



PUTUSAN

Nomor 319/PDT/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**YOSIA BAGUS SANDJOJO SETIYANTO WIJAYA**, Alamat di Jalan Kayumas Timur

No.71, Kelurahan Kuningan, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : DIDIK SIMON CAHYADI SUPRANATA, S.H., M.H., S.p.N., Advokat / Pengacara yang beralamat Kantor di Jalan Brotojoyo Raya Nomor 6 (Pondok Indraprasta) Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 September 2019, untuk selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat** ;

**Melawan :**

1. **TJANDRA SUDIBYO**, beralamat di Jalan Pamularsih No III Rt 001 / Rw 003 Kelurahan Grisikdono, Kecamatan Semarang Barat, untuk selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I** ;

2. **DEWI INDRIATI**, beralamat Toko Keramik Sarinah di Jalan Raya Bandung Rejo No.85 Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak ;  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Dr. AHMAD HADI PRAYITNO, S.H., M.H. ; EKY RESTU JAYA, S.H. ; RIZKI KURNIASARI, S.H. ; Para Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat Kantor di Jalan Supriyadi No.21-G, Kelurahan Kalicari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 27 Mei 2020, untuk selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II** ;

3. **NOTARIS / PPAT DJONNY PRIATKO**, beralamat di Jalan Raya Mranggen No. 201 Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : SUTIYONO, SH., Advokat dan Konsultan Hukum berkantor Hukum SUTIYONO, SH & REKAN beralamat di Perumahan Pondok Majapahit I Blok II Nomor 12, Mranggen Demak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 002/Pdt/PTSmg/2020, tanggal 27 Pebruari 2020; untuk selanjutnya disebut **Terbanding III** semula **Tergugat III** ;

4. **NOTARIS / PPAT YOHANA S. AMINAH HADIJANTO, S.H., M.Kn.** beralamat di Komplek Ruko Mutiara Tambora, Jl. Tambora Raya, Boja, Kendal ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : DANIEL HARI PURNOMO, SH, SE, MA, M.Hum., ; Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat Kantor di Taman Beringin Elok B.2, Kelurahan Beringin, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 28 Mei 2019, untuk selanjutnya disebut **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**; Selanjutnya untuk penyebutan keempatnyanya mohon disebut sebagai **Para Terbanding** semula **Para Tergugat**;

5. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK**, beralamat di Jln. Bhayangkara Baru No.1 Kabupaten Demak;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : NANANG SUWARSONO, SE, SH, MA, M.Hum., ; BAMBANG HARYANTO, SH., ; SRI LESTARI S, ST, MH.; Pegawai pada Kantor Pertanahan Nasional Demak yang beralamat Kantor di Jalan Bhayangkara Baru Nomor 1 Demak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 10 Mei 2019, untuk selanjutnya disebut **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I** ;

6. **BANK BRI Cabang Jln. ACHMAD YANI No. 169 SEMARANG**, untuk selanjutnya disebut **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** ;

**Pengadilan Tinggi Tersebut;**

Halaman 2 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara dan putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 16 Januari 2020 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dengan surat gugatannya tanggal 24 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 24 April 2019 terdaftar dalam Register Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg telah mengajukan gugatan sebagai sebagai berikut:

**BAHWA KESEPAKATAN TUKAR MENUKAR LAHAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT ADALAH BERDASARKAN PERJANJIAN NOTARIIL :**

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan kesepakatan bersama yang tertuang dalam Surat Perjanjian pada tanggal 17 September 2015 dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, mengenai tukar menukar 4 (empat) buah ruko Tambora yang terletak di Jalan Raya Semarang - Boja dengan obyek sebagai berikut yaitu lahan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 41, 42, 43 dan 44 Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal untuk ditukar dengan tanah milik Tergugat I berupa lahan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;
2. Bahwa kemudian atas perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat I telah saling setuju dan semufakat untuk melakukan Perjanjian Tukar Menukar Lahan dan kembali ditegaskan dan dituangkan dalam akta notaris sebagai bukti otentik sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Kendal Ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn. Perjanjian Notaris tersebut seharusnya sebagai pejabat publik yang mempunyai legalitas seharusnya Tergugat I bertanggung jawabkan untuk menjalankan isi dari perjanjian tersebut ;
3. Bahwa ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan mengenai sahnya suatu perjanjian yang salah satunya adalah adanya kesepakatan ;
4. Bahwa dalam perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 merupakan bukti nyata adanya kesepakatan antara Penggugat yang mana sebagai pemilik atas 4 (empat) ruko Tambora yang terletak di Jalan Raya Semarang - Boja HGB Nomor: 41 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 47 pada

Halaman 3 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29-07-2013; HGB Nomor : 42 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 49 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor: 43 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 51 pada tanggal 29-07-2013; HGB Nomor: 44 berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 53 pada tanggal 29-07-2013, Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal yang dikeluarkan oleh Notaris JUNAIDI, Sarjana Hukum dengan Tergugat I telah sepakat mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum tukar menukar lahan dengan SHM Nomor: 152/ Kembangarum dan memenuhi prestasi dari isi perjanjian tersebut ;

5. Bahwa perjanjian tukar menukar lahan yang tertuang dalam Akta perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 sudah sah menurut ketentuan undang-undang yang tentunya mengikat antara Penggugat dan Tergugat I ;
6. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali ;
7. Bahwa menurut ketentuan tersebut ditegaskan bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan dalam perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 mengikat sebagai undang-undang yang berkekuatan hukum tanpa dapat dibatalkan ;
8. Bahwa sebagaimana tersebut di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5 Akta Perjanjian No. 01 tersebut menyebutkan sebagai berikut : "5. Bahwa Akta Perjanjian ini tidak bisa dibatalkan karena sebab apapun juga." ;
9. Bahwa oleh karena itu Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor: 01 merupakan Akta perjanjian yang sah menurut ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga mengikat kedua belah pihak ;

**BAHWA TERGUGAT I TERBUKTI MELAKUKAN TINDAKAN WANPRESTASI DENGAN MENGALIHKAN OBYEK, MENJUAL KE TERGUGAT II ;**

10. Bahwa kesepakatan tukar menukar lahan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016, mengikat sebagai undang-undang antara Penggugat dan Tergugat I serta tidak dapat ditarik kembali ;
11. Tergugat I melakukan pengalihan objek dengan transaksi ke Tergugat II dengan melakukan pembayaran objek Sertipikat Hak Milik Nomor: 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak "PEMBELI YANG TIDAK JUJUR BERITIKAD JAHAT" ;
12. Bahwa suami dari Tergugat II adalah customer kakak kandung Penggugat yang bernama San Ging (Toko Bangun Jaya) dimana Penggugat pernah

Halaman 4 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



bercerita kepada San Ging mengenai tanah tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak. Dalam hal ini San Ging berpura-pura untuk mencari pembeli dengan mendiskriditkan tanah tersebut rawan kejahatan, tidak aman, namun faktanya San Ging sendirilah yang melakukan pembelian melalui istrinya yaitu Tergugat II kepada Tergugat I walaupun sudah dijelaskan bahwa Tergugat I telah mengadakan ikatan perjanjian notariil yang sah untuk tukar menukar lahan. Sehingga Tergugat II mengajukan pengembalian uang transaksi pembelian kepada Penggugat;

13. Penggugat menjual tempat usaha industri cat karena sudah mengikat perjanjian notariil dengan Tergugat I. Dengan menukar ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal dengan tanah dengan sertipikat hak milik nomor : 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak mengakibatkan hilangnya, lepas fasilitas pinjaman kredit bank berdampak kerugian secara moril dan materiil;
14. Bahwa proses pengalihan Hak Milik Nomor: 152/ Kembangarum dilakukan oleh Tergugat III selaku Notaris dan PPAT untuk wilayah kota Demak adalah suatu perbuatan Wanprestasi yang seharusnya sudah diketahui oleh Tergugat III sebagai notaris dan PPAT yang paham dan tidak akan melakukan upaya hukum membantu Tergugat II untuk melaksanakan proses jual beli, karena melanggar perjanjian Nomor: 01 tanggal 01 Maret 2016 tersebut di atas. Dengan memberikan keterangan palsu atas gugatan pertama No. 287/Pdt.G/2016/PN.Smg tidak melakukan transaksi objek tersebut, sedangkan gugatan kedua No.116/Pdt.G/2018/PN.Smg mengakui adanya gugatan tersebut. Pengalihan hak ini menyebabkan kerugian bagi penggugat karena di lokasi Desa Kembangarum Demak tersebut akan dipakai sebagai pengganti lokasi produksi pabrik yang sudah di jual karena mendapat lokasi di Desa Kembangarum Demak tersebut : kerugian utama adalah pabrik tidak dapat beroperasi karena objek tersebut dikuasai dan dibangun oleh Tergugat II yang pada waktu diadakan perjanjian tukar menukar lahan antara Penggugat dan Tergugat I, sebelum dilakukan transaksi antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat II belum ada kegiatan pembangunan diatas tanah tersebut. Adanya belum atau tidak terealisasinya perjanjian tukar menukar lahan antara Tergugat dan Penggugat menyebabkan penjualan menjadi terhambat karena pabrik tidak beroperasi ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia maka dimohon untuk dilakukan pemeriksaan setempat dan sita jaminan terhadap objek tanah sertifikat Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak karena Tergugat III mengejar diadakan proses balik nama ;

SEBAGAI BUKTI TERGUGAT I MELAKUKAN TINDAKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN TERSEBUT, TERGUGAT III TERBUKTI MELAKUKAN TRANSAKSI DENGAN MENERBITKAN AKTA PERJANJIAN AJB PENGALIHAN HAK ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ;

16. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III seharusnya mengetahui adanya perjanjian tukar menukar antara Penggugat dengan Tergugat I, karena sebelum dilakukannya transaksi tentunya akan dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak (Turut Tergugat I), dimana dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.381/2016 tercatat adanya blokir dari Penggugat dengan adanya perjanjian tukar menukar. Yang seharusnya Tergugat II tidak melanjutkan melakukan transaksi pembayaran ;
17. Bahwa meskipun sudah adanya upaya pencegahan dari Penggugat dengan melakukan upaya blokir agar pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan pembelian tidak melaksanakan transaksi atau perbuatan hukum apapun atas tanah obyek sengketa, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan sengaja telah melakukan pelanggaran Wanprestasi. Meskipun sudah mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III nyata-nyata telah melanggar perjanjian No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV ;
18. Bahwa Turut Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat II tidak Memberi Informasi Kepada Penggugat atas pelunasan kredit objek tersebut yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang sudah jelas-jelas mengetahui adanya Perjanjian No. 01 tanggal 01 Maret 2016 dihadapan NOTARIS / PPAT YOHANA S. AMINAH HADIJANTO, S.H., M.Kn sebagai Tergugat IV sehingga terjadinya Wanprestasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberi putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Akta No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn adalah berharga dan sah untuk Realisasi Tukar Menukar Lahan. Bahwa Tergugat I terbukti melakukan tindakan wanprestasi dengan mengalihkan obyek, menjual ke Tergugat II untuk memenuhi prestasi dari perjanjian No.1 tanggal 01 Maret 2016 yaitu melaksanakan perjanjian tukar menukar lahan ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dan mengabulkan permohonan untuk diadakan pemeriksaan setempat ;
4. Menyatakan batal dan tidak Sah serta tidak berkekuatan hukum semua transaksi Peralihan Hak antara Tergugat I dan Tergugat II karena sebelumnya telah ada Perjanjian No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn yang berkekuatan hukum ;
5. Menyatakan Tergugat I, II dan III beritikad buruk dan melanggar akta Perjanjian Notaris No.1 tanggal 01 Maret 2016 dihadapan Ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H, M.Kn tersebut, karena Tergugat II yang sebenarnya lebih dulu dibuat dan telah mendapat informasi sebelumnya dari Penggugat. Yang pada akhirnya di serobot, diambil alih Tergugat II dengan mendeskriditkan objek lokasi tidak aman, yang pada akhirnya terjadi persekongkolan buruk dan jahat dengan predikat sebagai pembeli yang jahat bukan sebagai pembeli yang beritikad baik ;
6. Menyatakan bahwa Objek lokasi dari Lahan Tanah Hak Milik No.152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak adalah objek sengketa yang harus berstatus *quo* sehingga tidak dikuasai oleh Tergugat II ;
7. Menghukum Tergugat I untuk melanjutkan melaksanakan Akta Perjanjian No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H, M.Kn. Sesuai pengajuan Tergugat II sendiri mengajukan pengembalian uang transaksi pembelian objek yang sudah dikeluarkan kepada Tergugat I maupun Penggugat karena menyadari adanya akta perjanjian sebelumnya sehingga membatalkan seluruh transaksi, Terkait adanya bangunan yang sudah berdiri pihak Penggugat bersedia membayar nilai bangunan tersebut sesuai dasar dari pihak Appraiser, sedangkan nilai objek tanah sengketa tersebut akan dibayar sesuai nilai transaksi yang dibayar Tergugat II kepada Tergugat I, demi tegaknya Aka Perjanjian Nomor 1 tanggal 1 Maret 2016 ;

