



P U T U S A N

Nomor : 275/Pdt / 2015 / P.T SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

1

JAWAJI, ;-----

-----Bertempat tinggal di Nangsri Kidul, RT. 001, RW. 002, Desa Nangsri, Kecamatan Kebakkramat, Kabupaten Karanganyar, -----

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I**, semula **PENGGUGAT I**;-----

2 **TRI**

WAHYUNI ;-----

Bertempat tinggal di Nangsri Kidul, RT. 001, RW. 002, Desa Nangsri, Kecamatan Kebakkramat, Kabupaten Karanganyar, ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II**, semula **PENGGUGAT II**;-----

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada :-----

Endra, SH., MH., Joko Priyadi, SH., ;-----

Advokat, beralamat di Jatimalang RT 04, RW 02, Desa Joho, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Maret 2015;

M e l a w a n

1 **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT GUNA**

DAYA ;-----Berkedudukan di Jalan Merapi No. 6,

Boyolali, diwakili **Paulus Arry Mardiyanto, SE.**, selaku Direktur

Utama, ;-----



Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I**, semula **TERGUGAT I**

2 **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR
BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TENGAH c.q. KEPALA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
KARANGANYAR ;-----**

berkedudukan di Jalan Lawu No. 202, Karanganyar,;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II**, semula **TERGUGAT II**
;-----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 8 Juli 2015, Nomor : 275/Pdt/2015/PT SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;-----

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 8 Juli 2015, Nomor : 275/Pdt/2015/PT SMG. tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam susunan Majelis Hakim untuk mendampingi Majelis Hakim dalam persidangan ;

Telah membaca Berkas perkara Pengadilan Negeri Karanganyar , Nomor : 89/Pdt.G /2014/PN.Krg. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 Desember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan Register Nomor : 89/Pdt.G/2014/PN.Krg , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah dari: sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 762 dengan luas \pm 1.180 m² atas nama Jawaji, yang terletak di Dukuh Nangsri Kidul, RT. 001, RW. 002, Kel/Desa Nangsri, Kecamatan Kebakkramat, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas sebagai berikut:-----



- Sebelah utara : jalan;-----
- Sebelah timur : jalan;-----
- Sebelah selatan : pekarangan milik Bapak Resopawiro;-----
- Sebelah barat : jalan;-----

Untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut di atas mohon dinyatakan.ditetapkan sebagai barang/benda yang menjadi obyek sengketa;-----

- 2 Bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai suami-isteri;
- 3 Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah membuat Akta Perjanjian Kredit No. 200/DIR.BGD/2001/2014.09257 tertanggal 22 Juli 2014. Bahwa batas waktu perjanjian adalah 84 bulan 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal 22 Juli 2014 sampai dengan 22 Juli 2021;-----
- 4 Bahwa usaha dari Para Penggugat mengalami kemerosotan sehingga pembayaran pokok dan/atau bunga dari Para Penggugat kepada Tergugat I mengalami kemacetan. Bahwa oleh karena pembayaran pokok dan/atau bunga terjadi kemacetan kemudian Tergugat I menerbitkan/member beberapa Surat Peringatan kepada Para Penggugat,
yaitu:-----
 - a Surat Peringatan I Nomor 0045/BGD/KR/XI/2014 tertanggal 05 November 2014;-----
 - b Surat Peringatan II Nomor 0105/BGD/KR/XI/2014 tertanggal 14 November 2014;-----
 - c Surat Pemberitahuan Appraisal Jaminan, Nomor 098/BGD/KR/XI/2014, tertanggal 28 November 2014;-----
- 5 Bahwa inti dari Surat Peringatan tersebut di atas apabila Para Penggugat tidak dapat membayar angsuran hutang kepada Tergugat I, maka benda yang menjadi obyek sengketa akan dijual lelang;-----
- 6 Bahwa menurut hukum dan sesuai dengan Perjanjian Hutang-Piutang bahwa benda yang menjadi obyek sengketa baru dapat dijual secara

Halaman 3 dari 15 Halaman Putusan Nomor : 275/Pdt/2015/PT.SMG



lelang setelah tanggal 22 Juli
2021;-----

7 Bahwa gugatan ini diajukan dengan maksud dan tujuan agar Tergugat I tidak melaksanakan penjualan lelang sebelum tanggal 22 Juli 2021;

