



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas :

P U T U S A N

Nomor : 29 / Pdt / 2017 / PT. SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YOE GUNAWAN ; -----

Pekerjaan: Wiraswasta, berkedudukan: Jln. Mawar III BN 6 Solobaru, RT. 002/ 006, Madegondo, Grogol, Sukoharjo ; -----

Yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 September 2016 Nomor 52/Pbd/ANA/XI/2016 memberi kuasa kepada **Dr. Agus Nurudin. SH.CN. MH, Hendri Wijanarko. SH, Azi Widianingrum. SH, Ali Zamroni. SH, dan Sri Mulyani. SH** pekerjaan Advokat, pada kantor Hukum "Agus Nurudin, SH.CN & Associates." beralamat di Jl. Pleburan Raya No.20 Semarang, -----
Sekarang sebagai **Pembanding** semula sebagai **Penggugat.** -----

Melawan:

1. **SOETRISNO SUHARTO ;** -----

beralamat di Perumahan Taman Setiabudi Blok Prima Tama No. 32, Sukun, Banyumanik, Semarang, -----

2. **SITI CHOMSIYATI ;** -----

beralamat di Perumahan Taman Setiabudi Blok Prima Tama No. 32, Sukun, Banyumanik, Semarang. -----

Yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Nopember 2016 memberi kuasa kepada : -----

NOVEL AL BAKRIE. SH.MH dan OKY P. LEKSONO. SH, KHAIRUL BARI. SH MH semuanya advokat berkantor di Law Office & Advocate novel bakrie & Associates yang beralamat di Jl. Bukit Merbabu No. 7-9 Bukitsari Semarang. -----

Sekarang sebagai **Para Terbanding** semula sebagai **Tergugat I dan Tergugat II ;** -----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Setelah membaca : -----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 29/Pdt/2017/PT.SMG tanggal 26 Januari 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut

Hal 1 dari putusan No. 29/Pdt/2017/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

dalam tingkat banding ; -----

2. Berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 85/Pdt.G/2016/PN.SMG, tanggal 1 September 2016, serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 26 Pebruari 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 Pebruari 2016 dalam Register perkara perdata gugatan Nomor 85/Pdt.G/2016/PN.SMG telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan dasar alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik 4 (empat) bidang tanah beserta bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.3436 / Ngesrep seluas \pm 1.556 M2 Sertifikat Hak Mllik No.820/Jangli seluas \pm 3.164 m2, sertifikat Hak Milik No.531/Jangli seluas \pm 1.740 M2 dan Sertifikat Hak Milik No.1.408 / Jangli seluas \pm 1.545 m2 ; ---
2. Bahwa ke.4 (empat) bidang tanah beserta bangunan tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku Penjual di hadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH Notaris/PPAT di Semarang yang dapat diuraikan sebagai berikut : -----
 - Jual beli tanah dengan Hak Milik No.3436 / Ngesrep seluas \pm 1.556 m2 sebagaimana dimaksud dalam akta No.305/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
 - Jual beli tanah dengan Hak Milik No.820 / Jangli seluas \pm 3.164 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.309/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
 - Jual Beli tanah dengan Hak Milik No.531 / Jangli seluas \pm 1.740 M2 sebagaimana dimaksud dalam akta No.307 / 2011 tanggal 27 Desember 2011 dan -----
 - Jual beli tanah dengan Hak Milik No.1408 / Jangli seuas \pm 1.545 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.41/2011 tanggal 21 Desember 2011 dan Akta Kuasa Menjual No.42/2011 tanggal 21 Desember 2011 ; -----
selanjutnya disebut Obyek sengketa, dengan demikian sah kepemilikan objek sengketa oleh Pengguat ; -----

Hal 2 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa objek sengketa telah dibayar lunas oleh Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II telah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat telah dilakukan balik nama keatas nama Penggugat, telah dikuasai direnovasi dan ditempati oleh Penggugat selama kurang lebih 5 tahun lamanya ; -----

4. Bahwa proses jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi ketentuan yang berlaku yakni : -----

- Pasal 1320 dan Pasal 1330 KUHPdata tentang syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian yang sah ; -----
- Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 : “ Per-alihan ha katas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”
- Pasal 95 ayat 1 (a) peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Per-tanahan Nasional No.3 tahun 1997 : “ (1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah : a. Akta Jual Beli, b. Akta Tukar Me-nukar, c, Akta hibah, d. Akta Pemasukan kedalam Perusahaan, e. Akta Pembagian Hak Bersama. F. Akta Pemberian Hak Tanggungan, q. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik, h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik. (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang di-pergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

dengan demikian proses jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sah dan tidak melawan hukum ;

5. Bahwa pada bulan Desember 2015, Penggugat sangat dikejutkan karena telah dilaporkan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada Ditreskrimsus Polda Jateng sebagaimana dimaksud dalam Laporan Polisi No.Pol : Lp/B/473/XII/2015 / Jateng / Reskrimsus tanggal 8 Desember 2015 atas