Halaman 7 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau kepada siapapun untuk melaksanakan amar putusan atas obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat untuk selanjutnya dapat dilaksanakan proses balik nama, atau apabila Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya lalai untuk melaksanakan, maka diperintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat pengganti serta memproses balik nama berdasarkan perintah putusan ini ;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat, dan apabila Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya lalai untuk melaksanakan penyerahan, maka diperintahkan kepada jurusita yang berwenang untuk melaksanakan eksekusi paksa kalau perlu dengan meminta bantuan dari sipil maupun militer ;
10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh, menjalankan pada putusan ini walaupun belum berkekuatan hukum tetap ;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat II pada tanggal 5 September 2019 telah mengajukan jawaban yang lengkapnya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur (*obscur Libel*) :

Bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* surat gugatan adalah surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil adalah dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur (*obscur Libel*), objek yang di jadikan sengketa tidak jelas karena tidak disebutkan secara rinci, batas-batasnya serta apabila dicermati antara posita dan petitum tidak saling berhubungan (*kontradiksi*) adapun dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 25 April 2019, beserta perubahannya tertanggal 29 Agustus 2019 yang ditujukan kepada Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I dan II yang terdaftar di





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dalam register perkara nomor 188/Pdt.G/2019/PN.Smg perihal tentang Gugatan Wanpretasi ;
2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita pada angka 1 hingga 18 adalah merupakan dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum ;
  3. Bahwa salah satu syarat formil gugatan adalah adanya Fundamentum Petendi atau juga dikenal dengan sebutan posita, yang merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de lis*);
  4. Bahwa fundamentum petendi dalam satu gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, dimana pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan ;
  5. Perumusan fundamentum petendi dalam suatu gugatan dimaksud untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau *obscuur libel* ;
  6. Bahwa unsur dari fundamentum petendi suatu gugatan adalah memuat dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan memuat dasar fakta (*Feitelijke Grond*) sehingga gugatan yang jelas adalah gugatan yang memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum, sehingga gugatan yang tidak memuat dasar hukum dan dasar fakta dalam positanya dapat menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*) ;
  7. Bahwa gugatan Penggugat dalam positanya hanya menyebutkan dasar fakta (*Feitelijke Grond*) sebagaimana tersebut dalam posita 1 sampai dengan posita 4 pada halaman 2 surat gugatan, tanpa menyebutkan unsur dasar hukumnya, sehingga gugatan penggugat yang tidak mencantumkan dasar hukum pada fundamentum petendi (posita) merupakan gugatan yang mengandung cacat formil sehingga menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*) sehingga patut untuk tidak diterima (vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3133 K/Pdt/1983) ;
  8. Bahwa gugatan Penggugat dalam positanya tidak menyebutkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat I, II, III, dan IV serta Turut Tergugat I dan II sehingga menimbulkan hak menggugat dari Penggugat kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dan oleh karenanya gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*) sehingga sudah sepatutnya untuk tidak diterima ;
  9. Bahwa gugatan Penggugat dalam positanya tidak menyebutkan dasar hukum dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, III, Turut Tergugat I dan II, sehingga menyebabkan gugatan tidak memenuhi

Halaman 9 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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)



unsur fundamentum petendi yang menjadi salah satu syarat formil gugatan, sehingga gugatan kabur (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

10. Bahwa dalil penggugat dalam posita 1 dan 4 mengenai objek gugatan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41, 42, 43 dan 44 adalah dalil yang tidak jelas sebab dalil tersebut tidak menerangkan atas nama siapakah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41, 42, 43 dan 44 tersebut. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri TERGUGAT II adalah dalil gugatan yang kabur (*obscuur libel*). Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

11. Bahwa dalil penggugat dalam posita 1 dan 4 mengenai objek gugatan berupa tanah adalah dalil yang tidak jelas sebab dalil tersebut tidak menerangkan mengenai batas-batas objek yang disengketakan maupun atas nama siapa Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan melainkan hanya menyebutkan nomor Sertifikat Hak Milik dan alamat kedudukan tanah tersebut. Tidak disebutkannya batas-batas, letak, serta ukuran luas tanah sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*). Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima. (*vide*: Putusan Mahkamah Agung No. 1559 K/ Pdt/ 1984) ;

12. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita 7 dan 8 adalah dalil yang keliru, sebab dalam perbaikan Gugatan Wanprestasi sebagaimana yang tertera pada posita 7 dan 8 adalah berisikan unsur unsur petitum atau tuntutan sehingga kontradiksi dengan Posita yang benar dan menjadi Posita yang cacat sehingga Posita tersebut tidak sesuai dalam Gugatan Penggugat yang diajukan 25 April 2019 ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada Posita 7 dan 8 adalah dalil gugatan yang keliru dan dalil yang cacat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

13. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita 10 yang menyatakan “bahwa kesepakatan tukar menukar lahan yang tertuang dalam Akta Perjanjian No 01 tertanggal 01 Maret 2016, mengikat sebagai Undang-Undang antara Penggugat dan Tergugat I serta tidak dapat ditarik kembali” adalah dalil yang keliru, sebab kesepakatan tukar menukar yang tertuang dalam Akta Perjanjian No 01 tertanggal 01 Maret 2016 tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata. Pasal 1320 KUHPdata yang



mengatur mengenai sahnya suatu perjanjian mensyaratkan 4 (empat) syarat, apabila dicermati Perjanjian tukar menukar lahan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016, didasarkan pada suatu sebab yang tidak halal yakni tukar menukar atas tanah yang menjadi jaminan kredit kepada Turut Tergugat II yang di atasnya melekat Hak Tanggungan. Perjanjian Tukar Menukar Lahan antara Penggugat dan Tergugat I tersebut dilakukan terhadap tanah yang sudah jauh waktu lebih dulu dibebani Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat II, sehingga Perjanjian Tukar Menukar Lahan yang belakangan dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I tanpa seijin Turut Tergugat II adalah tindakan yang Melawan Hukum, sehingga perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yakni tidak memenuhi sebab yang halal, maka perjanjian tersebut Batal Demi Hukum atau dengan kata lain dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan ;

Suatu perjanjian haruslah berdasarkan suatu sebab yang halal artinya perjanjian tersebut tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan hukum. Akta perjanjian Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016 telah memperjanjikan hal yang jelas bertentangan dengan Undang-Undang karena dalam perjanjian tersebut diatas memperjanjikan tukar menukar lahan yang sedang dibebani oleh Hak Tanggungan. Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah : "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan kepada Hak Atas Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya atau yang dapat disebut dengan Hak *Preference*.

Oleh karena itu dalil Penggugat pada Posita 10 adalah dalil gugatan yang keliru dan mengada-ada, sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;



14. Bahwa dalil Penggugat dalam posita 11 gugatan yang menyatakan "Tergugat I melakukan pengalihan objek, dengan transaksi ke Tergugat II dengan melakukan pembayaran objek Sertipikat Hak Milik Nomor : 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak" PEMBELI YANG TIDAK JUJUR BERITIKAD JAHAT adalah : Terhadap dalil yang keliru, Tergugat II telah beritikad baik dalam pelaksanaan transaksi jual beli Tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak milik Tergugat I yang mana transaksi tersebut terjadi melalui Pemilik Tanah (Tergugat I) dengan seijin dan sepengetahuan Kreditur/ pemegang Hak Tanggungan (Turut Tergugat II) sehingga transaksi jual beli tersebut sah dan tidak melawan hukum. Dengan telah dilakukannya jual beli sesuai dengan aturan hukum dan memperhatikan prinsip kehati-hatian maka Tergugat II sebagai Pembeli merupakan Pembeli yang beritikad baik. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap Para Tergugat adalah dalil gugatan yang kabur (*obscuur libel*). Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

15. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita 13 gugatan yang menyatakan bahwa "Penggugat menjual tempat usaha industry cat karena sudah mengikat perjanjian notarial dengan Tergugat I. Dengan menukar ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal dengan tanah dengan sertipikat hak milik nomor : 152 Desa kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak mengakibatkan hilangnya lepas fasilitas pinjaman Kredit Bank berdampak kerugian secara moril dan materiil adalah :

Terhadap dalil yang mengada-ada, sebab hingga saat ini Penggugat tidak pernah menyerahkan sejumlah uang pengembalian sebagaimana yang telah disepakati sebelum masa mediasi guna untuk melunasi hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat II selaku Kreditur/Pemegang Hak Tanggungan sehingga jelas adanya bahwa tidak ada kerugian materiil apapun yang dialami oleh Penggugat dan Penggugat tidak jelas mengatakan hilangnya lepas fasilitas pinjaman Kredit Bank berdampak kerugian secara moril dan materiil itu ditujukan kepada siapa ; Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat II adalah dalil gugatan yang kabur (*obscuur libel*). Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;



16. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita 16 gugatan yang menyatakan “Bahwa Tergugat II dan Tergugat III seharusnya mengetahui adanya perjanjian tukar menukar antara Penggugat dengan Tergugat I, karena sebelum dilakukannya transaksi tentunya akan dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak (Turut Tergugat I), dimana dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.381/2016 tercatat adanya blokir dari Penggugat dengan adanya perjanjian tukar menukar. Yang seharusnya Tergugat II tidak melanjutkan melakukan transaksi pembayaran” ;

”adalah dalil yang tidak jelas, sebab Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum terkait perjanjian tukar menukar sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 01 tertanggal 01 Maret 2016 mengingat Tergugat II bukan termasuk para pihak dalam Perjanjian tersebut. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat II adalah dalil gugatan yang kabur (*obscuur libel*). Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

17. Bahwa dalam Petitum gugatan angka 4, Penggugat meminta agar diberi putusan :

“ 4. Menyatakan batal dan tidak Sah serta tidak berkekuatan hukum semua transaksi Peralihan Hak Antara Tergugat I dan Tergugat II karena sebelumnya telah ada Perjanjian No. 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn yang berkekuatan hukum”

Petitum gugatan tersebut merupakan petitum yang tidak jelas sebab Penggugat tidak menjelaskan transaksi apa yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II serta hak apa yang dimaksud antara Tergugat I dan Tergugat II yang dimohon untuk dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum transaksi peralihannya oleh Penggugat?

Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan dasar hukum dan dasar fakta mengenai transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II serta tidak menjelaskan alas hak Penggugat untuk membatalkan transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam petitum angka 4 gugatan Penggugat tertanggal 25 April 2019.

Oleh karena tidak jelas jenis transaksi dan hak apa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal dan tidak sah serta berkekuatan hukum transaksi peralihannya oleh Penggugat, terlebih lagi gugatan Penggugat tidak jelas





mengenai dasar hukum dan dasar fakta mengenai transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II serta tidak jelas alas hak Penggugat untuk menuntut pembatalan transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II, maka menyebabkan gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

18. Bahwa dalam Petitum gugatan angka 5, Penggugat meminta agar diberi putusan :

“5. Menyatakan Tergugat I, II dan III beritikad buruk dan melanggar akta Perjanjian Notaris No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H, M.Kn tersebut, karena Tergugat II yang sebenarnya lebih dulu dibuat....dst...”