8 Bahwa Para Penggugat baru dapat dikatakan wanprestasi setelah tanggal 22 Juli 2021 apabila tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutang kepada Tergugat I. Bahwa apabila sebelum tanggal 22 Juli 2021 Para Penggugat belum/tidak dapat dikatakan wanprestasi;-----

9 Bahwa Tergugat II dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 762 dengan luas \pm 1.180 m² atas nama Jawaji, yang terletak di Dukuh Nangsri Kidul, RT. 001, RW. 002, Kel/Desa Nangsri, Kecamatan Kebakkramat, Kabupaten Karanganyar, apabila adanya permohonan perubahan balik nama dari Tergugat I dan/atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti;-----

10 Bahwa guna menghindari adanya penguasaan yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka Kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar agar diletakkan/meletakkan Sita Jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 762 dengan luas \pm 1.180 m² atas nama Jawaji, yang terletak di Dukuh Nangsri Kidul, RT. 001, RW. 002, Kel/Desa Nangsri, Kecamatan Kebakkramat, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah utara : jalan;-----
- Sebelah timur : jalan;-----
- Sebelah selatan : pekarangan milik Bapak Resopawiro;-----



- Sebelah barat : jalan;-----

Berdasarkan alasan-alasan yang tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut:-----

Primair:-----

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 762 dengan luas \pm 1.180 m² atas nama Jawaji, yang terletak di Dukuh Nangsri Kidul, RT. 001, RW. 002, Kel/Desa Nangsri, Kecamatan Kebakkramat, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas sebagai berikut:-----
 - Sebelah utara : jalan;-----
 - Sebelah timur : jalan;-----
 - Sebelah selatan : pekarangan milik Bapak Resopawiro;-----
 - Sebelah barat : jalan;-----
- 3 Menetapkan dan mengabulkan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa, berupa: sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 762 dengan luas \pm 1.180 m² atas nama Jawaji, yang terletak di Dukuh Nangsri Kidul, RT. 001, RW. 002, Kel/Desa Nangsri, Kecamatan Kebakkramat, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas sebagai berikut:-----
 - Sebelah utara : jalan;-----
 - Sebelah timur : jalan;-----
 - Sebelah selatan : pekarangan milik Bapak Resopawiro;-----
 - Sebelah barat : jalan;-----
- 4 Menyatakan menurut hukum Para Penggugat belum dinyatakan wanprestasi;-----

- 5 Menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa sebelum tanggal 22 Juli 2021;-----



6 Menghukum Tergugat II untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 762 dengan luas \pm 1.180 m² atas nama Jawaji, yang terletak di Dukuh Nangsri Kidul, RT. 001, RW. 002, Kel/Desa Nangsri, Kecamatan Kebakkramat, Kabupaten Karanganyar, apabila adanya permohonan perubahan balik nama dari Tergugat I dan/atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti;-----

7 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Subsida:-----

Mohon putusan yang seadil-adilnya;-----

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

DALAM EKSEPSI ;-----

1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Karanganyar, padahal domisili dan kedudukan Tergugat I beralamat di Jl. Merapi No.6 Boyolali 57311, sehingga berdasarkan **Pasal 118 Ayat (1) HIR** menentukan bahwa “*gugatan diajukan di Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat*” yaitu Pengadilan Negeri Boyolali ;-----

2 Bahwa selain hal tersebut di atas, dalam Perjanjian Utang Piutang No.200/DIR.BGD/2001/2014.09257 tanggal 22 Juli 2014 yang dibuat oleh Tergugat I dan Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II dalam Pasal 7 secara tegas menyatakan : “*Apabila terjadi perselisihan sebagai akibat tidak ditepatinya perjanjian tersebut diatas, maka Pihak ke I dan Pihak ke II bersepakat bersama-sama memilih domicilie di **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali**. Dan semua biaya yang timbul akibat tidak ditepatinya perjanjian tersebut diatas harus ditanggung sepenuhnya oleh Pihak ke*



II", ;-----

Bahwa ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUHPer yang berbunyi:
"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", sehingga Para Penggugat harus mentaati perjanjian yang telah disepakatinya yaitu apabila terjadi perselisihan maka memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Boyolali.;-----

3 Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Karanganyar maka gugatan menjadi salah alamat dan melanggar Kompetensi Relative Pengadilan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On van Kelijk verklaard);-----