Hal 3 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya dugaan tindak pidana Penipuan dana atau Penggelapan dana atau Menyuruh Menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik junto tindak pidana koperasi dan tindak pidana pencucian uang sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 dan atau pasal 372 dan atau pasal 266 KUHPidana jo Pasal 44 UU No.25 tahun 1992 tentang Koperasi jo pasal 19 PP No.9 tahun 1995 tentang pelaksanaan kegiatan usaha simpan pinjam oleh koperasi dan tindak pidana pencucian uang pasal 3 Undang-Undang RI No.8 tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian uang yang diduga dilakukan oleh Penggugat terkait peralihan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II pada penggugat dan saat ini sedang melalui proses penyelidikan/ penyidikan ; -----

6. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melaporkan Penggugat pada Ditreskrim Polda Jateng, padahal diketahui proses peralihan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat dihadapan Notaris / PPAT Sri Ratnaningsih Hardjo Mulyo, SH adalah sah, tidak melawan hukum dan tidak memenuhi unsur-unsur pidana, merupakan Perbuatan Melawan Hukum ; -----
7. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum tersebut benar-benar telah menimbulkan kerugian pada penggugat sehingga telah tepat kiranya bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ini dan diajukan melalui Pengadilan Negeri Semarang sesuai daerah hukum siapa tergugat bertempat diam (Ps.118 HIR) ;--
8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat atas Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dapat dirinci sebagai berikut : -----
 - a. Kerugian Materiil. -----

Dikarenakan adanya persoalan dugaan tindak pidana hingga gugatan ini diajukan, maka Penggugat telah menggunakan jasa penasihat hukum untuk membantu Penggugat dalam mencari keadilan dan atas jasa hukum tersebut Penggugat mengeluarkan uang sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan -----
 - b. Kerugian Imateriil . -----

Dikarenakan adanya persoalan dugaan tindak pidana hingga gugatan ini diajukan, penggugat merasa nama baiknya tercemar hingga menguras tenaga baik fisik maupun psikis yang apabila dialihkan dalam nilai mata uang rupiah senilai Rp.10.000.000.000,-

Hal 4 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh milyar rupiah) ; -----

9. Bahwa untuk menghindari Tergugat I dan Tergugat II menunda-nunda kewajiban melaksanakan putusan ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II Uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan kepada Penggugat sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap ; -----
10. Bahwa guna menjamin gugatan ini tidak illusoir, maka sangatlah beralasan bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap asset milik Tergugat I dan Tergugat II baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, terutama tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya yang terletak pada Perumahan Taman Setiabudi Blok Prima Tama No.32 Sukun, Banyumanik Semarang ;
11. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR jo SEMA No.3 Tahun 2003 sangatlah beralasan bagi Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ; -----
12. Bahwa karena sengketa ini bermula dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul ; -----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan memeriksa, memutus dan menetapkan sebagai hukumnya : -----

DALAM POKOK PERKARA . -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, SH Notaris / PPAT di Semarang atas obyek sengketa sebagai berikut : -----
- Jual beli tanah dengan Hak Milik No.3436 / Ngesrep seluas \pm 1.556 m² sebagaimana dimaksud dalam akta No.305/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----

Hal 5 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jual beli tanah dengan Hak Milik No.820 / Jangli seluas \pm 3.164 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.309/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
 - Jual Beli tanah dengan Hak Milik No.531 / Jangli seluas \pm 1.740 M2 sebagaimana dimaksud dalam akta No.307 / 2011 tanggal 27 Desember 2011 dan -----
 - Jual Akta beli tanah dengan Hak Milik No.1408 / Jangli seuas \pm 1.545 M2 sebagaimana dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli No.41/2011 tanggal 21 Desember 2011 dan Akta Kuasa Menjual No.42/2011 tanggal 21 Desember 2011 ; -----
dengan demikian sah kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat ; -----
3. Menyatakan sah atas : -----
- a. Pembayaran lunas jual-beli obyek sengketa dari Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II ; -----
 - b. Penyerahan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat ; -----
 - c. Proses balik nama obyek sengketa semula atas nama Tergugat I dan Tergugat II menjadi atas nama Penggugat dan ; -----
 - d. Penguasaan dan Penempatan obyek sengketa oleh Penggugat ;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melaporkan Penggugat pada Ditreskrimsus Polda Jateng, padahal diketahui proses peralihan objek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat dihadapan Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, SH adalah sah , tidak melawan hukum dan tidak memenuhi unsur unsur pidana ; -----
5. Menyatakan kerugian yang diderita oleh Penggugat atas Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut : -----
- a Dikarenakan adanya persoalan dugaan tindak pidana hingga gugatan ini diajukan, maka Penggugat telah menggunakan Jasa Penasihat hukum untuk membantu Penggugat dalam mencari keadilan dan atas jasa hukum tersebut Penggugat mengeluarkan uang sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan -----

Hal 6 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kerugian Imateriil. -----

Dikarenakan adanya persoalan dugaan tindak pidana hingga gugatan ini diajukan, penggugat merasa nama baiknya tercemar hingga menguras tenaga baik fisik maupun psikis yang apabila dialihkan dalam nilai mata uang rupiah senilai Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ; -----

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap asset milik Tergugat I dan Tergugat II baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak terutama tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya yang terletak pada Perumahan Taman Setiabudi Blok Prima Tama No.32 Sukun, Banyumanik Semarang ; -----