Petitum gugatan tersebut merupakan petitum yang tidak jelas serta bersifat kontradiktif dengan posita gugatan sebab Penggugat dalam dalil-dalil positanya tidak menyebutkan hubungan hukum dan dasar hukum Tergugat II, III, dengan Penggugat yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Notaris Nomor 1 tanggal 1 Maret 2016 dihadapan ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H, M.Kn serta tidak mendalilkan perbuatan persengkongkolan buruk dan jahat apa yang menunjukan itikad tidak baik dari Tergugat II, III ; Oleh karena petitum angka 5 dalam gugatan Penggugat tidak jelas dan kontradiksi dengan posita gugatan, maka menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*) dan mengandung cacat formil serta sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

19. Bahwa dalam Petitum gugatan angka 6, Penggugat meminta agar diberi putusan :

“ 6. Menyatakan bahwa Objek lokasi dari Lahan Tanah Hak Milik No 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak adalah objek sengketa yang harus nya berstatus *quo* sehingga tidak dikuasai oleh Tergugat II ”

Petitum gugatan tersebut merupakan petitum yang tidak jelas Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum dapat dinyatakannya objek lokasi dari lahan tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak adalah objek sengketa yang harusnya berstatus *quo* sehingga tidak dikuasai oleh Tergugat II, dan tidak menyebutkan jenis hak apa yang menjadi hak Penggugat dan Tergugat II Oleh karena petitum angka 6 dalam gugatan Penggugat tidak jelas mengenai jenis hak apa yang dimintakan Penggugat dan Tergugat., maka gugatan mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur



(*obscuur libel*) sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

20. Bahwa perihal gugatan, Penggugat menyebutkan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan Wanprestasi, namun dari keseluruhan isi gugatan, baik posita (*fundamentum petendi*) yang menjadi dasar gugatan maupun petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan gugatan Penggugat, tidak ada satu pun disebutkan mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dan permasalahan sengketa ataupun ingkar janji dengan Penggugat maupun Tergugat I terkait dengan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor 1 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn; Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan apa bentuk kesalahan yang dilakukan, apa bentuk kerugian dan jumlah besar kerugian yang timbul serta dasar hukum timbulnya hak menuntut kerugian. Oleh karena gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan secara jelas pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Sebuah perbuatan yang merupakan kelalaian sebagaimana dimaksud Pasal 1243 KUHPdata, tidak menyebutkan bentuk kerugian dan jumlah besar kerugian yang timbul serta dasar hukum timbulnya hak menuntut kerugian, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

21. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasarkan sengketa, yang mana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara para pihak. Gugatan Penggugat tertanggal 25 April 2019 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tidak menyebutkan adanya sengketa hukum, dan oleh karenanya gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil gugatan atau dengan kata lain gugatan Penggugat dalil gugatannya tidak mempunyai dasar hukum. Gugatan yang dalil gugatannya tidak mempunyai dasar hukum mengandung cacat formil yang



menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sewajarnya dan selayaknya apabila Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II dan memberikan putusan sela terlebih dahulu dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*) dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Mengenai Revisi gugatan Penggugat ;

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2019 dalam persidangan perkara *a quo*, Penggugat mengajukan revisi gugatan atas gugatan tertanggal 29 Agustus 2019 ;
2. Bahwa revisi gugatan Penggugat tertanggal 29 Agustus 2019 merubah materi pokok gugatan dalam Revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019. Revisi gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut menyebabkan perubahan materi pokok perkara ;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 127 Rv, perubahan gugatan merupakan hak Penggugat dan tidak memerlukan persetujuan Tergugat, akan tetapi Pasal 127 Rv menentukan bahwa perubahan gugatan tersebut tidaklah boleh mengubah atau menambah materi pokok gugatan. Hal ini juga sebagaimana diatur dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975 yang menyatakan bahwa perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak ;

Oleh karena perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dalam Revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019 merubah pokok gugatan maka hal tersebut bertentangan dengan Pasal 127 Rv yang menjadi dasar hukum perubahan gugatan, yang menyatakan : "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya" ;

4. Bahwa perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dalam Revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019, yang mengubah pokok perkara adalah tidak dibenarkan dalam Hukum Acara Perdata dan hal tersebut bertentangan dengan Pasal 127 Rv, sehingga perubahan gugatan tersebut haruslah ditolak ;



5. Bahwa perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dalam revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019, yang mengubah pokok gugatan telah merugikan hak Tergugat II dalam melakukan pembelaan. Perubahan gugatan tersebut menimbulkan kekaburan mengenai pokok gugatan dalam posita/fundamentum petendi, apakah sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat tertanggal 25 April 2019 ataukah sebagaimana tersebut dalam Revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019 ? Kaburnya gugatan (*obscuur libel*) Penggugat yang disebabkan adanya revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019, yang merubah pokok gugatan dalam posita/fundamentum petendi membingungkan serta merugikan hak Tergugat II untuk melakukan pembelaan dan hal tersebut tidak dibenarkan sebagaimana Putusan Landraad Purworejo pada tahun 1937 yang dijatuhkan pada tanggal 21 Juni 193 (Vide : Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta : Sinar Grafika, 2008, hal 92) ;
6. Bahwa oleh karena perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dalam Revisi Gugatan tertanggal 29 Agustus 2019, yang mengubah pokok perkara mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*) serta merugikan hak Tergugat II dalam melakukan pembelaan, maka perubahan gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak ;
3. Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur Terhadap Perubahan Gugatan Tertanggal 29 Agustus 2019 :
  1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi mengenai perubahan gugatan tersebut diatas mohon dianggap terbaca secara mutatis mutandis dalam eksepsi terhadap perubahan gugatan tertanggal 29 Agustus 2019 ini ;
  2. Bahwa dalil Penggugat dalam posita angka 7 dan 8 pada revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019, menyatakan bahwa :

“7. Menghukum Tergugat I untuk melanjutkan melaksanakan Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn. Sesuai pengajuan Tergugat II sendiri mengajukan pengembalian uang transaksi pembelian objek yang sudah dikeluarkan kepada Tergugat I maupun Penggugat karena menyadari adanya akta perjanjian sebelumnya sehingga membatalkan seluruh transaksi, Terkait adanya bangunan yang sudah berdiri pihak Penggugat bersedia membayar nilai bangunan tersebut sesuai dasar dari pihak Appraiser, sedangkan nilai objek tanah sengketa tersebut akan



dibayar sesuai nilai transaksi yang dibayar Tergugat II kepada Tergugat I. Demi tegaknya Akta Perjanjian No. 1 tanggal 01 Maret 2016.”

“8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III atau kepada siapapun untuk melaksanakan amar putusan atas obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat untuk selanjutnya dapat dilaksanakan proses balik nama, atau apabila Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya lalai untuk melaksanakan, maka diperintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertipikat pengganti serta memproses balik nama berdasarkan perintah putusan ini”; Dalil dalam posita angka 7 revisi gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak jelas dan mengada-ada sebab Tergugat II tidak pernah mengajukan pengembalian uang transaksi pembelian objek yang sudah dikeluarkan kepada Tergugat I maupun kepada Penggugat, serta dalam posita angka 8 revisi gugatan tersebut Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas Tergugat mana yang dimaksud. Hal ini dikarenakan Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian maupun kesepakatan dengan Penggugat yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2016; Oleh karena Posita angka 7 revisi gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak jelas dan mengada-ada dan Penggugat tidak membuktikan dalil dalam menyebutkan dengan jelas Tergugat mana yang dimaksud dalam dalil posita angka 8 pada Revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019, maka Perubahan gugatan tersebut mengandung cacat formil yang menyebabkan Revisi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II ;
2. Bahwa Tergugat II keberatan atas adanya revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019 yang diajukan oleh Penggugat ;
3. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 April 2019 dengan register perkara Nomor : 188/Pdt.G/2019/PN.SMG, dan kemudian Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2019 telah melakukan perubahan gugatan sebagaimana dituangkan dalam Revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019 ;
4. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi mengenai Revisi gugatan Penggugat dan eksepsi mengenai gugatan kabur terhadap Revisi Gugatan tertanggal 29





Agustus 2019, mohon dianggap terbaca secara mutatis mutandis pada jawaban dalam pokok perkara ini ;

5. Bahwa dengan adanya revisi gugatan oleh Penggugat yang merupakan perubahan gugatan, hal ini menurut Tergugat II telah merubah posita, dimana hal tersebut membingungkan Tergugat II dalam melakukan pembelaan ;
6. Bahwa isi dari Revisi Gugatan tertanggal 29 Agustus 2019 antara lain merubah dalil-dalil dalam posita, Bahwa perubahan tersebut menurut Tergugat II adalah sangat membingungkan Tergugat II untuk membela diri, sehingga dengan adanya perubahan tersebut, menurut Tergugat II disebut juga sebagai upaya merubah pokok gugatan ;

Hal ini bertentangan dengan yang diatur dalam Pasal 127 Rv yang menyatakan "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya", oleh karena ternyata Penggugat telah tidak memperhatikan aturan dari Pasal 127 Rv maka gugatan tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan dimana hal ini juga dilarang dan tidak dibenarkan mengenai perubahan yang mengakibatkan perubahan posita gugatan seperti yang disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan "Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri" ;

Dengan demikian Penggugat dalam hal ini telah menyalahi apa yang telah menjadi aturan, baik yang diatur dalam Pasal 127 Rv maupun yang telah menjadi Yurisprudensi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia. (vide : Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, tulisan M. YAHYA HARAHAP, SH, hal 91 s/d 98 tentang huruf G tentang Perubahan Gugatan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta) ;

7. Bahwa dalil dalam posita 1 sampai dengan posita 5 pada gugatan Penggugat tertanggal 25 April 2019, merupakan dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dan permasalahan sengketa ataupun ingkar janji dengan Penggugat maupun Tergugat I terkait dengan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor 1 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn ;
8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 1 sampai dengan angka 5 gugatan Penggugat tertanggal 25 April 2019, sebab dalil tersebut bukanlah dalil yang menunjukkan dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan dasar fakta (*Feitelijke Grond*) antara Penggugat dengan Tergugat II ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam posita angka 7 dan angka 8 revisi gugatan tertanggal 29 Agustus 2019, Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sebagai pihak dalam Akta Perjanjian Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016 ;

10. Bahwa apabila dalil Penggugat dalam posita angka 9, 10 dan 11 yang menyatakan :

“9. Bahwa oleh karena itu Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor : 01 merupakan Akta perjanjian yang sah menurut ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga mengikat kedua belah pihak” ;

“10. Dan Bahwa kesepakatan tukar menukar lahan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2016, mengikat sebagai undang-undang antara Penggugat dan Tergugat I serta tidak dapat ditarik kembali “ ;

“11. Tergugat I melakukan pengalihan objek, dengan transaksi ke Tergugat II dengan melakukan pembayaran objek Sertipikat Hak Milik Nomor : 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak “PEMBELI YANG TIDAK JUJUR BERITIKAD JAHAT”, maka hal tersebut adalah dalil yang keliru. Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah adalah sertifikat, dimana berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Tergugat I merupakan nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 125 /Kembang Arum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak sehingga Tergugat I merupakan pemilik tanah tersebut. Oleh karena Tanah *in casu* menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat II yang melekat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 3239/2013 tanggal 13 November 2013, maka jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II diketahui dan seijin Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang mana hasil jual beli tersebut akan digunakan dan diserahkan Tergugat I kepada Turut Tergugat II guna pelunasan kredit macet dari Tergugat I yang dilakukan melalui Tergugat III;

Bahwa Akta perjanjian tukar menukar lahan Nomor 01 tertanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn., yang dijadikan sebagai dasar Penggugat menyatakan tindakan pengalihan hak antara Tergugat I dengan Tergugat II melalui Tergugat III sebagai perbuatan wanprestasi adalah tidak dibenarkan secara hukum, sebab perjanjian tukar menukar tersebut tidak dilakukan dengan ijin instansi yang

Halaman 20 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



berwenang yakni Turut Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 152/ Kembangarum dan tindakan tersebut tidak dibenarkan secara hukum. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur mengenai sahnya suatu perjanjian mensyaratkan 4 syarat untuk sahnya suatu perjanjian yakni :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- 3) Suatu hal tertentu ;
- 4) Suatu sebab yang halal ;

Perjanjian tukar menukar lahan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Tukar Menukar Lahan Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016, didasarkan pada suatu sebab yang tidak halal yakni tukar menukar atas tanah yang menjadi jaminan kredit kepada Turut Tergugat II yang diatasnya melekat Hak Tanggungan. Oleh karena Akta Perjanjian Tukar Menukar Tanah Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016 tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yakni tidak memenuhi sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dengan kata lain dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan ; Bahwa selain Akta Perjanjian Nomor 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn., batal demi hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yakni tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal, Akta tersebut juga tidak mengalihkan hak kepemilikan dari SHM No. 152 /Kembangarum atas nama Tergugat I, sebab perjanjian tukar menukar tersebut merupakan jenis perjanjian konsesul dalam arti bahwa perjanjian baru mengikat kesepakatan mengenai barang-barang yang menjadi obyek perjanjiannya. Namun selain memiliki sifat konsesul, perjanjian tukar menukar tanah tersebut juga memiliki asas obligatoir yang berarti bahwa perjanjian tersebut belum memindahkan hak milik, untuk pengalihan hak kebendaannya masing-masing pihak harus melakukan penyerahan atas barang yang diperjanjikan yang mana perjanjian barang tersebut merupakan tanah, maka penyerahannya harus memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun sekali lagi Tergugat II tegaskan dalam jawaban ini bahwa oleh karena Akta Tukar Menukar Lahan yang tertuang dalam Akta Nomor 1 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn., tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian yakni tidak memenuhi sebab yang halal karena perjanjian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dibuat atas obyek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 3239 / 2013, tanggal 13 November 2013 milik Turut Tergugat II dan dilakukan tanpa seijin Turut Tergugat II maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan dalil Penggugat sebagaimana dalam posita angka 9,10 dan 11 Gugatan Tertanggal 25 April 2019, sekali lagi dengan tegas Tergugat II tolak ;

