



## PUTUSAN

Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. RATNA ANGGRAINI, S.H., S.PSI., M.H., Wiraswasta beralamat di Jl. Taman Sendangsari VI/6, RT:003 / RW: 001, Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut PEMBANDING I semula PELAWAN I;
2. Ir DHARMA GUNADI, M.M., wiraswasta, beralamat di Jl. Taman Sendangsari VI/6, RT:003 / RW: 001, Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut PEMBANDING II semula PELAWAN II;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya A. Dwi Nuryanto, S.H., M.H., M.M. dan Fajar Purnama, S.H., M.H keduanya advokat yang beralamat di Kantor Advokat & Kurator DNA & Partners, alamat : Gedung Eben Haezer It 2 Jl Veteran No 48 telp 8419360 - 08122530044, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 18 Januari 2021 dan didaftar dalam register Pengadilan Negeri Semarang No. 242/PDT/K.Kh/2021/PN Smg., tanggal 19 Januari 2021, selanjutnya disebut PARA PEMBANDING semula PARA PELAWAN;

#### M e l a w a n :

1. PT. BANK CHINA CONSTRUCTION BANK INDONESIA Tbk. (d/h PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNASIONAL Tbk.), beralamat di Ruko Pemuda Mas Blok A No. 14, Jl. Pemuda No. 150, Sekayu, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50132;  
Dalam hal ini diwakili oleh Diah Puspitaningrum, Maharani Lolita Suseno Putri, Eliezer Waruru, Aditya Anggara Sari, kesemuanya selaku karyawan PT. BANK CHINA CONSTRUCTION BANK INDONESIA Tbk., yang berkantor pusat di Sahid Sudirman Center, Lantai 15, Jl. Jenderal Sudirman, Kav. 86, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan

*Halaman 1 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG*



Surat Kuasa Khusus Nomor 010/SK-HK/LTGS/II/21, Tanggal 11 Pebruari 2021 dan didaftar dalam register Pengadilan Negeri Semarang No. 499/PDT/K.Kh/2021/PN Smg., tanggal 18 Pebruari 2021, selanjutnya disebut TERBANDING semula TERLAWAN;

2. ZAINAL ARIPIN, Pekerjaan Pedagang, berkedudukan di Jl.Tentara Pelajar No. 15, RT: 007/ RW: 001, Kel. Gedanganak, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, selanjutnya disebut TURUT TERBANDING I semula TURUT TERLAWAN I;
3. NOKA FITRIA, Pekerjaan Wiraswasta, berkedudukan di Jl.Tentara Pelajar No. 15, RT: 007/ RW: 001, Kel. Gedanganak, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, selanjutnya disebut TURUT TERBANDING II semula TURUT TERLAWAN II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG., tanggal 01 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg., beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Membaca, bahwa Pelawan dengan surat gugatan Perlawanannya. tertanggal 30 Juni 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 02 Juli 2020 dibawah register nomor : 271/Pdt.Plw/2020/PN.Smg. telah mengajukan Gugatan Perlawanan (Perlawanan terhadap sita eksekusi ) sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PELAWAN adalah pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 3 /Kalicari seluas  $\pm$  185 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 10 Mei 1993 No 2521/1993, Dahulu atas nama PELAWAN I sekarang atas nama Zaenal Aripin (TURUT TERLAWAN I), yang terletak di Jl Taman Sendangsari VI No 6 Kelurahan Lakicari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Rumah Bpk. Budi Setiawan
  - Sebelah Timur : TK Supriadi
  - Sebelah Selatan : Rumah Bpk. Chandra
  - Sebelah Barat : Jalan Taman Sendangsari VI / Jalan Tol