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian yang telah iderita oleh Penggugat sebagai berikut : -----

a. Kerugian Materiil . -----

Dikarenakan adanya persoalan dugaan tindak pidana hingga gugatan ini diajukan, maka Penggugat telah menggunakan Jasa Penasihat hukum untuk membantu Penggugat dalam mencari keadilan dan atas jasa hukum tersebut Penggugat mengeluarkan uang sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan -----

b. Kerugian Imateriil. -----

Dikarenakan adanya persoalan dugaan tindak pidana hingga gugatan ini diajukan, penggugat merasa nama baiknya tercemar hingga menguras tenaga baik fisik maupun psikis yang apabila dialihkan dalam nilai mata uang rupiah senilai Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ; -----

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar tidak lalai memenuhi isi putusan dari perkara ini, membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari atas kelalaiannya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ; -----

9. Menetapkan sebagai hukumnya karena gugatan ini berdasarkan pada bukti bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij voorraad) sekalipun ada upaya hukum, perlawanan banding, kasasi, ataupun verzet

Hal 7 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara

yang timbul ; -----

Atau Dalam persidangan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya

(ex aequo et bono) ; -----

Dan Penggugat mengajukan perbaikan posita gugatan No. 2, petitum No.2 dan petitum No.3 sebagaimana tertuang dalam suratnya tanggal 26 April 2016 yang dicatat dalam berita acara sidang sehingga menjadi sebagai berikut : -----

1. Posita nomor 2, bahwa ke 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan serta tumbuhan yang berdiri di atasnya tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku Penjual dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjo Mulyo, SH Notaris / PPAT di Semarang yang dapat diuraikan sebagai berikut : -----

- Akta Jual Beli sertifikat Hak Milik No.3436 / Ngesrep seluas \pm 1556 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.305/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
- Akta Jual Beli sertifikat Hak Milik No.820/Jangli seluas \pm 3.164 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.309/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
- Akta Jual Beli sertifikat Hak Milik No.531/Jangli seluas \pm 1.740 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.307/2011 tanggal 27 Desember 2011 dan ; -----
- Akta Jual Beli sertifikat Hak Milik No..1408/Jangli seluas \pm 1.545 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 41/2011 tanggal 21 Desember 2011 dan Akta Kuasa Menjual No.42/2011 tanggal 21 Desember 2011 ; -----

selanjutnya tanah berikut bangunan serta tumbuhan yang berdiri diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli tersebut diatas disebut Objek Sengketa, dengan demikian sah kepemilikan objek sengketa oleh Penggugat; -----

2. Petium nomor 2: Menyatakan sah Akta Jual Beli tanah berikut bangunan serta tumbuhan yang berdiri diatasnya selanjutnya disebut objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH Notaris / PPAT

Hal 8 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Semarang sebagai berikut:-----

- Akta Jual beli sertifikat Hak Milik No. 3436/ Ngesrep seluas \pm 1556 m² sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 305/ 2011 tanggal 27 Desember 2011, -----
- Akta Jual beli sertifikat Hak Milik No. 820/ Jangli seluas \pm 3164 m² sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 309/ 2011 tanggal 27 Desember 2011,-----
- Akta Jual beli sertifikat Hak Milik No. 531/ Jangli seluas \pm 1740 m² sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 307/ 2011 tanggal 27 Desember 2011, dan -----
- Akta Jual beli sertifikat Hak Milik No, 1408/ Jangli seluas \pm 1545 m² sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 41/ 2011 tanggal 21 Desember 2011 dan Akta Kuasa Menjual No. 42/ 2011 tanggal 21 Desember 2011;-----

dengan demikian Akta Jual Beli dan kepemilikan objek sengketa oleh Penggugat adalah sah; -----

3. Menyatakan sah atas :-----

- a. pembayaran lunas jual beli objek sengketa dari Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II,-----
- b. penyerahan objek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat, -----
- c. proses baliknama objek sengketa semula atasnama Tergugat I dan Tergugat II menjadi atas nama Penggugat, dan -----
- d. penguasaan dan penempatan objek sengketa oleh Penggugat; -----

Dengan demikian kepemilikan objek sengketa oleh Penggugat adalah sah.-----

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut, para Tergugat mengajukan jawaban yang tertuang dalam suratnya tanggal 10 Mei 2016, berisi sebagai berikut:-----

DALAM KONVENSI. -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Exceptio Plurium Litis Consortium. -----

Bahwa Penggugat dalam petitum pada halaman 2 poin 5, secara jelas menyatakan : "Bahwa pada bulan Desember 2015, Penggugat sangat dikejutkan karena telah dilaporkan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada Ditreskrimsus Polda Jateng sebagaimana dimaksud dalam laporan polisi No. Pol: Lp/B/473/XII/2015/Jateng/Reskrimsus tanggal 8 Desember 2015

Hal 9 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas adanya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik juncto tindak pidana koperasi dan tindak pidana pencucian uang sebagaimana dimaksud pasal 378 dan atau pasal 372 dan atau pasal 266 KUHPidana jo pasal 44 UU No 25 tahun 1992 tentang Koperasi jo pasal 19 PP No 9 tahun 1995 tentang pelaksanaan kegiatan usaha simpan pinjam oleh koperasi dan tindak pidana pencucian uang pasal 3 UU RI No 8 tahun 2010 tentang pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang yang dilakukan oleh Penggugat terkait peralihan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat dan saat ini sedang melalui proses penyelidikan/penyidikan.-----

Bahwa Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaporan kepada Ditreskrimsus Polda Jateng, seharusnya Ditreskrimsus Polda Jateng juga diikuti sebagai pihak yang digugat. Bahwa Ditreskrimsus Polda Jateng adalah pihak yang memproses pelaporan Tergugat I dan Tergugat II.-----