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 12 dan 14 gugatan tertanggal 25 April 2019 yang menyatakan :

“12. Bahwa suami dari Tergugat II adalah customer kakak kandung Penggugat yang bernama San Ging (Toko Bangun Jaya) dimana Penggugat pernah bercerita kepada San Ging mengenai tanah tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak. Dalam.... dst....” ;

“14. Bahwa proses pengalihan Hak Milik Nomor : 152/ Kembangarum dilakukan oleh Tergugat III selaku Notaris dan PPAT untuk wilayah Kota Demak adalah suatu perbuatan Wanprestasi yang seharusnya sudah diketahui oleh Tergugat III sebagai notaris dan PPAT yang paham dan tidak akan melakukan upaya hukum membantu Tergugat II untuk melaksanakan proses jual beli, karena melanggar perjanjian Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2016 tersebut di atas. Dengan memberikan keterangan palsu atas gugatan pertama Nomor : 287/Pdt.G/2016/PN.Smg tidak melakukan transaksi objek tersebut, sedangkan gugatan kedua No.116/Pdt.g/2018/PN.Smg mengakui adanya gugatan..... dst...” ;

Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru dan mengada-ada sebab Tergugat II melakukan jual beli atas tanah SHM No. 152 atas nama TJANDRA SUDIBYO langsung dengan pemiliknya yakni Tergugat I. Tanah tersebut pada saat dibeli oleh Tergugat II masih menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat II dan melekat hak tanggungan diatasnya atas nama Turut Tergugat II, dan oleh karenanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan melalui pemilik tanah yang sah yakni Tergugat I dengan seijin Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang mana hasil dari jual beli tersebut akan digunakan dan diserahkan Tergugat I kepada Turut Tergugat II sebagai pelunasan kredit yang macet. Oleh karena Tergugat II membeli tanah SHM No. 152 atas nama TJANDRA SUDIBYO langsung dengan pemiliknya yakni Tergugat I dan telah seijin dan diketahui Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas tanah tersebut, maka jual beli tanah SHM Nomor 152/Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, antara Tergugat

Halaman 22 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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)



I dengan Tergugat II adalah sah dan tidak menyalahi aturan perundang-undangan ;

12. Bahwa adalah tidak benar dalil Penggugat dalam Posita angka 13 gugatan tertanggal 25 April 2019 yang menyatakan :

“13. Penggugat menjual tempat usaha industry cat karena sudah mengikat perjanjian notarial dengan Tergugat I. Dengan menukar ruko Tambora HGB 41, 42, 43, 44 Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal dengan tanah dengan sertifikat hak milik nomor : 152 Desa kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak mengakibatkan hilangnya lepas fasilitas pinjaman kredit bank berdampak kerugian secara moril dan materil.” ;

Dalil dalam Posita angka 13 tersebut adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada sebab :

- 1) Tergugat II tidak dapat menanggapi lebih lanjut selain yang akan Tergugat II jelaskan mengenai obyek sengketa yang dimaksud sebab apa yang dimaksud dengan obyek sengketa dalam dalil tersebut tidak jelas. Namun bila yang dimaksud adalah SHM No. 152/ Kembangarum, maka Tergugat II jelaskan bahwa belum ada pengalihan hak atas tanah SHM No. 152/ Kembangarum dari Tergugat I kepada Tergugat II, yang mana hal ini dikarenakan proses jual beli terhambat oleh perbuatan Penggugat yang memblokir sertifikat SHM No. 152 / Kembangarum atas nama Tergugat I dengan dasar Akta Perjanjian Tukar Manukar Lahan No. 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn., yang menurut Tergugat II perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yang disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPdata dan mengajukan gugatan *a quo*. Beralihnya hak kepemilikan atas tanah harus dilakukan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- 2) Penggugat tidak mengalami kerugian apapun, terlebih lagi apabila dikatakan mengakibatkan hilangnya lepas fasilitas pinjaman kredit bank karena adanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas seijin dan sepengetahuan Turut Tergugat II melalui Tergugat III atas tanah SHM No. 152/ Kembangarum atas nama Tergugat I, sebab Penggugat bukanlah pemilik tanah dan tidak ada harta Penggugat yang hilang/berkurang dari diri Penggugat sehingga Penggugat tidak mengalami kerugian apapun, bahwa Tergugat II lah yang mengalami kerugian karena Tergugat II telah membeli tanah SHM No. 152/ Kembangarum atas nama Tergugat I secara





sah dan benar namun tidak dapat melakukan proses balik nama karena pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat, dalil Penggugat dalam Posita angka 13 gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada dan untuk kesekian kalinya Tergugat II tegaskan untuk menolak dalil tersebut ;

13. Bahwa selanjutnya Tergugat II juga menolak semua dalil Penggugat dalam Posita angka 15 sampai dengan angka 18 Gugatan tertanggal 25 April 2019, dikarenakan :

1. Dalil dalam posita angka 15 s.d 18 hanya mengulang-ulang dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan sengaja telah melakukan pelanggaran Wanprestasi Meskipun sudah mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, padahal Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukanlah Para Pihak dalam Akta Perjanjian Notaris No. 1 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn dan tidak pernah melakukan perjanjian dan kesepakatan dengan Penggugat, dalil Penggugat dalam Posita angka 15 s.d 18 gugatan tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada dan untuk kesekian kalinya Tergugat II tegaskan untuk menolak dalil tersebut ;
2. Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 381/2016 adalah bukan bukti kepemilikan hak atas tanah SHM No. 152/Kembangarum atas nama Tergugat I dan juga bukan bukti kepemilikan oleh Penggugat, dan atas Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 381/2016 sudah kami ajukan permohonan pencabutan blokir, karena apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut adalah perbuatan yang keliru ;

14. Bahwa selanjutnya Tergugat II akan pula menaggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam Petitum gugatan tertanggal 25 April 2019, dan terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II ;

15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Petitum angka 4 yang menyatakan :

"4. Menyatakan batal dan tidak Sah serta tidak berkekuatan hukum semua transaksi Peralihan Hak Antara Tergugat I dan Tergugat II karena sebelumnya telah ada Perjanjian No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H, M.Kn yang berkekuatan hukum" ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum angka 4 adalah dalil yang tidak benar, keliru serta mengada-ada yang dibuat oleh Penggugat sebab Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Tergugat I yang mengalihkan hak antara Tergugat I dengan Tergugat II. Dalil Penggugat tersebut menunjukkan bahwa gugatan Penggugat hanya didasarkan pada emosional Penggugat saja tanpa berdasarkan dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang benar dan perbuatan tersebut merupakan tindakan semana-mena kepada Tergugat II ;

Oleh karena antara Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Tergugat I yang mengalihkan hak antara Tergugat I dengan Tergugat III, dan hal tersebut tidak perlu dimintakan pembatalannya sebagaimana tersebut dalam petitum angka 4 gugatan Penggugat tertanggal 25 April 2019, serta dalil tersebut hanya didasarkan pada emosional Penggugat saja tanpa berdasarkan dasar hukum dan dasar fakta yang benar, maka dalil Penggugat dalam petitum angka 4 gugatan tertanggal 25 April 2019 dengan tegas dan jelas Tergugat II tolak ;

16. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan jelas dan tegas dalil Penggugat dalam petitum angka 5 gugatan tertanggal 25 April 2019 yang menyatakan :

"5. Menyatakan Tergugat I, II dan III beritikad buruk dan melanggar akta Perjanjian Notaris No.01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Kendal Yohana Siti Aminah Hadijanto, S.H, M.Kn tersebut, karena Tergugat II yang sebenarnya lebih dulu dibuat dan telah mendapat informasi sebelumnya dari Penggugat. Yang pada akhirnya diserobot, diambil alih Tergugat II dengan mendeskreditkan objek lokasi tidak aman, yang pada akhirnya terjadi persengkongkolan buruk dan jahat dengan predikat sebagai pembeli yang jahat bukan sebagai pembeli yang beritikad baik" ;

Dalil dalam petitum tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada sebab Tergugat II bukanlah Para Pihak dalam Perjanjian Notaris No. 1 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris di Kendal, Yohana S. Aminah Hadijanto, S.H., M.Kn. ;

Pasal 1338 KUHPdata menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", dan berdasarkan Pasal tersebut maka Tergugat II yang bukan merupakan para pihak dalam perjanjian tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi/ tunduk pada Akta Perjanjian nomor 1 tanggal 01 Maret 2016 tersebut dan oleh karenanya Tergugat II juga tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang jahat bukan sebagai pembeli yang beritikad baik ;

Halaman 25 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan jelas dan tegas dalil Penggugat dalam petitum angka 6 gugatan tertanggal 25 April 2019 yang menyatakan :

"6. Menyatakan bahwa Objek lokasi dari Lahan Tanah Hak Milik No 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak adalah objek sengketa yang harus nya berstatus *quo* sehingga tidak dikuasai oleh Tergugat II ";

Dalil Petitum gugatan tersebut merupakan petitum yang tidak jelas Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum dapat dinyatakannya objek lokasi dari lahan tanah Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak adalah objek sengketa yang harusnya berstatus *quo* sehingga tidak dikuasai oleh Tergugat II, dan tidak menyebutkan jenis hak apa yang menjadi hak Penggugat dan Tergugat II ;

Oleh karena petitum angka 6 dalam gugatan Penggugat tidak jelas mengenai jenis hak apa yang dimintakan Penggugat dan Tergugat., maka gugatan mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*) sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa Guna Membuat kedudukan hukum dari Tergugat II ini lebih jelas dan terang, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Bahwa pada awalnya Tergugat I (Tjandra Sudibyo) mempunyai pinjaman pada Turut Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia), dengan jaminan SHM No.152, terletak di Desa kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak ;
- 2) Bahwa Tergugat I (Tjandra Sudibyo) menawarkan objek tanah tersebut kepada Tergugat II (Dewi Indriati) karena Tergugat I sudah tidak mampu membayar angsuran di Bank BRI, bahkan sudah macet dan akan dilakukan lelang, serta tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat II bahwa objek tanah tersebut pernah diperjanjikan dengan pihak lain ;
- 3) Bahwa kemudian Tergugat I, melalui Tergugat III (Notaris/PPAT) sebagai sikap yang hati hati meminta informasi kepada Turut Tergugat I (BPN Kabupaten Demak), terkait status objek tanah tersebut, dan hasilnya diberitahukan kepada Tergugat II bahwa terhadap obyek tanah tersebut hanya dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dari Bank Rakyat Indonesia, hal tersebut berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 236/2016, tanggal 13 April 2016, yang dikeluarkan oleh turut Tergugat I (BPN Kab Demak) serta pada saat itu Tergugat II juga bertemu dengan Turut Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia) membicarakan mengenai pembelian dan pelunasan terkait objek tanah tersebut, agar tidak dilelang ;