Halaman 2 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG



2. Bahwa karena membutuhkan Dana untuk pengembangan usahanya PELAWAN I menemui TURUT TERLAWAN I yang sudah dikenalnya dengan menyampaikan akan melakukan pinjaman dana dengan Jaminan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik PARA PELAWAN sebagaimana dalam butir 1 (satu) ke sebuah BANK. Selanjutnya TURUT TERLAWAN I berniat untuk membantu dengan syarat Sertipikat atas tanah milik PARA PELAWAN (atas nama PELAWAN I) dibalik nama menjadi atas nama TURUT TERLAWAN I guna mempercepat proses pencairan dana di Bank, yang akhirnya di sepakati diantara PELAWAN I dan TURUT TERLAWAN I akan melakukan pinjaman pada TERLAWAN.
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Mei 2014 dibuat Akta Jual Beli Nomor 713/2014 tanggal 19 Mei 2014 terhadap obyek sebagaimana dalam butir 1 (satu) diatas dihadapan Liliana Tejo Saputro, Notaris di Semarang, dimana PELAWAN I dengan persetujuan dari PELAWAN II selaku suaminya bertindak sebagai Penjual dan TURUT TERLAWAN I sebagai pembeli.
4. Bahwa selanjutnya pada hari yang sama antara PELAWAN I (telah mendapat persetujuan dari PELAWAN II selaku suaminya) dengan TURUT TERLAWAN I (telah mendapat persetujuan dari TURUT TERLAWAN II selaku istrinya) juga telah membuat perjanjian secara notariil di hadapan SUGIHATOR SH, Notaris di Semarang, yakni Perjanjian No 23 Tanggal 19 Mei 2014 yang pada pokoknya perjanjian itu berisikan kalau TURUT TERLAWAN I hanya di pinjam namanya untuk mengambil kredit di Bank dengan jaminan sebidang tanah/bangunan yang terletak di Jl. Taman Sendangsari VI No. 6 (SHGB No. 3/Kalicari, Kota Semarang)
5. Bahwa selain pembuatan Akta Jual Beli dan Perjanjian *aquo* juga telah dibuat pula Surat Pernyataan dari TURUT TERLAWAN I yang mendapat persetujuan dari TURUT TERLAWAN II dihadapan Sugiarto, SH, Notaris di Semarang yang pada intinya TURUT TERLAWAN I "*tidak akan melakukan pengurusan dan PEMILIKAN terhadap "persil" tersebut.*"
6. Bahwa dalam perjalanan waktu tiba-tiba pada tanggal 4 Mei 2020, telah telah terbit Berita Acara Sita No.42/AHT.EKS/2020/PN.Smg. yang dimohonkan oleh PT. BANK CHINA CONSTRUCTION BANK INDONESIA Tbk. (d/h PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNASIONAL Tbk.) / TERLAWAN, dan sebagai Termohon adalah ZAINAL ARIPIN (TURUT TERLAWAN I).
7. Bahwa Berita Acara Sita No. 42/AHT. EKS/2020/PN.Smg, pada intinya untuk melaksanakan Sita Eksekusi terhadap :

Halaman 3 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG



Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3 / Kalicari, Seluas  $\pm$  185 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 10 Mei 1993, No. 2521 / 1993 tercatat atas nama ZAENAL ARIPIIN (TURUT TERLAWAN I), berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, terletak di Jl. Taman Sendangsari VI, No. 6, Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang dimana atas obyek tersebut sebenarnya MILIK PARA PELAWAN yang telah dibalik nama ke atas nama Tururt TERLAWAN I dengan tujuan untuk memperlancar proses pinjaman kepada TERLAWAN.

8. Bahwa dalam Akta Perjanjian No. 23 dan Akta Pernyataan No. 24, telah cukup membuktikan bahwa PARA PELAWAN dan TURUT TERLAWAN I selaku TERMOHON EKSEKUSI memiliki hubungan hukum, dan oleh karenanya terhadap sita eksekusi perkara *a quo* yang dimohonkan oleh TERLAWAN, sudah seharusnya berkaitan dengan PARA PELAWAN.
9. Bahwa Obyek Sita Eksekusi berupa Sebidang tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3/Kalicari tersebut BUKAN MILIK TURUT TERLAWAN I melainkan MILIK PARA PELAWAN.
10. Bahwa Perbuatan TERLAWAN selaku Pemohon Eksekusi dengan mengajukan Permohonan Sita Eksekusi berupa obyek sita *A quo* adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
11. Bahwa adanya Sita Eksekusi No.42/AHT.EKS/2020/PN.Smg terhadap Sebidang tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3, telah mengakibatkan kerugian terhadap PARA PELAWAN.
12. Bahwa dengan demikian Penetapan Eksekusi No.42/AHT.EKS/2020/PN.Smg terhadap TURUT TERLAWAN I adalah cacat hukum karena terbukti terhadap Sebidang tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3 bukanlah milik TURUT TERLAWAN I / TERMOHON EKSEKUSI (ZAINAL ARIPIIN), melainkan milik PARA PELAWAN. Sehingga sudah selayaknyalah Sita Eksekusi No.42/AHT.EKS/2020/PN.Smg. untuk diangkat atau dibatalkan.
13. Bahwa dengan karena Perlawanan ini didasarkan dengan Bukti Otentik dan alasan hukum yang kuat maka sudah selayaknyalah PELAWAN dinyatakan sebagai PELAWAN yang baik dan benar serta menyatakan batal demi hukum Penetapan Sita Eksekusi No. 42/AHT.EKS/2020/PN.Smg. tanggal 16 Maret 2020 dan segera untuk diangkat atau dibatalkan.
14. Bahwa karena Perlawanan ini berdasarkan bukti-bukti otentik maka atas Putusan dalam Perlawanan ini agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding ataupun Kasasi