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak sehingga harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima.-----

2. Exceptio Dilatoria atau Dilatoria Exceptie : yang berarti gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan karena masih prematur dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini.-----

Bahwa gugatan Penggugat ini terlalu dini untuk diajukan di pengadilan karena proses pelaporan pidana oleh Tergugat I dan Tergugat II masih berlangsung pada tahap penyelidikan dan tahap penyidikan, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.-----

3. Exceptio Doli Mali : yaitu eksepsi yang menyatakan Penggugat telah menggunakan tipu daya dalam membuat perjanjian. Hal ini berkaitan dan didasari dengan ketentuan pasal 1328 KUHPerdara. Tergugat I dan Tergugat II merasa adanya tipu daya/penipuan yang dilakukan oleh Penggugat sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus kehilangan ke empat sertifikat tanah miliknya. Sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.-----
4. Exceptio Metus Causa : yaitu eksepsi dimana gugatan yang diajukan Penggugat bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan (dwang). Eksepsi ini didasari oleh ketentuan pasal 1323 KUHPerdara. Tergugat I dan Tergugat II melaporkan ke Ditreskrimsus Polda Jateng

Hal 10 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena adanya unsur paksaan dalam proses peralihan hak ke empat sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.-----

Atas dasar hal-hal tersebut diatas maka patut kiranya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diterima, dan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa segala yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi diatas sepanjang relevan berlaku pula pada bagian konvensi ini. -----
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas hal-hal yang nyata dan dengan tegas telah diakuiinya benar.-----
3. Bahwa kepemilikan Penggugat atas 4 (empat) bidang tanah SHM 3436/Ngesrep, SHM No 820/Jangli, SHM No. 531/Jangli dan SHM 1408/Jangli adalah yang Tergugat I dan Tergugat II laporkan kepada Ditreskrimsus Polda Jateng karena ada unsur penipuan, penggelapan, menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, unsur pidana dalam Koperasi dan tindak pidana pencucian uang, didalam peralihan haknya.-----
4. Bahwa dalil adanya jual beli di hadapan Notaris/PPAT adalah tidak sesuai dengan ketentuan jual beli yang sah, dengan cara transaksi yang wajar/lazim, tetapi proses yang dilakukan sebetulnya adalah soal bantu membantu. Bahwa status tanah pada mulanya hanya bersifat titipan sebagai upaya meyakinkan Penggugat dalam memberikan bantuan pinjaman.-----
5. Bahwa sertifikat yang dititipkan pada awalnya hanya 1 (satu) sertifikat saja, oleh Penggugat diminta menyerahkan menjadi 4 (empat) sertifikat sebagai pelunasan pinjaman yang bunga berbunga tersebut.-----
6. Bahwa apa yang disebut sebagai "Akte Jual Beli" itu tidak dilakukan dengan sukarela tetapi dengan cara memanfaatkan posisi "kepepet"/terdesak Tergugat I dan Tergugat II menghadapi bunga berbunga dari Penggugat melalui koperasinya yang tidak transparan. Penggugat membawa Notaris/PPAT Sri Ratnaningsih ke rumah Tergugat I dan Tergugat II (di Bukit Khayangan) tanpa ada saksi-saksi yang hadir. Hanya Penggugat, Notaris dan pihak Tergugat I dan Tergugat II, -----
Bahwa sebelum penandatanganan akte Penggugat menyodorkan sejumlah angka pinjaman yang diklaimkan dengan harga 4 (empat)

Hal 11 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang sertifikat yang nilainya jauh di bawah harga NJOP.-----

7. Bahwa dalil telah dibayar lunas adalah tidak benar, karena hanya akal-akalan sepihak dari Penggugat yang mengklaim jumlah pinjaman sebagai harga 4 (empat) bidang tanah yang nilainya jauh di bawah harga NJOP.-----
8. Bahwa di area obyek sengketa terdapat sebagian tanah wakaf yang berdiri sebuah masjid, letaknya berada pada 2 sertifikat yang bersinggungan. Sehingga ketika sebagian tanah wakaf Mesjid yang diikutsertakan dalam proses balik nama, jelas hal ini melanggar hukum.-----
9. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II melaporkan Penggugat kepada Ditreskrimsus Polda Jateng adalah sah dan dapat dibenarkan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, terbukti laporan Tergugat I dan Tergugat II telah diproses pada penyidik Ditreskrimsus Polda Jateng karena perbuatan Penggugat ada unsur penipuan, penggelapan, menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, unsur pidana dalam koperasi dan tindak pidana pencucian uang di dalam peralihan hak atas ke 4 (empat) obyek tanah sengketa.-----
10. Bahwa terhadap dalil Penggugat no 10, 11, 12 pun patut untuk ditolak karena mendasarkan pada hal-hal yang tidak benar.-----

DALAM REKONVENSI: -----

Bahwa Tergugat I/sekarang Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat II/sekarang Penggugat Rekonvensi II dengan ini mengajukan gugatan balik(Rekonvensi) terhadap Penggugat /sekarang Tergugat Rekonvensi dikarenakan permasalahan peralihan hak ke empat Sertifikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II yang tidak benar, serta adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Tergugat Rekonvensi menyebabkan kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II yaitu :-----