4 Bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I merupakan eksepsi mengenai kewenangan mengadili maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus sebelum Pokok Perkara diperiksa atau dalam Putusan Sela.;-----

DALAM

POKOK

PERKARA:-----

- 1 Bahwa kami menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat secara keseluruhan kecuali yang kami akui secara tegas kebenarannya.;-----
2 Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi mohon dianggap terbaca dalam Pokok Perkara;-----
3 Bahwa benar Para Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.762 dengan luas ± 1180 m² nama Jawaji yang terletak di Dk. Nangsri Kidul Rt.001/Rw.002, Ds. Nangsri, Kec. Kebakkramat, Kab. Karanganyar dengan batas-batas :-----

- Sebelah utara :
Jalan ;-----
• Sebelah Timur :
Jalan ;-----

Halaman 7 dari 15 Halaman Putusan Nomor : 275/Pdt/2015/PT.SMG



- Sebelah Selatan :
Resopawiro ;-----
- Sebelah Barat :
Jalan ;-----

Namun berdasarkan Perjanjian Utang Piutang No. 200/DIR.BGD/2001/2014.09257 tanggal 22 Juli 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 5323/2014 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar telah menjadi **tanggungan hutang** di Bank Guna Daya Kabupaten Boyolali (Tergugat I);-----

- 4 Bahwa posita 2 gugatan adalah benar;-----
- 5 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Posita 3 dan 6 haruslah dikesampingkan, karena Penggugat hanya mengambil ketentuan Pasal yang menguntungkan baginya saja, padahal berdasarkan Perjanjian Utang Piutang No. 200/DIR.BGD/2001/2014.09257 tanggal 22 Juli 2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, termuat 7 (tujuh) ketentuan Pasal yang mengatur mengenai ketentuan-ketentuan Perjanjian Utang Piutang antara Tergugat I dengan Para Penggugat;-----
- 6 Bahwa terhadap dalil Penggugat Posita 4 dan 5 gugatan adalah benar, karena Tergugat I sudah memberikan pinjaman sebesar Rp845.000.000,- (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah) kepada Para Penggugat sehingga sudah menjadi hak dari Tergugat I untuk memberikan peringatan-peringatan kepada Para Penggugat untuk membayar angsuran pinjaman secara tepat waktu selanjutnya melakukan penjualan lelang terhadap obyek hak tanggungan mengingat Para Penggugat sejak bulan Oktober 2014 hingga sekarang tidak melaksanakan kewajiban mengangsur pinjaman baik pokok, bunga dan denda;-----
- 7 Bahwa terhadap dalil Penggugat Posita 6 gugatan haruslah ditolak, karena meskipun berdasarkan Perjanjian Utang Piutang No. 200/DIR.BGD/2001/2014.09257 tanggal 22 Juli 2014 belum jatuh tempo, tetapi berdasarkan Pasal 6 menyebutkan: *“apabila pihak ke II (Penggugat) tidak dapat melakukan kewajiban angsuran bulanan sebesar tersebut dalam Pasal 1 ayat*



b sebanyak 3 (tiga) kali angsuran, maka Pihak ke I (Tergugat I) melakukan penguasaan barang jaminan untuk digunakan sebagai pelunasan”, Sehingga tindakan Tergugat I untuk menindaklanjuti ketentuan Pasal 6 merupakan bentuk realisasi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan: “persetujuan yang dibuat para pihak berlaku sebagai Undang-undang”;-----

8 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 7 sepatutnya untuk dikesampingkan karena walaupun ada pengajuan gugatan dari Para Penggugat, Tergugat I akan tetap melakukan proses penjualan lelang terhadap obyek hak tanggungan kalau Para Penggugat tidak ada itikad baik untuk segera menyelesaikan tunggakan angsuran kepada Tergugat I;