Halaman 26 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Bahwa kemudian Tergugat II (Dewi Indriati) pada tanggal 04 Mei 2016 telah membuat kesepakatan dengan Tergugat I tentang pembelian tanah Hak Milik No.152 terletak di desa kembangarum, atas nama Tjandra Sudibyo (Tergugat I) dengan harga Rp.2.200.012.500,- (Dua milyar dua ratus juta dua belas ribu lima ratus rupiah) serta memberikan uang pembayaran tanda jadi kepada Tergugat I sebesar Rp.25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah) dan pelunasannya akan menunggu pencairan dari Bank BNI yang kemudian akan ditrasfer ke rekening Bank BRI, bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan atas sepengetahuan dan seijin dari Turut Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia) selaku Pemegang Hak Tanggungan yang mana hasil dari jual beli tersebut akan digunakan sebagai pelunasan kredit ;
- 5) Bahwa kemudian pada tanggal 03 Juni 2016, Tergugat II melalui rekening Koran BANK BRI atas nama Poei Jeffry Susanto (anak dari Tergugat II) telah melakukan transaksi Via Transfer ke Bank Bri Ahmad Yani dengan tujuan ke no.rekening pinjaman atas nama Tergugat I (Tjandra Sudibyo) sejumlah Rp.2.187.500.000,00 (Dua Milyar Seratus Delapan Puluh Tujuh Juta Lima ratus Ribu Rupiah) guna pelunasan kredit atas nama Tergugat I, (berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat II adalah seseorang pembeli yang beritikad baik, serta jual beli obyek tanah tersebut adalah sah menurut hukum karena sudah sesuai ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara” Jual beli dianggap telah terjadi setelah kedua belah pihak sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan belum dibayar” Serta dalam Pasal 1464 KUHPerdara menerangkan “Jika pembeli sudah ada uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan mengembalikan atau menhanguskan uang pajarnya”);
- 6) Bahwa setelah dinyatakan lunas oleh Turut Tergugat II (BANK RAKYAT INDONESIA), kemudian Asli SHM No.152, terletak di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Asli Sertifikat Hak Tanggungan dan Asli Surat permohonan roya dari Bank Rakyat Indonesia diserahkan kepada Tergugat II, atas sepengetahuan dan seijin dari Tergugat I ;
- 7) Bahwa kemudian Tergugat II menyerahkan kepada Tergugat III dokumen yang terdiri dari Asli SHM No.152, Asli Sertifikat Hak Tanggungan dan Asli Surat permohonan roya dari Bank BRI, guna dilakukan roya dan balik nama atas nama Tergugat II ;
- 8) Bahwa Tergugat II dapat melaksanakan balik nama terdapat SHM No.152, terletak di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, dikarenakan Penggugat mengajukan gugatan keperdataan di Pengadilan

Halaman 27 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

Negeri Semarang, Perkara No.287/Pdt.G/2016/PN.SMG yang kemudian dijadikan sebagai salah satu bahan untuk mengajukan pemblokiran di Badan Pertanahan Kabupaten Demak ;

- 9) Bahwa gugatan Penggugat saat ini, merupakan gugatan yang mengulang-ulang, posita ataupun petitum sama dengan gugatan yang pernah diajukan oleh Penggugat, gugatan Penggugat saat ini hanya untuk menunda agar Tergugat II tidak dapat melakukan balik nama, karena gugatan dengan permasalahan yang sama diajukan di Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor : 287/Pdt.G/2016/PN.SMG, (amar putusan pada pokoknya adalah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima) Jo Pengadilan Tinggi Jawa tengah Nomor : 441/Pdt/2017/PT.SMG, yang telah diputus pada tanggal 13 Desember 2017, (isi amar putusannya pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No.287/Pdt.G/2016/PN.SMG), kemudian dengan permasalahan yang sama diajukan di Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor : 166/Pdt.G/2018/PN.SMG. yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap, dan hal tersebut sangat merugikan dari Tergugat II ;
- 10) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, permasalahan hukum tukar menukar lahan (yang lahannya tersebut masih menjadi agunan kredit di Bank BRI) antara Penggugat dan Tergugat I adalah permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I , tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II ;
- 11) Bahwa telah terang dan jelas Tergugat II telah melakukan pelunasan pembayaran kepada Tergugat I (selaku pemilik objek tanah) melalui Turut Tergugat II (karena objek tanah dijamin di BRI dan dibebani hak tanggungan), serta seluruh dokumen asli, telah diserahkan kepada Tergugat II, walaupun belum dibalik nama maka menurut hukum, jual beli tersebut adalah sah menurut hukum dan sudah selesai ;
- 12) Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 maret 1982 Nomor : 1230 K/Sip/1980 tentang pembeli beritikad baik yang menyatakan “pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” ;
- 13) Bahwa gugatan keperdataan No.188/Pdt.G/2019/PN. Smg tertanggal 25 April 2019, adalah gugatan yang ke tiga kalinya, (gugatan sebelumnya Perkara No. 287/Pdt.G/2016/PN SMG tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Perkara No. 116/Pdt.G/2018/PN SMG, tentang Perbuatan Melawan Hukum dan sudah berkekuatan hukum tetap) dan menurut Penggugat gugatan ini diajukan hanya sebagai alat atau dasar untuk mengajukan pemblokiran di BPN Pertanahan

Halaman 28 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

Kabupaten Demak agar obyek tanah tersebut tidak dapat dilakukan proses balik nama ;

14) Bahwa apa yang Tergugat II tidakanggapi bukan berarti Tergugat II membenarkan dan mengakui dalil gugatan Penggugat, akan tetapi semata mata karena tidak ada relevansinya ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

I. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ;

Atau ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keyakinan terhadap Tuhan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III pada tanggal 5 September 2019 telah mengajukan jawaban yang lengkapnya sebagai berikut :

FUNDAMENTUM PETENDI :

Dasar Gugatan :

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I tertuang dalam Akta Perjanjian nomor 01, tanggal 01 Maret 2016 sudah sah menurut ketentuan Undang-undang hal ini tidak benar, karena pasal 1320 sahnya perjanjian adalah :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu hal tertentu ;
- Suatu sebab yang halal ;

Disini, posisi Sertifikat HM 152 oleh Tergugat I sedang dijaminkan di Bank Rakyat Indonesia, dan posisinya adalah kredit macet dan akan segera dilelang oleh Bank, sehingga dengan demikian posisi Tergugat I haknya sudah berpindah Bank Rakyat Indonesia, karena Bank Rakyat Indonesia adalah Pemegang Hak Tanggungan atas

Halaman 29 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serifikat Tanah HM 152 di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak ;

Sehingga BANK Bank Rakyat Indonesia yang berpegang/ berperan utama/ berhak dalam pelepasan jual beli tanah tersebut, dan bahkan Bank BRI yang berhak menentukan dan menanda-tangani setup perjanjian yang menyangkut HM 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak ;

Untuk ini proses pembuatan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dianggap tidak lengkap dan tidak syah, karena Pihak yang terlibat kurang, haknya Tergugat I sudah pindah di Bank Bank Rakyat Indonesia. Untuk ini Bank Bank Rakyat Indonesia yang berhak menanda tangani, karena Bank Bank Rakyat Indonesia adalah Pemegang Hak Tanggungan atas tanah HM 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak ;

Dengan demikian,

perjanjian Tukar Guling antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak syah dan dianggap Tidak Ada, dan apa yang dilakukan Penggugat dalam mengajukan Gugatan adalah Tidak Berdasarkan Hukum, karena tanpa melibatkan Pemegang Hak Tanggungan yaitu Pemegang Hak Tanggungan HM 152 Bank Bank Rakyat Indonesia ;

Dan,

Perjanjian jual beli tanah HM 152 di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak antara Tergugat I dengan Tergugat II dan melibatkan Bank Bank Rakyat Indonesia sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah syah menurut hukum ;

Untuk ini Tergugat III menganggap bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Belum Ada atau Belum Terjadi, dan menganulir dalil Penggugat angka 5 dan angka 8 (halaman 3) Gugatan Penggugat ;

Halaman 6 nomor 5 Gugatan Penggugat :

Bahwa seperti disebutkan pada nomor 1 diatas, bahwa Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah Tidak Berdasar Hukum, sehingga maka Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I Dianggap Tidak Ada, sehingga tentunya tidak ada yang dilanggar Perjanjian Jual Beli Tanah HM 152 antara Tergugat I, Tergugat II dengan melibatkan Turut Tergugat II ;

Untuk ini, perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan melibatkan Turut Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah Svah Menurut Hukum ;

Perlu diketahui bahwa,

Halaman 30 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

Tergugat III belum pernah membuat Akta Perjanjian Jual Bell antara Tergugat I dengan Tergugat III, sehingga Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III adalah tidak berdasar Hukum ;

## KERUGIAN TERGUGAT III

Dengan adanya Gugatan dari Penggugat tersebut diatas, Tergugat III merasa dirugikan dengan dilibatkan dalam Gugatan ini ;

Adapun kerugian Tergugat III adalah sebagai berikut :

### I. Kerugian Materiil :

- Biaya Transportasi Mengikuti Sidang di Pengadilan Negeri ;
- Biaya Konsultasi Hukum ;
- Biaya Advokat ;
- Berkurangnya konsumen dalam menggunakan Jasa Notaris ;
- Tertundanya dan atau batalnya transaksi Konsumen / Relasi dikantor Notaris

### II. Kerugian Imateriil :

- Nama Baik Notaris ;
- Berkurangnya kepercayaan masyarakat kinerja kantor Notaris ;
- Beban moral Notaris dan Karyawan ;
- Masyarakat Terganggu untuk menggunakan jasa Notaris ;

Sejak persidangan gugatan yang dilakukan sejak 2016 sampai sekarang (2019) belum berakhir, karena Penggugat mengajukan Gugatan Baru lagi dalam perkara yang sama baik Penggugat, Tergugat dan Obyeknya ;

### DALAM EKSEPSI :

Eksepsi mengenai Gugatan Kabur (*Obscur Libel*) :

Bahwa yang dimaksud dengan *Obscur Libel* surat gugatan adalah surat gugatan yang tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formail adalah dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidwliijk*).

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur (*Obscur Libel*), obyek yang dijadikan sengketa tidak jelas karena tidak disebutkan secara rincian apabila dicermati antara posita dan petitum tidak saling berhubungan (*kontradiktif*), adapun dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat tertanggal 24 April 2019 yang ditujukan kepada Tergugat I, II, III, IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang perihal Perbuatan Melawan Hukum ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 1 hingga posita 18 merupakan dasar fakta atau peristiwa (*Feitelijke Ground*) yang menjadi dasar hubungan hukum ;
3. Bahwa salah satu syarat formil gugatan adalah adanya Fundamentum Petendi atau juga dikenal dengan sebutan Posita, yang merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan (*Grondslag van de lis*) ;
4. Bahwa dalam Fundamentum Petendi dalam satu gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, dimana pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan ;
5. Perumusan Fundamentum Petendi dalam suatu gugatan dimaksud untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau *Obscuur Libel*;
6. Bahwa unsur dari Fundamentum Petendi suatu gugatan adalah memuat dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan memuat dasar fakta (*Feitelijke Grond*), sehingga gugatan yang jelas adalah gugatan yang memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum, sehingga gugatan yang tidak memuat dasar hukum dan dasar fakta dalam positanya dapat menyebabkan gugatan kabur (*Obscuur Libel*) ;
7. Bahwa dalil Penggugat dalam posita 1 dan 4 mengenai obyek gugatan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 41, 42, 43, 44 adalah dalil yang tidak jelas, sebab dalil tersebut tidak menerangkan atas nama siapakah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 41, 42, 43, 44 tersebut, dengan demikian dalil gugatan Penggugat adalah dalil kabur (*Obscuur Libel*). Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
8. Bahwa dalil Penggugat dalam posita 1 dan 4 mengenai obyek gugatan berupa tanah adalah baik yang tidak jelas, sebab dalil tersebut tidak menerangkan mengenai batas batas obyek ;

### PERKARA PERNAH DIPERIKSA DAN DIPUTUS DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG

Bahwa perkara nomor 188/ Pdt G/ 2019/ PN Smg antara YOSIA BAGUS SANDJOJO SETIYANTO WIJAYA sebagai Penggugat melawan TJANDRA SUDIBYO dkk sebagai Tergugat dengan OBYEK sengketa sebidang Tanah HM 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak sudah diajukan dan dilakukan gugatan oleh Penggugat dengan para pihak baik : Penggugat, Tergugat dan obyek yang sama, yaitu:

1. Perkara nomor 287/Pdt G/2016/PN Smg dengan putusannya adalah tidak diterima atau NO, jo banding perkara nomor 441/Pdt G/2017/PT Smg, Gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tidak dilanjutkan dengan putusan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau NO, dan tidak berlanjut ;
2. Perkara nomor 116/ Pdt/ 2017/ PN Smg dengan putusan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau NO, dan tidak ada Upaya Hukum dari Penggugat maupun Tergugat melakukan Banding ;
  3. Dan ini, sekarang Penggugat mengajukan Gugatan Baru dengan Perkara sama, baik Penggugat, Tergugat ataupun Obyeknya sama, untuk ini sebagai Tergugat III ;  
berkeberatan atas gugatan ini, karena Tergugat III belum pernah melakukan atau membuat Akta Transaksi Jual Beli tanah HM 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak antara Tergugat I dengan Tergugat II, sehingga,
  4. dengan adanya gugatan Penggugat ini Tergugat III sangat dirugikan, yakni Tergugat III mengakibatkan kerugian baik Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil ;