Kerugian Materiil : -----

Dikarenakan adanya permasalahan peralihan hak dari ke empat SHM milik Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II yang tidak benar, serta adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Tergugat Rekonvensi menyebabkan kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II, maka para Penggugat Rekonvensi telah menggunakan jasa penasihat hukum untuk membantu para Penggugat

Hal 12 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dalam mencari keadilan dan atas jasa hukum tersebut para Penggugat Rekonvensi mengeluarkan uang sejumlah Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah). -----

Kerugian Immateriil : -----

Adanya permasalahan peralihan hak ke empat SHM milik Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II yang tidak benar, serta adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi menyebabkan para Penggugat Rekonvensi merasa nama baiknya tercemar hingga menguras tenaga baik fisik maupun psikis yang apabila dialihkan dalam nilai mata uang rupiah senilai Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah).-----

Berdasarkan uraian kami baik dalam eksepsi, pokok perkara maupun dalam rekonvensi ini sebagaimana kami kemukakan di atas, maka kami kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II / Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut : -----

DALAM KONVENSI. -----

DALAM EKSEPSI. -----

Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II. -----

DALAM POKOK PERKARA. -----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. -----
2. Menyatakan tidak sah Akta Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuljo SH Notaris/PPAT di Semarang atas obyek sengketa. ---
 - Jual beli tanah SHM 3436/Ngesrep sebagaimana akta No. 305/2011 tanggal 27 Desember 2011. -----
 - Jual beli tanah SHM 820/Jangli sebagaimana dimaksud dalam akta 309/2011 tanggal 27 Desember 2011.-----
 - Jual beli tanah SHM 531/Jangli sebagaimana dimaksud Akta No. 307/2011 tanggal 27 Desember 2011. -----
 - Jual beli tanah SHM 1408/Jangli sebagaimana Akta Pengikatan Jual beli no 41/2011 tanggal 21 Desember 2011 dan akta Kuasa Menjual No. 42/2011 tanggal 21 Desember 2011. -----
3. Menyatakan tidak sah : -----
 - Pembayaran lunas jual beli obyek sengketa dari Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II. -----
 - Penyerahan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat. -----

Hal 13 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proses balik nama obyek sengketa.-----
- Penguasaan dan penempatan obyek sengketa oleh Penggugat. --
- 4. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II melaporkan Penggugat adalah bukan perbuatan melawan hukum.-----
- 5. Menolak klaim kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materiil maupun Immateriil karena tidak berdasar.-----
- 6. Menolak petitum gugatan Penggugat.untuk selebihnya.-----
- 7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.-----

DALAM REKONVENSI : -----

Menyatakan kerugian materiil dan immaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II, serta mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya. -----

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dan Tergugat II /Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II mohon putusan yang seadil-adilnya .-----

Menimbang bahwa kemudian Penggugat mengajukan Replik tertuang dalam suratnya tanggal 29 Mei 2016, para Tergugat mengajukan Duplik tertuang dalam suratnya tanggal 2 Juni 2016, keduanya dicatat dalam berita acara sidang; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 1 September 2016, Nomor : 85/Pdt.G./2016/PN.SMG yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM KONVENSI. -----

DALAM EKSEPSI. -----

- Menerima eksepsi para Tergugat; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat terlalu dini diajukan; -----

DALAM POKOK PERKARA. -----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

DALAM REKONVENSI. -----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI. -----

- Menghukum Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp. 771.000,- (tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);-

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan banding nomor : 85/Pdt.G/2016/PN.SMG jo nomor : 87/Pdt.U/2016/PN.SMG,

Hal 14 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 September 2016 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 85/Pdt.G/2016/PN.SMG, tanggal 1 September 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 3 Oktober 2016 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan permintaan banding tersebut kuasa Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 31 Oktober 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 31 Oktober 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 8 Nopember 2016; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Januari 2017 ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan masing-masing kepada Kuasa Penggugat / Pembanding, Tergugat I dan Tergugat II / Para Terbanding pada tanggal 8 Nopember 2016 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding memeriksa, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 85/Pdt.G/2016/PN.SMG tertanggal 1 September 2016 ; -----

Menimbang, bahwa telah pula membaca, mempelajari serta meneliti dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding tanggal 31 Oktober 2016 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap surat memori banding tersebut, Terbanding telah pula menyerahkan surat kontra memori bandingnya tertanggal 14 Januari 2017 ; -----

Menimbang, bahwa terlepas dari surat memori banding maupun surat

Hal 15 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sendiri perkara aquo ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding selanjutnya akan memper-
timbangkannya : -----

Dalam Konpensi : -----

Dalam Eksepsi : -----

Menimbang, bahwa Ter4gugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut

1. Exceptio Plurium litis consortium : Kurang pihak ; -----
2. Exceptio Dilatoria : gugatan Prematur ; -----
3. Exceptio Dolli Mali : gugatan yang penuh tipu daya dalam mem-
buat perjanjian ; -----
4. Exceptio Metus causa : gugatan mengandung paksaan (dwang) ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi pada bagian pertama yang menyatakan
gugatan kurang pihak, karena Ditreskrimsus Polda Jateng seharusnya juga
diikutkan sebagai pihak yang digugat ; -----