9 Bahwa gugatan Posita 8 haruslah ditolak dan Tergugat I secara tegas berpendirian kalau Perbuatan Para Penggugat telah melakukan wanprestasi karena Para Penggugat sejak bulan Oktober 2014, bulan November 2014, bulan Desember 2014, dan bulan Januari 2015, secara berturut-turut tidak melakukan angsuran bulanan, sehingga perbuatan Para Penggugat melanggar Perjanjian Utang Piutang No.200/DIR.BGD/2001/2012.07234 Pasal 1 huruf b yang menyebutkan : “*Pihak ke II sanggup membayar kembali jumlah pinjamannya secara angsuran bulanan selama 84 kali dengan bunga 1,35 % tetap dari pokok pinjaman, hingga angsuran pokok pinjaman dan bunga pinjaman akan berjumlah sebesar : Rp.21.467.023,81 (dua puluh satu juta empat ratus enam puluh tujuh ribu dua puluh empat rupiah)*”;-----

Bahwa bentuk perbuatan wanprestasi menurut Prof. Subekti,SH dalam bukunya Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa, Jakarta, tahun 2002, hal. 45 adalah:-----

a Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;-----

b Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;-----

c Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;-----



d Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Bahwa oleh karena Para Penggugat sejak bulan Oktober 2014 hingga sekarang lebih dari 3 (tiga) kali tidak melakukan angsuran bulanan maka Perbuatan Para Penggugat layak dinyatakan wanprestasi, sehingga permohonan Para Penggugat "Menyatakan secara hukum Para Penggugat belum dinyatakan wanprestasi" haruslah ditolak; -----

10 Bahwa terhadap dalil Penggugat Posita 9 haruslah ditolak, karena Tergugat II tidak punya kepentingan langsung dengan gugatan Para Penggugat sebab sampai saat ini proses balik nama belum diajukan kepada Tergugat II;-----

11 Bahwa terhadap dalil Penggugat Posita 10 juga harus ditolak, karena berdasarkan Perjanjian Utang Piutang No. 200/DIR.BGD/2001/2014.09257 tanggal 22 Juli 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 5323/2014 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Posita 1 gugatan telah menjadi tanggungan hutang di Bank Guna Daya Kabupaten Boyolali (Tergugat I);-----

Berdasarkan pertimbangan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dan menetapkan sebagai berikut: ---

DALAM EKSEPSI: -----

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;-----
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Van Kelijk veerklaard*);-----

DALAM POKOK

PERKARA:-----

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.-----



- Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.....

Atau ;.....

- Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya.....

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar telah memberikan putusan pada tanggal 17 Maret 2015 Nomor : 89/Pdt.G/2014/PN Krg yang amarnya sebagai berikut :.....

1 Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;
.....

2 Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang mengadili perkara ini ;
.....

3 Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 674.000, 00 (enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;.....

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 17 Maret 2015, Nomor : 89/Pdt.G /2014/PN.Krg, pada tanggal 31 Maret 2015 Kuasa Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar dengan akta pernyataan permohonan banding Nomor : 89/Pdt.G /2014/PN.Krg dan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 1 April 2014 dan 14 April 2015 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar ;



Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I dan II telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Juli 2015 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 24 Juli 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 Agustus 2015 dan kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 Juli 2015 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo ;--

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dengan relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 89/Pdt.G /2014/PN.Krg, masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 6 Mei 2015, dan kepada Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 30 April 2015 7 Mei 2015, sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I dan II dalam memori bandingnya tertanggal 23 Juli 2015 mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

Bahwa menurut hemat kami, putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No. 89/Pdt.G/2014/PN Kray tanggal 13 Maret 2015, adalah suatu kekeliruan dan atau tidak kurang sesuai fakta-fakta yang ada didalam persidangan serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku ;-----

Putusan halaman 9 sampai dengan 10 : “Menimbang, bahwa dalam pasal 118 ayat (1) HIR ditentukan bahwa “ gugatan-gugatan perdata yang pada tingkat pertama termasuk wewenang Pengadilan Negeri, diajukan kepada Ketua Pengadilan



Negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana Tergugat bertempat tinggal atau jika dia tidak mempunyai tempat tinggal maka jika dikehendaki Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum yang meliputi tempat tinggal pilihan itu ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, dapat dilihat bahwa pada dasarnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat, sesuai azas actor sequitur forum rei, kecuali ada pilihan domisili yang dituangkan didalam suatu akta perjanjian, maka jika Penggugat menghendaki, ia dapat mengajukan gugatan sesuai pilihan domisili tersebut . Jadi benar bahwa Penggugat berwenang memilih dimana gugatan diajukan, tetapi pilihannya adalah Pengadilan Negeri yang disepakati dalam perjanjian atau Pengadilan Negeri tempat dimana Tergugat tinggal ;-----