## KERUGIAN TERGUGAT III :

Dengan adanya Gugatan Penggugat ini, terhitung sejak tahun sejak berproses di Pengadilan 2016 sampai sekarang berproses 2019 terhitung Tergugat III mengalami kerugian materiil sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian Immateril yang diderita adalah sebesar Rp.1.250.000.000,- (Satu Milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), bila dijumlah total sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

Untuk kerugian Tergugat III tersebut diatas, maka Tergugat III mengajukan Tuntutan balik untuk minta Ganti Rugi kepada Penggugat baik kerugian Materiil sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta) dan kerugian Immateriil sebesar Rp.1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) bila dijumlah total sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah),

Dan sita jaminan atas Ruko Tambora I, II, III, IV di Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal milik Penggugat yang dijadikan Tukar Guling kasus ini ;

Untuk ini, maka Tergugat III mohon kepada Ketua / Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk melakukan Putusan Sela yaitu :

Penggugat agar menyerahkan/ meletakkan uangnya Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) ke rekening Pengadilan Negeri Semarang sebagai jaminan dari Tuntutan Ganti rugi dari Tergugat III bila kelak gugatan balik dari Tergugat III dipenuhi / disetujui Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, karena perkara ini





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat akan diulang-ulang untuk mengajukan gugatan Baru dan akan berakibat terhentinya proses balik nama yang akan dilakukan Tergugat III, Dan Sita Jaminan atas Tanah dan Bangunan HGB 41, 42, 43, 44 Ruko Tambora di Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal milik Penggugat ;

### PETITUM

Berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat III mengajukan permohonan kepada Ketua/ Majelis Hakim Pemeriksa perkara Nomor 188/ Pdt. G/ 2019/ PN Smg agar memutus sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat dan dalil-dalilnya untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan akta nomor 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat Notaris / PPAT YOHANA S. AMINAH HADIJANTO, S.H, M.Kn dianggap Tidak Ada dan Tidak Berlaku ;
3. Menyatakan Penggugat tidak dapat mengajukan Gugatan Baru lagi dengan perkara yang sama baik Penggugat, Tergugat maupun Obyek yang sama ;
4. Menyatakan Putusan BLOKIR Serifikat Tanah HM 152 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak agar dicabut dan tidak berlaku ;
5. Menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak agar memproses Proses Balik Nama Sertifikat HM 152 yang terletak di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak yang akan diajukan Tergugat III ;
6. Menyatakan Tergugat III dirugikan atas adanya gugatan dari Penggugat ;
7. Menyatakan sah dan berharga atas Putusan Sela agar Penggugat menyerahkan/ meletakkan uangnya sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) ke rekening Pengadilan Negeri Semarang sebagai jaminan tuntutan Ganti dari Tergugat III apabila kelak dikabulkan oleh Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara Ini ;
8. Menyatakan Sah dan Berharga Gugat Balik dari Tergugat III bahwa Tergugat III menderita kerugian baik Materiil sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Kerugian Immaterial sebesar Rp.1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) total Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar/ mengganti rugi kepada Tergugat III atas kerugian yang diderita Tergugat III, baik kerugian Materiil sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp.1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang ditotal berjumlah Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

Halaman 34 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan syah dan Berharga Sita Jaminan atas Tanah dan Bangunan HGB 41, 42, 43, 44 Ruko Tambora di Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal milik Penggugat ;

11. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul ;

Dan,

Apabila Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat IV pada tanggal 5 September 2019 telah mengajukan jawaban yang lengkapnya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya, namun demikian Tergugat IV hendak menanggapi/ menjawab dalil gugatan penggugat secara lebih rinci sebagaimana diuraikan dibawah ini.

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa menurut Ketentuan Hukum Acara Perdata, suatu gugatan tertulis harus memenuhi syarat dan syarat isinya ;
2. Bahwa berdasarkan syarat bentuk, suatu gugatan harus terdiri dari Fundamentum Petendi dan Petitum, Fundamentum Petendi memuat uraian peristiwa dan dasar hukum gugatan, sedang Petitum apa yang dituntut. Uraian Peristiwa dan dasar hukum gugatan dalam Fundamentum Petendi harus memenuhi syarat isi yaitu jelas dan lengkap, sedang apa yang dituntut sebagaimana dimuat dalam Petitum harus ditulis secara terang dan Pasti ;
3. Bahwa Fundamentum Petendi No. 2 tidak jelas dan tidak terang, karena menanggapi Bahwa Notaris seakan-akan tidak mempunyai legalitas dan ini di sebut tuduhan yang mengada-ada dan membuat kekacauan dalam Hukum ;
4. Bahwa Petitum untuk Tergugat IV tidak ada, tidak terang dan tidak pasti dari Fundamentum Petendi mulai nomor 1 sampai nomor 18 ;
5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus ditolak (*weigeren*) atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Dalam Konvensi :

Halaman 35 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

1. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam posita gugatan no. 1 adalah benar adanya, untuk Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil gugatan Penggugat tersebut ;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam Posita gugatan No. 2 s/d 18 Tidak benar.

Tanggapan/ Jawaban terhadap posita gugatan NO. 2 s/d 9 ;

- Bahwa berkenaan dengan Perjanjian Notaris tersebut seharusnya sebagai Pejabat publik yang mempunyai legalitas seharusnya bisa mempertanggung jawabkan untuk menjalankan isi dari perjanjian tersebut sesuai pada wilayah kerja Notaris dan PPAT yang berlaku adalah dimana masalahnya ? Bukankah Fungsi dan Tugas dari notaris sudah dijalankan ;
- Bahwa Notaris Yohana S. Aminah Hadijanto,S.H.,M.Kn. telah membuat Akta Perjanjian Tukar menukar Lahan No. 01 pada tanggal 01 Maret 2016 antara Yosia Bagus Sandjojo Setiyanto Wijaya dengan Tjandra Sudibyo ;
- Bahwa Jika dikemudian hari kedua belah pihak mengalami masalah hukum bukanlah Perkara ini menjadi tanggung jawab Notaris tetapi Perkara ini menjadi tanggung Jawab para pihak yaitu Yosia Bagus Sandjojo Setiyanto Wijaya dengan Tjandra Sudibyo ;

Tanggapan/ Jawaban terhadap posita gugatan NO. 10 s/d 18 :

- Bahwa kami tidak menanggapi karena tidak ada korelasinya ;

Tanggapan/ Jawaban terhadap posita gugatan NO. 19 s/d 26 ;

- Bahwa kami tidak menanggapi karena tidak ada korelasinya ;

Bahwa sehubungan dengan hat tersebut, maka gugatan Penggugat harus di tolak (*weigeren*) ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa semua apa yang telah dikemukakan pada bagian Konvensi secara mutatis mutandis wajib dinyatakan terbaca dan tertulis kembali sebagai dalil-dalil dalam gugatan rekonvensi ;
2. Bahwa Tergugat IV Rekonvensi adalah Pejabat yang membuat Akta bukan semestinya menjadi Tergugat Rekonvensi IV melainkan Saksi;
3. Bahwa karena kebaikan dari Tergugat IV Rekonvensi memberikan akta salinan yang asli karena belum dibayar jasa Notaris sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sepenuhnya tetapi diserahkan pada 25 April 2018 melalui Kuasa Hukumnya ;

Halaman 36 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

Bahwa berdasarkan semua alasan sebagaimana dikemukakan diatas, maka Tergugat IV Rekonvensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat IV beralasan dan dapat dibenarkan ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA :

#### DALAM KONVENSI ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

#### DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Kekurangan Jasa Notaris sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) ;
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad ) meskipun ada upaya hukum verset, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonvensi ;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

- Menghukum Penggugat/ Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang ada / timbul dalam perkara ini ;

#### ATAU ;

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I pada tanggal 5 September 2019 telah mengajukan jawaban yang lengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi obyek perkara *aquo* adalah sebidang tanah tercatat dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 152/ Desa Kembangarum, seluas 1.750 m2 terletak di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, terakhir tercatat atas nama TJANDRA SUDIBYO ;
2. Bahwa sebagaimana posita nomor 1 sampai dengan 18 tidak ada satupun yang berkaitan langsung dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Turut Tergugat I, mengingat belum ada satu proses pun yang terkait tukar menukar dan pelunasan kredit yang telah dicatat oleh Turut Tergugat I ;
3. Bahwa menanggapi petitum Penggugat pada Gugatannya posita angka 8, dapatlah Turut Tergugat I kemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 37 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

- a. Bahwa pada mulanya penerbitan SHM No. 152/ Desa Kembangarum, seluas  $\pm 1.750$  m<sup>2</sup> terletak di Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, terbit atas permohonan Sdr. SASI bin YAKUP, berasal dari konversi bekas hak yasan yang berasal dari C. Desa Kembangarum No. 872 Persil 75 Klas D. I seluas 1.750 m<sup>2</sup>, tercatat An. Boesari bin Matori ;
- b. Bahwa SHM No. 152/ Desa Kembangarum, seluas  $\pm 1.750$  m<sup>2</sup>, pertama kali tercatat atas nama SASI bin YAKUP, terbit pada tanggal 18 Maret 1976, GS/SU tanggal 18-03-1976 Nomor 500/1976. Kemudian berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Ahli Waris tanggal 16-04-2008 yang disaksikan dan dibenarkan Lurah Tugurejo dan dikuatkan Camat Tugu tanggal 17-04-2008, Kota Semarang, sertifikat tersebut pada tanggal 12-06-2008 dialihkan kepada : 1. RUMINI; 2. SA,ANI; 3. KAWIYAH ; 4. SADIPAH ; 5. KASMINAH. Kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19-05-2008 Nomor : 338/2008 yang dibuat oleh dan dihadapan DJOKO PRIATKO, SH., PPAT di Demak, dan sertifikat tersebut pada tanggal 12-06-2008 beralih kepada TJANDRA SUDIBYO ;
- c. Bahwa penerbitan SHM No. 152/ Desa Kembangarum, seluas  $\pm 1.750$  m<sup>2</sup> diterbitkan oleh "Pejabat yang berwenang" dan melalui prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan dan berdasarkan pada peraturan perundangan yang berlaku, khususnya yang berkaitan dengan pertanahan, sehingga SHM No. 152/ Desa Kembangarum, seluas  $\pm 1.750$  m<sup>2</sup> adalah sah dan benar serta tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku ;
- d. Bahwa karena masalah ini telah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang maka Turut Tergugat I menyerahkan sepenuhnya permasalahan ini kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya. Hal ini sesuai dengan :
  - 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 55 ayat 1 dan 2 yang intinya menyebutkan : "Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar untuk dicatat pada

Halaman 38 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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)





buku tanah sedapat mungkin pada sertifikatnya atau pada daftar lainnya, pencatatan dapat dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan" ;

- 2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 125 ayat 1 dan 2 yang pada intinya menyatakan : "Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan. Putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/ Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya Penetapan Hakim/ Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi, pencatatan tersebut dapat dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a) salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi ;
- b) Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ;
- c) Identitas Pemohon ;

- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pasal 49 ayat I menyebutkan : (1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- 4) Pasal 60 dan Pasal 65 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986, Pasal 195 ayat (1) HIR / Pasal 206 ayat (1) RBg. Menyatakan bahwa : "Pelaksanaan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap harus dilaksanakan suka rela oleh pihak yang dihukum (dikalahkan), jika tidak dilaksanakan maka akan dilakukan secara paksa oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri" ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutus perkara *aquo* dengan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 16 Januari 2020 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak dapat di terima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan dalam Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.523.500,- (dua juta lima ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah) ;

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan banding pada tanggal 23 Januari 2020 sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg jo.Nomor 5/Pdt.U/2020/PN Smg tanggal 23 Januari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Juru Sita/ Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang secara sah dan patut masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Pebruari 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Pebruari 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Pebruari 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 5 Maret 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 19 Pebruari 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa dalam upaya hukum banding tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 30 April 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 April 2020 dan memori banding tersebut telah disampaikan secara sah dan patut oleh Juru Sita /Juru Sita pengganti Pengadilan Negeri Semarang dengan Relas pemberitahuan dan

Halaman 40 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

penyerahan memori banding Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg Jo. Nomor 5/Pdt.U/2020/PN Smg, masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 04 Mei 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Mei 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 20 Mei 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 29 Mei 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Mei 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 04 Mei 2020;