Menimbang, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim banding berpendapat
untuk menggugat seseorang atau siapa saja dasarnya adalah merugikan
kepentingan Penggugat, dan disini Penggugat berpendapat untuk menggugat
itu adalah hak Penggugat sekaligus menentukan siapa-siapa yang akan
digugat yang dirasa merugikan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi
pada bagian pertama tersebut haruslah ditolak ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi pada bagian kedua yang menyatakan guga-
tan Penggugat adalah prematur atau terlampau dini, karena pelaporan pidana
para Tergugat masih berlangsung pada tahap penyelidikan dan penyidikan; --

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada bagian kedua ini Majelis Ha-
kim Banding tidak sependapat dengan Majelis Hakim tingkat pertama dimana
penyelesaian perkara perdata tidak bergantung pada penyelesaian perkara
pidana ; -----

Menimbang, bahwa masing-masing perkara dapat berjalan sendiri-
sendiri dan tidak harus menunggu perkara pidana atau perkara perdata yang
sedang berjalan, hal ini sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No, 1
tahun 1956 jo Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 628.K/Pid/1984 ; ---

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi
kedua exception Dilatoria atau gugatan Penggugat Prematur adalah tidak
beralasan dan haruslah ditolak ; -----

Hal 16 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Exceptio dari Mali atau Penggugat telah menggunakan tipu daya dalam membuat perjanjian dan Exceptio Matus Causa atau gugatan Penggugat mengandung unsur paksaan (dwang) karena Majelis Hakim banding menilai eksepsi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersama-sama pada saat Majelis Hakim Banding mempertimbangkan materi pokok perkaranya ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah mengabulkan Eksepsi Tergugat, akan tetapi pemeriksaan perkara aquo sudah dilaksanakan hingga selesai, oleh karenanya Majelis Hakim Banding dapat mengadili sendiri perkara tersebut dari awal / eksepsi hingga akhir / pokok perkara ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara ; -

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sendiri materi pokok gugatan Penggugat sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada point 1 yang menyatakan sah akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan SRI RATNANINGSIH HARDJO MULYO, SH. Notaris /PPAT di Semarang atas obyek sengketa sebagai berikut : -----

- Jual Beli tanah dengan Hak Milik No.3436/ngesrep seluas 1556 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.305/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
- Jual Beli tanah dengan Hak Milik No.820/Jangli seluas 3.164 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.309/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
- Jual Beli tanah Hak Milik No.531/Jangli seluas 1.740 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.307/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
- Jual Beli tanah dengan Hak Milik No..1408/Jangli seluas 1.545 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 41/2011 tanggal 21 Desember 2011 dengan demikian sah kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat ; -----

Hal 17 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan apakah jual-beli yang didalilkan Penggugat tersebut diatas sah atau tidak ; --

Menimbang, bahwa apabila dicermati bunyi pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada pokoknya menyatakan : Bahwa jual –beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar ; -----

Menimbang, bahwa jika hal tersebut diatas dihubungkan dengan perkara aquo dimana penggugat telah menyerahkan bukti-bukti tertulis yang bertanda P.2b; P.2c, P.2.d, P.2.e yang kesemuanya itu berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris /PPAT SRI RATNANINGSIH HARDJO MULYO,SH

Menimbang, bahwa didalam Akta Jual-beli tersebut dijelaskan telah terjadi jual-beli sebidang tanah hak milik antara pihak pertama / Penjual dan Penggugat sebagai pihak kedua /pihak pembeli dan didalam Akta Jual-beli tersebut juga disebutkan secara rinci data tanah milik yang diperjual-belikan ;-

Menimbang, bahwa Jual-beli antara pihak pertama /Penjual atau Ter-gugat dengan pihak kedua/ Pembeli atau Penggugat sebanyak empat bidang tanah milik yang masing-masing jual-beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual-beli sebagaimana Akta No.305/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; Akta No.309/2011 tanggal 27 Desember 2011 ‘ Akta No.307/2011 t5anggal 27 Dese4mber 2011 dan Akta nomor Pengikatan jual-beli No.41/2011 tanggal 21 Desember 2011 dan Akta Kuasa Menjual No.42/2011 tanggal 21 Desember 2011 ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding mencermati dan meneliti bukti surat yang berupa Akta Jual-beli tersebut, ternyata didalam Ak-ta tersebut juga telah ada kata sepakat baik terhadap kebendaan maupun harganya disamping itu juga Akta tersebut telah ditanda tangani baik oleh Penjual maupun oleh pembeli ; -----

Menimbang, bahwa dengan melihat apa yang tercantum didalam Akta tersebut Majelis Hakim berpendapat syarat sebagaimana yang tertuang dida-lam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang sahnya suatu perjanjianpun telah terpenuhi ; -----

Menimbang, bahwa bukti surat yang berupa Akta Jual-beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Un-dang-Undang dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan pem-

Hal 18 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buktian yang sempurna/ kuat hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No..937.K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual-beli mempunyai nilai pembuktian yang sempurna/ kuat dan dibuat sudah memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Majelis Hakim berpendapat Akta Jual-Beli yang dibuat oleh Notaris / PPAT SRI RATNANINGSIH HARDJO MULYO, SH tersebut adalah sah dan dengan demikian kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa tersebut juga harus dinyatakan sah ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat pada point ke.2 tersebut haruslah dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Penggugat point ke 3 (tiga) yang menyatakan sah atas : -----

- Pembayaran lunas jual-beli obyek sengketa dari Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II ; -----
- Penyerahan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat ; -----
- Proses balik nama obyek sengketa semula atas nama Tergugat I dan Tergugat II menjadi atas nama Penggugat ; -----
- Penguasaan dan Penempatan obyek sengketa oleh Penggugat ; -----

Menimbang, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa pemindahan Hak Milik atas beberapa bidang tanah telah dilakukan pihak Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II melalui Akta yang bersifat Notariil dan memenuhi persyaratan untuk adanya peralihan hak melalui jual-beli. maka peralihan hak tersebut adalah sah ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak melalui jual beli tersebut sudah sah, maka konsekwensi hukumnya adalah segala hal-hal yang dituntut Penggugat dalam gugatan pada point ke.3 (tiga) ini adalah sah ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat pada point ke 3 (tiga) inipun pantas pula untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada point ke 4 (empat) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaporkan pada Ditreskrimsus Polda Jateng, padahal diketahui proses peralihan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat dihadapan Notaris / PPAT SRI RATNANINGSIH HARDJO

Hal 19 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MULYO, SH adalah sah, tidak melawan hukum dan tidak memenuhi unsur pidana ; -----

Menimbang, sebagaimana dalam pertimbangan diatas bahwa proses jual beli atau peralihan Hak Milik atas tanah obyek sengketa telah dilakukan secara procedural dan sudah dinyatakan sah, maka secara hukum peralihan hak tersebut tidak melanggar hukum; -----

Menimbang, bahwa peralihan hak tersebut telah dilakukan beberapa tahun yang lalu yaitu pada tahun 2011, mengapa Tergugat I dan Tergugat II baru sekarang melaporkan ke pihak Kepolisian tentang adanya penipuan. Penggelapan, dan lain sebagainya, kalau memang ada penipuan. penggelapan dan sebagainya mengapa tidak dari dulu melaporkannya ; -----

Menimbang, bahwa apabila dilihat dari bukti-bukti surat yang ada semua surat menyurat / akta jual-beli terhadap obyek sengketa tersebut semuanya telah ditanda tangani oleh Tergugat I, Tergugat II. Penggugat serta Notaris /PPAT serta saksi-saksi ; -----

Menimbang, bahwa dengan ditanda tangannya akta jual-beli oleh para pihak yang terkait, maka secara formil jual-beli tersebut sudah sah dan benar adanya ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaporkan Penggugat pada Ditreskrimsus Polda Jateng dengan penipuan, penggelapan dan lainnya terhadap peralihan Hak Milik atas obyek sengketa tersebut ; -----

Menimbang, bahwa syarat untuk adanya perbuatan melawan hukum adalah : -----

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ; -----
- Bertentangan dengan hak subyektif orang lain ; -----
- Bertentangan dengan kesusilaan ; -----
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ; ---

Menimbang, bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak harus semua syarat-syarat tersebut terpenuhi, cukup apabila salah satu dari syarat tersebut diatas terpenuhi, maka perbuatan melawan hukum itu sudah terjadi ; -----

Menimbang, bahwa apabila dicermati kasus aquo dihubungkan dengan syarat-syarat agar dapatnya dikatakan seseorang telah melakukan

Hal 20 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum apabila perbuatan Tergugat I dan Tergugat II ada melakukan suatu perbuatan yang memenuhi syarat-syarat atau salah satu syarat sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaporkan Penggugat ke Ditreskrimsus Polda Jateng mengenai proses peralihan Hak Milik dari Tergugat I dan Tergugat II dengan dalil adanya penipuan, penggelapan, paksaan dan lain sebagainya ; -----

Menimbang, bahwa apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat memenuhi semua unsur atau salah satu unsur yang harus dipenuhi untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum ; ---

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan rumusan/syarat perbuatan melawan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim banding akan mempertimbangkan syarat yang berkaitan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu syarat bertentangan dengan Hak subyektif orang lain ; -----

Menimbang, bahwa pengertian melanggar hukum hak subyektif orang lain ; artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum (Hak yang bersifat pribadi ; hak kebendaan, nama baik atau hak perorangan lainnya) ; -----

Menimbang, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa perolehan Hak Milik dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat telah dilakukan secara prosedural dan memenuhi persyaratan yang digariskan oleh peraturan atau peralihan hak tersebut dilakukan dihadapan Notaris / PPAT yang berwenang untuk itu, karenanya peralihan yang demikian itu sah menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa dengan sahnya peralihan hak tersebut, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melaporkan Penggugat ke Ditreskrimsus Polda Jateng adalah merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain, dengan kata lain perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat pada point ke 4 dapatlah dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada point ke 5 (lima) dan ke.7 (tujuh) yang menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian yang telah diderita oleh

Hal 21 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yaitu : -----

-- kerugian materiil sebesar Rp.500.000.000,- ; -----

-- kerugian immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,- ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah menuntut kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II tentang segala biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membayar jasa Penasihat Hukum sebesar Rp.500.000.000,- dan kerugian immateriil karena nama baik Penggugat tercemar sebesar Rp.10.000.000.000,- ; -----

Menimbang, bahwa untuk menghadap dipersidangan seseorang tidak diwajibkan menggunakan jasa Penasihat hukum untuk membantu mengajukan gugatannya, Penggugat bisa saja maju sendiri tanpa bantuan Penasihat Hukum dan apabila Penggugat menggunakan Penasihat hukum untuk menggugat seseorang, maka konsekwensinya Penggugat harus membayar sendiri ; -----