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab kedua belah pihak dapat dilihat bahwa pokok persengketaan dalam perkara ini adalah perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan, jadi pokok perkaranya bukanlah sengketa tanah melainkan sengketa perjanjian, dimana perjanjian penjaminan sifatnya aksesoir dari perjanjian pokoknya (dalam hal ini perjanjian hutang piutang), sehingga kompetensi relatif berdasarkan tempat dimana obyek sengketa benda tidak bergerak berada haruslah dikesampingkan ;-----

Menimbang, bahwa dalam bukti TI-1 berupa perjanjian hutang piutang no. 200/DIR.BGD/2001/2014.09257 tanggal 22 Juli 2014, yang ditandatangani oleh Penggugat I dan Tergugat I, pada pasal 7 terdapat klausul pilihan domisili di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali, sehingga jelas bahwa kedua belah pihak memiliki kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa atas perjanjian tersebut di Pengadilan Negeri Boyolali ;-----

Menimbang, bahwa apabila Para Penggugat tidak mengajukan gugatan atas perjanjian tersebut sesuai dengan domisili pilihan, maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri dimana Tergugat berkedudukan ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti TI-1 sebagaimana tersebut diatas dan bukti TI-3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5253/2014 berikut lampirannya



berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 125/2014, dapat dilihat bahwa Tergugat I berkedudukan di Kabupaten Boyolali, sehingga termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Boyolali ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena domisili pilihan berdasarkan perjanjian, kedudukan Tergugat I berada diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Karanganyar, maka Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang mengadili perkara ini, karenanya eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh kuasa Tergugat I beralasan untuk dikabulkan ;-----

- 1 Bahwa diatur dalam pasal 118 ayat (3) HIR pada kalimat terakhir berbunyi “atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu” ;-----
- 2 Bahwa dijelaskan pula dalam putusan MA No. 1382K/Sip/1971 yang memuat pertimbangan karena sawah dan kebun yang menjadi obyek gugatan, terletak diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar, maka Pengadilan Negeri tersebut tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----
- 3 Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat sudah sesuai dengan azas forum rei sitae, dimana makna Forum Rei Sitae adalah gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan pasokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi obyek sengketa, sehingga menurut Para Penggugat kewenangan mengadili perkara aquo ada di Pengadilan Negeri Karanganyar bukan Pengadilan Negeri Boyolali ;-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Pembanding / Para Penggugat mohon Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Tinggi Semarang agar berkenan memeriksa dan memutus perkara No. 89/Pdt.G/2014/PN Kray sebagai berikut :-----

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No. 89/Pdt.G/2014/PN Kray tanggal 13 Maret 2015 ;-----



- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat ;-----

- Mengabulkan gugatan dari Para Pembanding / Para Penggugat ;-----
- Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa apa yang menjadi alasan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, dengan demikian alasan-alasan Kuasa Pembanding semula Para Penggugat yang dikemukakan dalam memori bandingnya patut ditolak dan dikesampingkan, karena tidak terdapat hal-hal yang baru dan hanya mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama, maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 17 Maret 2015, Nomor : 89/Pdt.G/2014/PN. Krg yang dimohonkan banding tersebut, , maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan –pertimbangan hukum, Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga



putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 17 Maret 2015,
Nomor : 89/Pdt.G/2014/PN.Krg, haruslah dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat, akan ketentuan Undang – Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan pasal-pasal dari Undang-Undang maupun peraturan-peraturan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Para Penggugat ;-----

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar , Nomor : 89/Pdt.G /2014/PN.Krg, tanggal 17 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut
- Menghukum Pembanding / semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **KAMIS** tanggal **20 AGUSTUS 2015** oleh kami **SYAFARUDDIN , SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **UNTUNG WIDARTO , SH.MH. dan SUTANTO , SH.MH** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **SELASA** tanggal **25 AGUSTUS 2015** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **HARLIATI KASTOLAN SH .** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ; -----



Hakim –Hakim Anggota Ttd UNTUNG WIDARTO , SH.MH	Ketua Majelis, ttd SYAFARUDDIN , SH.
ttd SUTANTO, SH.MH	Panitera Pengganti ttd HARLIATI KASTOLAN , SH

Biaya Perkara :

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

J u m l a h = Rp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah)