy Kutipan Akta Jual beli No 438/2017 yang dibuat oleh PPAT Dina Ismawati,SH.MH Bukti P-5;
6. Foto Copy Surat Pernyataan Yang dibuat oleh Sarwoningsih tanggal 15-9-2018 Bukti P-6;
7. Foto Copy Surat yang dibuat oleh I Nyoman Widyanto kepada Ka Polsek Ngaliyan perihal Penipuan Ingkar janji Bukti P-7;
8. Foto Copy Surat Peringatan Pertama dari Bank Mandiri No: MNR RCR/CCR. SMG 5838/ 2018 tanggal 25/07/2018 dari Bank Mandiri kepada Agus candra Setiawan Bukti P-8;
9. Foto Copy Surat Peringatan Pertama dari Bank Mandiri No: MNR RCR/CCR. SMG 7152/ 2018 tanggal 03/09/2018 dari Bank Mandiri kepada Agus Candra Setiawan Bukti P-9;
10. Foto Copy Surat Undangan dari Bank Mandiri kepada Agus Candra Setiawan tanggal 10 Februari 2020 Bukti P-10;
11. Foto Copy Buku Tabungan atas nama Nyoman Widiyanto,SH Bukti P-11;
12. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) obyek pajak atas nama Sarwoningsih Bukti P-12

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2,P-8,P-11, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat, selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (Dua) Saksi telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1.Saksi SUGENG RIYADI

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat sejak Saksi bekerja sebagai Satpam pada tahun 1997 di perumahan dimana Para Penggugat tinggal dan mengalirkan air didaerah situ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat I (bu Sarwoningsih) sebagai Ibu Rumah tangga sedangkan Penggugat II (Pak Nyoman) bekas Camat di Boja;
- Bahwa Saksi mengetahui Agus Candra (Tergugat I) sekitar tahun 2015 -2017 karena sering datang kerumah Pak Nyoman (Penggugat II) Saksi tahu karena Saksi yang membukakan pintu portal;
- Bahwa seingat Saksi Tergugat I (pak Agus candra) datang kerumah pak Nyoman dalam sebulan datang 1 sampai 3 kali, namun Saksi tidak mengetahui antara Penggugat II dengan Tergugat I ada hubungan bisnis atau tidak, namun pak nyoman (Penggugat II) pernah cerita kepada Saksi telah kehilangan 3 (tiga) buah BPKB , namun Saksi tidak pernah melihat 3 (tiga) mobil diparkir dirumah Pak Nyoman (Penggugat II) sebagaimana yang diceritakan Penggugat II;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Para Penggugat disamping mempunyai usaha kos kosan juga mempunyai usaha jual beli mobil ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi , rumah pak Nyoman (Penggugat II) masih ditempati oleh anak Para Penggugat , sedangkan Para Penggugat bertempat tinggal di Sidoarjo;
- Bahwa Penggugat II pernah bercerita kepada Saksi kalau rumahnya tersebut sudah dibeli oleh Agus Chandra (Tergugat I) tetapi baru dibayar separo ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Istri Pak Nyoman (Penggugat I) sudah diajak rembugan apa belum pada saat menjual rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi , rumah Para Penggugat terletak di Jl Karonsih Utara Raya Nomor 371 Keluarahan Ngaliyan, Kota semarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas batas rumah Para Penggugat sebagai berikut ;
 - Sebalah utara : Jl Karonsih Utara
 - Sebelah Selatan : Bapak Thomas

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebalah Barat : Bapak Efendi
- Sebalah Timur : Ibu Ita
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat I (Agus Chandra) dan Tergugat II (Fitri Nur Sanita) tidak pernah menempati rumah Pak Nyoman (Penggugat I) di Jl karonsih tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada jual beli rumah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa seingat Saksi Penggugat II (Pak Nyoman) tidak pernah cerita kalau sertifikat rumahnya (Obyek Sengketa) dijadikan jaminan hutang di Bank;
- Bahwa sekarang Saksi baru melihat ada tulisan rumah P Nyoman dijual;

2.Saksi KUSDIYANTO;

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat karena Saksi bertetangga dengan Para Penggugat, adapun jarak rumah Saksi dengan rumah Para Penggugat sekitar 100 M ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat I jarang tinggal di Jl Karonsih tetepi seringnya tinggal di Surabaya ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi , Pekerjaan Penggugat I adalah Ibu rumah tangga sedangkan Penggugat II pensiunan Camat Boja dan Para Penggugat mempunyai 3 (tiga) orang anak ;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat I, Penggugat II mempunyai usaha jual beli mobil , namun Saksi tidak pernah melihat mobil di rumah Para Penggugat;
- Bahwa Saksi sering dimintai tolong oleh Ibu Sarwoningsih (Penggugat I) seperti membetulkan rumah Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun Penggugat I pernah cerita kepada Saksi kalau Penggugat II mempunyai bisnis jual beli mobil dengan Tergugat I dan Tergugat II dan Para Penggugat pernah menyerahkan modal sebanyak 2 (dua) kali kepada Agus candra (Tergugat I);
- Bahwa berdasarkan cerita Penggugat I, uang yang diserahkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 700.000.000,00 (Tujuh ratus juta rupiah), yang menurut cerita Penggugat I uang tersebut berasal dari pinjaman Penggugat II kepada Bank dengan jaminan sertifikat rumah milik Para Penggugat;

Halaman 31 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut dijaminan dibank mana ;
- Bahwa menurut cerita Penggugat I , Penggugat II menjaminkan sertifikat atas namanya tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I;
- Bahwa menurut Pengakuan Penggugat I , Penggugat I tidak mengetahui hubungan bisnis antara Penggugat II dengan Tergugat I;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang ini adalah anak anak Para Penggugat yaitu Mas Made dan Mbak Putu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah tinggal disitu (rumah Sengketa);
- Bahwa Saksi bertemu Penggugat I saat Penggugat I datang ke Semarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut sekarang ini dalam keadaan kotor dan tidak terawat dan ada tulisan dijual ;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat perjanjian kredit dengan jaminan rumah tersebut;
- Bahwa yang Saksi terangkan diatas Saksi tidak melihat sendiri tetapi hanya mendengardan Saksi menjadi Saksi perkara ini atas permintaan Bu Sarwoningsih (Penggugat I), untuk menerangkan kalau uang sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tersebut diserahkan oleh Penggugat II kepada Agus Candra (Tergugat I) sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat Sertifikat obyek sengketa dan Saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut sekarang ini masih atas nama Penggugat I atau sudah berubah ;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan Jawabannya mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3374074901670001 atas nama DINA ISMAWATI,SH.MM Bukti T3-1 ;
2. Foto copy Berita Acara Pengangkatan Sumpah/ Janji Jabatan PPAT Nomor : 640/172/PPAT/2005 tanggal 20 September 2005 Bukti T3-2 :
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3374150903510001 atas nama Nyoman Widiyanto,S.H dan Kartu Tanda Penduduk NIK 3374156712520002 atas nama Sarwoningsih Bukti T3-3 ;

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3374151212053676 atas nama kepala keluarga Nyoman Widiyanto,SH Bukti T3-4;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3573041610780004 atas nama Agus Candra Setiawan Bukti T3-5;
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3309186210919004 atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina Bukti T3-6 ;
7. Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3309182104140003 atas nama Agus Candra Setiawan Bukti T3-7 ;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 dan Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2017 atas nama Sarwoningsih Bukti T3-8 ;
9. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.03677 atas nama Sarwoningsih Luas 194 M2 terletak di Jl Karonsih Utara Raya No. 371 Rt.006 Rw. 003. Kelurahan Ngaliyan , Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang Bukti T3- 9;
- 10.Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Agus Candra Setiawan tertanggal 17 Juli 2017 Bukti T3-10 ;
- 11.Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan atas nama Agus Candra Setiawan tertanggal 18 Juli 2017 Bukti T3-11;
- 12.Foto copy Setoran Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan atas nama Penyetor Sarwoningsih Tahun pajak 2017 Bukti T3-12;
- 13.Foto copy Akta Jual Beli Nomor 437/2017 yang dibuat PPAT Dina Ismawati.SH.MM Bukti T3-13 ;
- 14.Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03678 atas nama Sarwoningsih Luas 213 M2 terletak di Jl Karonsih Utara Raya No. 371 Rt.006 Rw. 003. Kelurahan Ngaliyan , Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang Bukti T3-14 ;
- 15.Foto copy Setoran Pengalihan Hak Tanah / Bangunan atas nama Penyetor Dina Ismawati Tahun Pajak 2017 Bukti T3-15;
- 16.Foto copy Bukti Transaksi Penerimaan Daerah Online Pajak BPHTB atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina tertanggal 17 Juli 2017 Bukti T3-16;
- 17.Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Fitri Nur Sanita Oktabrina tertanggal 18 Juli 2017 Bukti T3-17;
- 18.Foto copy Akta Jual Beli nomor : 438 /2017 yang dibuat oleh PPAT Dina Ismawati,SH,MM Bukti T3-18 ;

Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



Foto copy bukti surat tertanda T3-1 sampai T3-18 telah bermaterai cukup dan merupakan foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat VI untuk menguatkan Jawabannya mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Salinan / Grosse Perjanjian Kredit Nomor :R07.SMP/017/KPR/2017 No 15 tanggal 20 Juli 2017 yang dibuat oleh Notaris Dina Ismawati.SH.MM Bukti T4-1 ;
2. Foto copy Syarat syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Pesero) Tbk Bukti T4-2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 5367 atas nama pemegang hak PT Bank Mandiri (Pesero) Tbk terletak di Kelurahan Ngalihan , Kecamatan Ngalihan ,Kota Semarang Bukti T4-3 ;
4. Foto copy Setifikat Hak Milik No. 5368 atas nama pemegang Hak PT Bank Mandiri (Pesero) Tbk terletak di Kelurahan Ngalihan , Kecamatan Ngalihan ,Kota Semarang Bukti T4- 4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09286/2018 tanggal pembukuan 04-09-2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 331/2018 tanggal 28 Agustus 2018 yang dibuat oleh PPAT Dina Ismawati.SH,MM Bukti T4-5 ;
6. Foto copy Salinan Akta Jual Beli Nomor : 437 /2017 tanggal 20 Juli 2017 yang dibuat oleh PPAT Dina Ismawati, SH.MM Bukti T4-6 ;
7. Foto copy Salinan Akta Jual Beli Nomor : 438 /2017 tanggal 20 Juli 2017 yang dibuat oleh PPAT Dina Ismawati, SH.MM Bukti T4- 7 ;

Fotokopi bukti surat tertanda T4-1 sampai dengan T4-7 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat III dan IV mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 14 Mei 2024;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut dan terurai diatas;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Kuasa Tergugat III dan kuasa Tergugat IV telah mengajukan Eksepsi yang digabungkan dalam uraian Jawaban dalam Pokok Perkara, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat III :

1. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscur Libel);

Eksepsi Tergugat IV:

1. Gugatan pihaknya tidak lengkap (Exceptio Plurium Litis Consortium)
2. Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel);
3. Gugatan Daluwarsa (Exceptio Temporis);

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III dan IV adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscur Libel);
2. Gugatan pihaknya tidak lengkap (Exceptio Plurium Litis Consortium)
3. Gugatan Daluwarsa (Exceptio Temporis);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III dan IV tersebut Para Penggugat menanggapi dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut Tergugat III dan IV menanggapi dalam Dupliknya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan IV tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, terkait Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang didalilkan oleh Para Penggugat, menurut Pasal 1365 KUHPerdara, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika Para Penggugat ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



1. Perbuatan melawan hukum;
2. Kesalahan;
3. Kerugian;
4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban;

namun dalam uraian gugatan Para Penggugat , Para Penggugat tidak menguraikan dan tidak memerinci secara jelas dan tegas tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan Tergugat IV sebagaimana yang disebutkan dalam unsur-unsur pasal 1365 KUHP, dalam hal ini Para Penggugat tidak menguraikan perbuatan mana yang melanggar peraturan perundang-undangan, melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan, kesalahan yang bagaimana yang dilakukan oleh para Tergugat , kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Para Tergugat serta hubungan sebab-akibat dalam hal ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh Para Penggugat apakah merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat, dengan tidak diuraikannya secara jelas dan terperinci menjadikan uraian peristiwa dan dasar hukum Para Penggugat menjadi samar atau tidak jelas dan kabur kualitas gugatan Para Penggugat yang menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, terhadap Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV yang mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscur Libel) beralasan secara hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu alasan eksepsi telah dikabulkan maka alasan eksepsi lainnya dari Tergugat III dan IV tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur Libel), maka akibatnya gugatan Para Penggugat tidak sempurna dan dianggap tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan demikian gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ootvanklijke Verklard) , hal ini sesuai dengan Putusan MARI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 : "Bahwa Petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh Posita/Fundamentum Petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan Putusan yang amarnya gugatan tidak dapat diterima, karena gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat gugatan” dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat III dan IV diterima maka terhadap pokok perkara ini tidaklah perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan akan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI.

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ootvanklijke Verklard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp598.000,00 (lima ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, tanggal 27 Mei 2024, oleh kami, Nenden Rika Puspitasari, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Atep Sopandi, S.H., M.H dan Novrida Diansari, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor Pengadilan Negeri Semarang tanggal 28 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 29 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, P. Agus Purhandoko, S.H., Panitera Pengganti dan dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 488/Pdt.G/2023/PN Smg



Atep Sopandi, S.H., M.H

Nenden Rika Puspitasari, S.H., M.H.

Novrida Diansari, S.H.

Panitera Pengganti,

P. Agus Purhandoko, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran i	:	Rp	30.000,00;
2. Proses	:	Rp	50.000,00;
3. PNBP	:	Rp	60.000,00;
4. Panggilan	:	Rp	422.000,00;
5. Penggandaan	:	Rp	16.000,00;
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
7. Meterai	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	598.000,00;

(lima ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)