Menimbang, bahwa demikian juga jika Penggugat menuntut kerugian immateriil yang dideritanya, maka tuntutan harus jelas dan apabila tuntutan Penggugat tidak jelas dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti-bukti surat yang konkrit, maka tuntutan ganti rugi uang tersebut haruslah ditolak, sebagaimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.598.K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat pada point ke 5 (lima) dan ke 7 (tujuh) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada point ke 8 (delapan) yang menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II, agar tidak lalai memenuhi isi putusan dari perkara ini, membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas kelalaiannya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ; -----

Menimbang, bahwa makna dari tuntutan uang paksa / dwangsom ini adalah upaya paksa agar kelak putusan perkara ini dapat dilaksanakan, oleh karena obyek sengketa secara nyata sudah dikuasai oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat pada point ini haruslah ditolak ; -----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada point ke 9 (sembilan) yang menyatakan menetapkan sebagai hukumnya karena gugatan ini berdasarkan pada bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad)

Hal 22 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali pun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun verzet ; ---

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Banding pada point ke 8 (delapan) diatas oleh karena pada dasarnya obyek sengketa telah berada dalam penguasaan Penggugat, maka gugatan Penggugat pada point ke.9 (Sembilan) ini haruslah ditolak ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam Eksepsi mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada point 3 dan ke 4, oleh karena proses peralihan dalam pertimbangan pokok perkara sudah dinyatakan sah, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang sudah memasuki materi pokok perkara haruslah ditolak ; -----

Dalam Rekonvensi . -----

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan Rekonvensi Penggugat adalah menyatakan bahwa jual-beli atas tanah milik sebagaimana tertuang didalam 4 (empat) sertifikat tersebut diatas adalah tidak sah, karena jual-beli itu memanfaatkan posisi Tergugat I dan Tergugat II yang tidak wajar atau kepepet ; -----

Menimbang, bahwa atas dalil tersebut Majelis Hakim Banding menilai bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah sama dengan apa yang mohon disahkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi, disatu sisi jual-beli dikatakan tidak sah dan disisi lain jual-beli atas tanah milik yang tertuang dalam 4 (empat) sertifikat itu adalah sah ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding dalam mempertimbangkan obyek sengketa dalam pokok perkara menyatakan jual-beli tersebut adalah sah, maka gugatan Rekonvensi Penggugat disini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pada bagian konvensi dan Rekoinvensi tersebut diatas, Majelis Hakim Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusannya, oleh karenanya beralasan untuk dibatalkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat dipihak yang kalah, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ; -----

Mengingat segala peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini. -----

Hal 23 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat. ---
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 85/Pdt.G/2016/PN.SMG, tanggal 1 September 2016 yang dimohonkan banding tersebut, -----

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI : -----

Dalam Eksepsi : -----

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II. -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ; -----
- Menyatakan sah Akta Jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjo Mulyo, SH Notaris / PPAT di Semarang atas obyek sengketa sebagai berikut : -----
 - Jual beli tanah dengan Hak Milik No.3436/ Ngesrep seluas \pm 1556 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 305/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
 - Jual beli tanah dengan Hak Milik No.820/ Jangli seluas \pm 3160 M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.309/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
 - Jual beli tanah dengan Hak Milik No.531/ Jangli seluas \pm 1740M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta No.307/2011 tanggal 27 Desember 2011 ; -----
 - Jual beli tanah dengan Hak Milik No.1408/ Jangli seluas \pm 1545M2 sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual-beli No.411/2011 tanggal 21 Desember 2011 dan Akta Kuasa Menjual No. 42/2011 tanggal 21 Desember 2011 ; -----dengan demikian sah kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat.-----
- Menyatakan sah atas : -----
 - a. Pembayaran lunas jual beli obyek sengketa dari Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II ; -----
 - b. Penyerahan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat ; -----
 - c. Proses Balik nama obyek sengketa semula atas nama Tergugat I dan Tergugat II menjadi atas nama Penggugat ; -----
 - d. Penguasaan dan Penempatan obyek sengketa oleh Penggugat ; -----
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan

Hal 24 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum melaporkan Penggugat pada Ditreskrimsus Polda Jateng, padahal diketahui proses peralihan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat dihadapan Notaris/ PPAT Sri Ratnaningsih Hardjo Mulyo, SH adalah sah, tidak melawan hukum dan tidak memenuhi unsur- unsur pidana. -----

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----

DALAM REKONVENSI : -----

- Menyatakan Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ; -----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI . -----

- Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin, tanggal 17 April 2017 oleh kami **DR NOMMY H.T. SIAHAAN, SH MH** Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis, dengan didampingi oleh **EDDY RISDIANTO. SH. MH dan H. ANTONO RUSTONO SH. MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **26 April 2017** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota serta dibantu oleh **SOENARNO, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara. -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

EDDY RISDIANTO. SH.MH

DR NOMMY H.T. SIAHAAN, SH MH

ttd

H. ANTONO RUSTONO SH. MH

Panitera Pengganti,

ttd

SOENARNO, SH.

Hal 25 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG



Biaya Perkara :

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

Jumlah Rp. 150.000 ,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 26 dari putusan No. 29/Pdt/2017/PT SMG