Menimbang, bahwa atas Memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 8 Juni 2020 dan 28 Mei 2020 dan Kontra memori banding tersebut telah disampaikan secara sah dan patut oleh Juru Sita pengganti Pengadilan Negeri Semarang dengan Relas pemberitahuan dan penyerahan Kontra memori banding Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg Jo. Nomor 5/Pdt.U/2020/PN Smg, kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 10 Juni 2020 dan tanggal 4 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Juru Sita/Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Perkara (inzage) secara sah dan patut dengan Relas pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara banding Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg Jo. Nomor 5/Pdt.U/2020/PN Smg, masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 04 Mei 2020, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 20 Mei 2020, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 20 Mei 2020, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 Mei 2020, Turut Terbanding I semula Kuasa Tergugat I tanggal 20 Mei 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 27 April 2020; untuk mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding dalam tenggang waktu waktu 14 (empat belas hari) terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini diterima oleh masing-masing, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan memori banding pada tanggal 30 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 41 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat adalah di dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Semarang pada halaman 47 alenia ke 2 dimana pada pertimbangan hukumnya tertulis “ Menimbang, bahwa surat Perjanjian Tukar menukar hak kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dibuat pada tanggal 17 September 2015, sedangkan berdasarkan bukti T-1 berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan I Nomor 3239/2013, tanggal 13 November 2013, Tanah Tergugat I Sertifikat Hak Milik Nomor 152/ Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak menjadi jaminan Kredit kepada Turut Tergugat II diketahui dan seijin Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang mana hasil penjualan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 512, Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak tersebut digunakan untuk pelunasan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat II. Ternyata Perjanjian Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, mengenai tukar menukar 4 (empat) buah ruko Tambora yang terletak di Jalan Raya Semarang Boja dengan obyek sebagai berikut yaitudengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41, 42, 43 dan 44 Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, untuk ditukar dengan tanah milik Tergugat I berupa lahan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, dibuat setelah adanya Perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 4 Mei 2016;
2. Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang tersebut diatas karena Pengadilan Negeri Semarang tidak mempertimbangkan fakta dalam persidangan dimana Terbanding II semula Tergugat II sudah mengetahui sebelumnya dari Pembanding semula Penggugat bahwa diantara Pembanding semula Penggugat dengan Termohon I semula Tergugat I telah mengadakan perjanjian notariil yang sah untuk melakukan tukar menukar lahan, bahkan suami Terbanding II semula Tergugat II yang bernama San Ging (Toko bangunan Jaya) ketika mendengar cerita dari Pembanding semula Penggugat mengenai tanah sertifikat hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak berpura pura untuk mencari pembeli dengan mendiskreditkan tanah tersebut rawan kejahatan, tidak aman, namun kenyataannya San Ging sendirilah yang melakukan pembelian melalui isterinya yaitu Terbanding II semula Tergugat II, walaupun sudah dijelaskan bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengadakan ikatan perjanjian notariil yang sah untuk tukar menukar lahan, atas hal itu sebenarnya Terbanding II semula Tergugat II sudah menyadari kesalahannya dan bersedia meminta uang pembayaran kepada Pembanding

Halaman 42 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat, namun permintaannya tiba-tiba melonjak sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah ) apakah itu bisa diasumsikan sebagai bentuk pemerasan kepada Pembanding semula Penggugat ? mengingat angka Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar Rupiah ) adalah 2 kali lipat dari nilai transaksi antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II;

3. Bahwa akibat yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II tersebut, Pembanding semula Penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 1.850.000.000,-( Satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah ) berupa pengeluaran biaya-biaya untuk mendirikan pabrik pengganti oleh karena pabrik yang lama sudah Pembanding semula Penggugat jual;
4. Bahwa dilihat dari tanggal transaksi jual beli antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II tanggal 04 Mei 2016 dibandingkan dengan tanggal dimana Pembanding semula Penggugat mengikat perjanjian tukar menukar lahan dengan Terbanding I semula Tergugat I yang terjadi pada tanggal 01 Maret 2016 adalah bentuk dari pengingkaran yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I terhadap isi Perjanjian Tukar Menukar Lahan tanggal 01 Maret 2016, dan tindakan Terbanding II semula Tergugat II yang tetap melaksanakan jual beli dengan Terbanding I semula Tergugat I atas tanah Sertifikat Hak MILIK No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak yang sebelumnya sudah menjadi obyek tukar menukar Dalam Perjanjian No. 01 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Kendal Ibu Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH, M.Kn adalah merupakan tindakan yang mencerminkan pembeli yang beritikad buruk, sebaliknya Pembanding semula Penggugat melalui gugatan ini patut dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum, dikarenakan Pembanding semula Penggugat sudah bersedia membeli/mengembalikan uang Terbanding II semula Tergugat II sesuai dengan harga yang ditentukan dari appraisal independent (KJPP/Kantor Jasa Penilaian Publik), sampai dengan saat ini Sertifikat hak Milik No. 152 Desa Kembangarum masih dalam keadaan terblokir;
5. Bahwa didalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Semarang pada halaman 47 alinia ke 3 dimana pada pertimbangan hukum nya tertulis "Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim Surat Perjanjian pada tanggal 17 September 2015 dan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yohana Siti Aminah Hadijanto,SH,M.Kn, Notaris Kendal tentang Tukar Menukar hak Kepemilikan Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, mengenai tukar

Halaman 43 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menukar 4 (empat) buah Ruko Tambora yang terletak di Jalan Raya Semarang Boja dengan obyek sebagai berikut yaitu lahan dengan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor : 41, 42, 43 dan 44 Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal untuk ditukar dengan tanah milik Tergugat I berupa lahan dengan Sertifikat hak Milik Nomor 152/ Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak adalah batal demi hukum karena mengandung cacat yuridis (hukum) sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat-syarat perjanjian sebagai berikut:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Sesuatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Menimbang bahwa berdasarkan syarat-syarat perjanjian tersebut, maka surat Perjanjian pada tanggal 17 September 2015 dan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yohana Siti Aminah hadijanto, sh,M.Kn, NOTARIS Kendal tentang Tukar Menukar hak Kepemilikan Tanah antara Penggugat dengan tergugat I tidak memenuhi sebab yang halal sehingga mengandung cacat hukum (yuridis).

6. Bahwa Pemohon Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang tersebut diatas karena Pengadilan Negeri Semarang hanya mengutip jawaban dari Terbanding II semula Tergugat II saja, yang mana nyata-nyata sudah diuraikan di posita angka 3 diatas bahwa Terbanding II semula Tergugat II adalah pembeli yang beritikad buruk karena melakukan transaksi jual beli dengan Terbanding I semula Tergugat I setelah adanya Surat Perjanjian tanggal 17 September 2015 dan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH, M.Kn, Notaris Kendal tentang Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I;
7. Bahwa dengan tidak diikut sertakannya Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ( Bank BRI Cabang Semarang) dalam Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH,M.Kn, Notaris Kendal tentang Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Penggugat/Pemohon Banding dengan Tergugat I/Termohon Banding I tidak mengakibatkan perjanjian a quo batal demi hukum karena para pihak baik Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I sudah menerangkan dalam perjanjian tersebut bahwa Sertifikat Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak pada saat itu masih

Halaman 44 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

menjadi jaminan utang Terbanding I semula Tergugat I di Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan pihak Penggugat/Pemohon Banding adalah pemilik yang sah menurut hukum atas obyek berupa 4 (empat) buah ruko Tambora yang terletak di Jalan Raya Semarang Boja dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 41, 42, 43 dan 44 Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, sedangkan Tergugat I/Termohon Banding I adalah pemilik yang sah menurut hukum atas tanah ber-sertifikat Hak Milik No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

8. Bahwa dengan demikian Surat Perjanjian tanggal 17 September 2015 dan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH, M.Kn, Notaris Kendal tentang Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Penggugat/Pemohon Banding dengan Tergugat I/Termohon Banding I telah memenuhi syarat-syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata jo 1338 KUH Perdata.

Berdasarkan uraian-uraian keberatan Penggugat/Pemohon Banding yang telah diuraikan pada posita angka 1 sampai dengan angka 7 tersebut diatas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang melalui Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 16 Januari 2020 dan selanjutnya mengabulkan seluruh petitum dalam surat gugatan Penggugat/Pemohon Banding;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III menyerahkan Kontra Memori banding masing-masing tanggal 8 Juni 2020 dan tanggal 28 Mei 2020 sebagai berikut :

Kontra Memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II sebagai berikut :

- A. Kontra Memori banding Terbanding II semula Tergugat II sudah tepat dan benar menurut hukum.
  1. Bahwa Putusan yang dimohonkan banding adalah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg yang telah diputus pada tanggal 16 Januari 2020;
  2. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah menerima Relas Pemberitahuan Memori Banding dan telah diterima pada tanggal 20 Mei 2020;

Halaman 45 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/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

3. Bahwa kemudian Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut tertanggal 08 Juni 2020 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 08 Juni 2020;
4. Bahwa Undang-undang tidak mensyaratkan tentang jangka waktu pengajuan Kontra Memori Banding dan oleh karena itu pengajuan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II masih dalam tenggang waktu pengajuan Kontra Memori Banding;
5. Bahwa oleh karenanya Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II telah sesuai dengan jangka waktu yang diatur oleh Undang-undang, dengan demikian Kontra Memori Banding tersebut dapat diterima;

B. Bantahan terhadap Keberatan-keberatan dari Pembanding semula Penggugat yang dijadikan dasar mengajukan Memori Banding dalam perkara *A quo* ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya kekeliruan dalam Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg yang telah diputus pada tanggal 16 Januari 2020;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 16 Januari 2020, dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan seluruh fakta-fakta persidangan yang ada;
3. Bahwa apabila dicermati dalil keberatan yang ada di dalam Memori banding Pembanding semula Penggugat adalah dalil yang mengulang-ulang dalil yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama serta dalil pendapat pribadi dari Pembanding semula Penggugat;
4. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak sependapat dan menolak alasan Pembanding semula Penggugat pada angka 2 yang mendalilkan Pengadilan Negeri Semarang tidak mempertimbangkan fakta dalam persidangan dimaka Terbanding II semula Tergugat II sudah mengetahui sebelumnya dari Pembanding semula Penggugat bahwa diantara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I telah mengadakan ikatan Notariil yang sah untuk tukar menukar lahan,.....dst;
5. Bahwa alasan dalil keberatan dalam Memori Banding tersebut adalah tidak benar dan dalil yang mengulang-ulang karena sudah disampaikan pada saat proses persidangan tingkat pertama, bahwa Terbanding II semula Tergugat II

Halaman 46 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



melakukan jual beli terhadap obyek tanah SHM No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak secara langsung dengan pemiliknya yaitu Terbanding I semula Tergugat I atas sepengetahuan dari Turut Tergugat II ( Bank BRI Cabang Jl. Achmad Yani Semarang) dan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Semarang telah mempertimbangkan semua fakta yang terjadi dalam proses persidangan, dan terhadap dalil memori banding yang disampaikan diatas juga sudah dijawab oleh Terbanding II semula Tergugat II pada saat proses persidangan tingkat pertama (Vide putusan Pengadilan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg, halaman 21-22 )

6. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak sependapat dengan dalil memori banding pada angka 3 yang mendalilkan bahwa “akibat tindakan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II tersebut, Pembanding semula Penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 1.850.000.000,- ( Satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah ) berupa pengeluaran biaya-biaya untuk mendirikan pabrik pengganti oleh karena pabrik yang lama sudah Pembanding semula Penggugat jual;
7. Bahwa dalil Pembanding semula Penggugat tersebut adalah dalil yang mengulang-ulang saat proses persidangan tingkat pertama, alasan memori banding tersebut diatas adalah tidak benar dan yang benar adalah Pembanding semula Penggugat tidak mengalami kerugian apapun, harta Pembanding semula Penggugat tidak hilang ataupun berkurang, berkaitan dengan pendirian pabrik pengganti tidak ada hubungan hukum dengan permasalahan dalam gugatan ini dan secara logika pembuatan pabrik pengganti senilai Rp. 1.850.000.000,- ( Satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah ) juga tidak hilang tentunya masih menjadi hak dari Pembanding semula Penggugat, justru yang mengalami kerugian adalah Terbanding II semula Tergugat II yaitu berupa terhambatnya proses balik nama di BPN Kabupaten Demak ( Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ) karena dilakukan pemblokiran oleh Pembanding semula Penggugat;
8. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak sependapat dengan alasan dalil pemohon banding pada angka 4 yang menerangkan bahwa “ dilihat dari tanggal transaksi jual beli antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II tanggal 04 Mei 2016 dibandingkan dengan tanggal dimana Pembanding semula Penggugat mengikat perjanjian tukar menukar lahan dengan Terbanding I semula Tergugat I yang terjadi tanggal 01 Maret 2016 adalah bentuk dari peng-ingkaran yang dilakukan oleh Terbanding



I semula Tergugat I terhadap isi perjanjian Tukar Menukar lahan tanggal 01 Maret 2016, dst.....”;

9. Bahwa alasan dalil Pembanding semula Penggugat tersebut justru memperlihatkan Pembanding semula Penggugat merupakan pembeli yang beritikad tidak baik, alasan dalil tersebut telah menggambarkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengetahui perjanjian Tukar Menukar lahan yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I, dan hal tersebut jelas menyalahi Undang-undang karena perjanjian tukar menukar lahan yang dibuat antara Pembanding dahulu Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I dibuat pada saat obyek tanah SHM No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak masih menjadi Hak Tanggungan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ( Bank BRI Cabang Jl. Achmad Yani Semarang), sehingga berdasarkan fakta tersebut perjanjian tukar menukar lahan yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I adalah cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu karena sebab yang halal sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPdata, karena cacat hukum maka dinyatakan batal demi hukum;
10. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II ( Dewi Indriati ) melakukan jual beli dengan Terbanding I semula Tergugat I (Tjandra Sudibyo ) terhadap obyek tanah SHM No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak atas sepengetahuan dan seijin dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ( Bank BRI Cabang Jl. Achmad Yani Semarang ), hal tersebut dilakukan karena obyek tanah tersebut masih menjadi jaminan Kredit pada Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II dan telah meletakan Hak Tanggungan atas nama Turut Terbanding II, kemudian dari hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan oleh Terbanding I semula Tergugat I kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ( Bank BRI Cabang Jl. Achmad Yani Semarang ), sehingga jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena sebagai pembeli yang beritikad baik maka harus dilindungi oleh hukum (Putusan Mahkamah Agung Tanggal 29 Maret 1982 Nomor. 1230 K/Sip/1980, tentang pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum);
11. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak sependapat dengan dalil Pembanding semula Penggugat pada angka 6, angka 7 dan angka 8 yang mendalilkan bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang hanya mengutip jawaban dari Terbanding II semula Tergugat II saja, yang mana





nyata-nyata sudah diuraikan di posita 3 angka diatas bahwa Terbanding II semula Tergugat II adalah pembeli yang beritikad buruk.....dst;

12. Bahwa alasan dalil Pembanding pada angka 6, angka 7 dan angka 8 adalah alasan yang mengada-ada dan merupakan pendapat pribadi dari Pembanding semula Penggugat, Pembanding tidak mencermati secara utuh napa yang terjadi dalam fakta persidangan serta apa yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, jadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mengutip namun mempertimbangkan sesuai dengan fakta persidangan yang ada;
13. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 47 dan halaman 48, karena pertimbangannya tersebut adalah sesuai dengan fakta persidangan, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya mempertimbangkan bahwa surat perjanjian tukar menukar hak kepemilikan tanah antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I yang dibuat pada tanggal 17 September 2015 dan Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH, M.Kn, Notaris Kendal tentang tukar menukar hak kepemilikan tanah adalah cacat hukum sehingga dinyatakan batal demi hukum;
14. Bahwa perjanjian tukar menukar lahan yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I adalah cacat hukum (yuidis) karena perjanjian tersebut dibuat tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu kaena sebab yang halal sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara hal tersbut dapat dilihat bahwa perjanjian tentang tukar menukar lahan yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I berkaitan dengan obyek SHM No. 152 Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak masih menjadi jaminan kredit Turut Terbanding li semula Turut Tergugat II ( Bank BRI Cabang Achmad Yani Semarang) dan telah dipasang akta pembebanan hak tanggungan 1 Nomor 3239/2013, tanggal 13 Nopember 2013 hak tanggungan I, serta pembuatan perjanjian tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ( Bank BRI Cabang Achmad Yani Semarang );
15. Bahwa karena surat Perjanjian Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Pembanding dahulu Penggugat dengan Terbanding I dahulu, Tergugat I yang dibuat pada tanggal 17 Septembver 2015 dan Akta Notaris Nomor 1 tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yohana Siti Aminah Hadijanto, SH, M.Kn



Notaris Kendal tentang Tukar Menukar Hak Kepemilikan Tanah adalah cacat hukum sehingga dinyatakan batal demi hukum karena perjanjian tersebut dibuat tidak memenuhi syarat sahnya sudatu Perjanjian yaitu karena sebab yang halal sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara maka ketentuan dalam pasal 1338 KUHPerdara ( Tentang akibat persetujuan) tidak dapat mengikat atau tidak dapat berlaku;

16. Bahwa dapat Terbanding II tegaskan kembali, sampai saat ini Pembanding dahulu Penggugat tidak pernah mengalami kerugian apapun terhadap akibat jual beli SHM No.152 desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak yang telah dilakukan antara Terbanding I dahulu Tergugat I dengan Terbanding II dahulu Tergugat II atas seijin dari Turut Terbanding II ( Bank BRI Cabang Jl Achmad Yani Semarang) sedangkan terhadap obyek tanah SHGB No. 41,42, 43 dan 44 yang terletak di Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal yang ada didalam perjanjian antara Pembanding dan Terbanding I sampai saat ini masih menjadi milik dan dikuasai oleh Pembanding;
17. Bahwa Pembanding telah mengajukan gugatan yang berulang-ulang yaitu perkara Nomor : 287/Pdt.G/2016/PN Smg, perkara Banding Nomor : 441/Pdt/2017/PT SMG ( Berkekuatan Hukum Tetap), perkara Nomor 116/Pdt.G/2018/PN Smg berkekuatan Hukum Tetap) dan saat ini mengajukan Gugatan lagi dengan pokok permasalahan yang sama yang tercatat perkara Nomor : 188/Pdt.G/2019/PN Smg yang saat ini dimohonkan banding;
18. Bahwa terhadap gugatan berulang-u;lang tersebut yang dilakukan oleh Pembanding sangat merugikan Terbanding II karena Terbanding II tidak dapat melanjutkan proses balik nama di BPN Kabupaten Demak, hal tersebut disebabkan telah terdapat pencatatan Blokir yang dilakukan oleh Pembanding dengan dasar adanya gugatan perdata di Pengadilan Negeri Semarang;

Berdasarkan uraian-uraian Kontra Memori Banding tersebut diatas, maka Terbanding II semula Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili permohonan banding berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding semula Pnggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 188/Pdt.G/2019/PN SMG tanggal 16 Januari 2020 yang dimohonkan banding;
3. Membebaskan biaya perkara pada Pembanding semula Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang terhormat, berpendapat dan berkeyakinan lain mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keyakinan Tuhan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempelajari Memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori banding dari para Terbanding semula Para Tergugat, serta setelah mencermati secara seksama berkas perkara, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 16 Januari 2020 yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini maka Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan penerapan hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama perlu diperbaiki, khususnya tentang Pertimbangan Hukum dalam Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II tentang Gugatan kabur dan tentang Revisi/ Perubahan Gugatan Penggugat, serta Eksepsi Terbanding III semula Tergugat III tentang Gugatan Kabur (*Obscur Libel*) dan Perkara tersebut pernah diperiksa dan diputus di Pengadilan Negeri Semarang, Sehingga Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding akan memberikan pertimbangan Hukum sebagaimana tersebut dibawah ini;

## Dalam Konpensi.

## Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur yang diuraikan dalam Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Nomor 3 Rv yang mana suatu Surat gugatan harus memuat hal-hal pokok sebagai berikut :

1. Identitas para pihak;
2. Dalil-dalil Kongkrit tentang adanya hubungan Hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan ( posita atau fundamentum petendi)
3. Tuntutan atau Petitum.

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi gugatan Penggugat sekarang Pembanding, telah memuat secara jelas Identitas para pihak dan secara jelas Pembanding semula Penggugat menguraikan posita gugatannya tentang adanya Tukar menukar Tanah dan Ruko, dan semua itu kemudian dimuat dalam Petitum gugatannya, Oleh karena itu gugatan Pembanding semula Penggugat sudah benar, maka eksepsi poin I tidak dapat diterima;

Halaman 51 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Revisi/Perubahan gugatan dari Terbanding II semula Tergugat II maupun gugatan tersebut pernah diputus di Pengadilan Negeri Semarang karena eksepsi Terbanding III semula Tergugat III tersebut perlu pembuktian yang menyangkut pokok perkara, maka eksepsi tersebut juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III dinyatakan tidak dapat diterima;

### Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding memeriksa dan mempelajari isi Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama dan dihubungkan dengan surat bukti yang diajukan oleh Para pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Berdasarkan Surat bukti P.1 tentang Perjanjian Tukar menukar Hak Kepemilikan Tanah antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 17 September 2015 yang intinya Tukar menukar 4 (empat) buah Ruko Tambora yang terletak di Jalan Raya Semarang – Boja milik Pembanding semula Penggugat dengan dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 41, 42, 43 dan 44 Desa Tampingan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal untuk ditukar dengan tanah milik Terbanding I semula Tergugat I berupa lahan dengan SHM No. 152/ Desa Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dihubungkan dengan bukti T.I berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor.3239/2013 tanggal 13 November 2013 Tanah Terbanding I semula Tergugat I SHM No. 152/ Desa Kembangarum tersebut sudah menjadi jaminan Kredit kepada Terbanding II semula Tergugat II, sehingga Surat Perjanjian Tukar Menukar tanah tanggal 17 September 2015 dan Akta-akta lain termasuk Akta Notaris Nomor. 01 tanggal 1 Maret 2016 tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena Obyek Perjanjian cacat Yuridis;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 16 Januari 2020 sudah berdasarkan alasan-alasan Hukum yang tepat dan benar, karenanya pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama dalam pokok perkara diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Hukum Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat banding dalam memutus perkara ini di Tingkat banding, sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat harus di nyatakan ditolak;

## Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi III dan Tergugat Konpensi IV sekarang Terbanding telah mengajukan gugat balik (Rekonpensi) kepada Tergugat Rekonpensi semula Penggugat sekarang Pembanding yang pada pokoknya Para Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi III dan Tergugat Konpensi IV sekarang Para Terbanding merasa dirugikan secara materiil masing-masing mencapai Rp. 1.500.000.000,- ( Satu milyar lima ratus juta rupiah) dan Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah);

Menimbang, terhadap gugatan Rekonpensi tersebut disamping tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan Rekonpensi, obyek gugatan pokok adalah mengenai Tukar memutar tanah dan dinyatakan ditolak, Sedangkan gugatan Rekonpensi mengenai ganti rugi dan kekurangan pembayaran yang jelas berbeda dengan perkara Pokok, oleh karena itu dalam perkara a quo gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi III dan Tergugat Konpensi IV sekarang Para Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima;

## Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi sekarang Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka harus di bebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan seperti tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 16 Januari 2020 sekedar mengenai pertimbangan Hukum dalam Eksepsi, Sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## Dalam Konpensi :

## Dalam Eksepsi

Halaman 53 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Eksepsi Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara.

Menyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak seluruhnya.

Dalam Rekonsensi :

Menyatakan Gugatan dalam Rekonsensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi

Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang pada hari Selasa tanggal 18 Agustus 2020 oleh kami FX Jiwo Santoso, S.H, M.Hum., selaku Hakim Ketua serta Yance Bombing, S.H. M.H., dan Yuliana Rahadhie, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 319/PDT/2020/PT SMG tanggal 16 Juli 2020 untuk mengadili perkara tersebut, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 28 Agustus 2020 oleh FX Jiwo Santoso, S.H, M.Hum selaku Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Yance Bombing, S.H. M.H., dan Yuliana Rahadhie, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh Yulia Endang Murtiwidati, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Para Terbanding ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd

Yance Bombing, S.H. M.H.,

Ttd

Yuliana Rahadhie, S.H.

Ketua Majelis,

Ttd

FX Jiwo Santoso, S.H, M.Hum

Panitera Pengganti,

Ttd

Yulia Endang Murtiwidati, S.H.

Halaman 54 dari 55 halaman Putusan Nomor 319/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya :

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. Materia         | Rp 6.000,00.                                    |
| 2. Redaksi putusan | Rp 10.000,00.                                   |
| 3. Pemberkasan     | <u>Rp 134.000,00.</u>                           |
| J u m l a h        | Rp 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah). |

#### 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)