Halaman 4 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG



(*uitvoerbaarbijvoorraad*).

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, kami mohon agar Majelis Hakim berkenan mengambil putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan PARA PELAWAN adalah sebagai PARA PELAWAN yang benar dan jujur ;
2. Menerima Perlawanan PARAPELAWAN untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan TERLAWAN telah melakukan perbuatan yang melawan hukum;
4. Menyatakan Sita Eksekusi No.42/AHT.EKS/2020/PN.Smg. tanggal 16 Maret 2020 untuk dibatalkan ;
5. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Eksekusi No.42/AHT.EKS/2020/PN.Smg tanggal 16 Maret 2020
6. Menghukum TERLAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
7. Menyatakan Putusan dalam Perlawanan ini untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding ataupun Kasasi (*uitvoerbaarbijvoorraad*)

**Atau:** apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil berdasarkan peradilan yang baik. (*Ex Ae Quo Et Bono*).

Membaca, jawaban Terlawan sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi
  - A. Eksepsi tentang Obyek Gugatan yang dimintakan untuk dibatalkan adalah tidak jelas, sehingga Gugatan Para Pelawan Obscur Libel, Gugatan Perkara A Quo Prematur Karena Gugatan Perlawanan Diajukan Sebelum Adanya Penetapan Sita Eksekusi
  - B. Gugatan Para Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
    1. Bahwa dalam posita 3 dan 4, pada halaman 3 gugatan PARA PELAWAN menyebutkan :

*“ Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Mei 2014 dibuat Akta Jual Beli Nomor 713/2014, tanggal 19 Mei 2014 terhadap obyek sebagaimana dalam butir 1 (satu) di atas dihadapan Liliana Tedjo Saputro, Notaris di Semarang, dimana PELAWAN I dengan persetujuan ndari PELAWAN II selaku suaminya bertindak sebagai Penjual dan TURUT TERLAWAN I sebagai pembeli “ (posita angka 3).*

*“ Bahwa selanjutnya pada hari yang sama antara PELAWAN I (telah mendapat persetujuan dari PELAWAN II selaku suaminya) dengan TURUT TERLAWAN I (telah mendapat persetujuan dari TURUT*

Halaman 5 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG



TERLAWAN II selaku istrinya) juga telah membuat perjanjian secara notarial di hadapan SUGIHATOR SH, Notaris di Semarang yakni Perjanjian No. 23 tanggal 19 Mei 2014 yang pada pokoknya perjanjian itu berisikan kalau TERLAWAN I hanya dipinjam namanya untuk mengambil kredit di Bank dengan jaminan sebidang tanah / bangunan yang terletak di Jalan Taman Sendangsari VI No. 6 (SHGB No. 3 / Kalicari, Kota Semarang)” (posita angka 4).

Jika benar demikian gugatan PARA PELAWAN dalam positanya, maka seharusnya Liliana Tedjo Saputro, Notaris di Semarang dan Sugihartor SH, Notaris di Semarang tersebut berkedudukan sebagai TURUT TERGUGAT karena didalam posita PARA PELAWAN Liliana Tedjo Saputro, Notaris di Semarang tersebut berperan sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli Nomor 713/2014 tanggal 19 Mei 2014 dan Sugihator SH, Notaris di Semarang adalah Notaris yang membuat Perjanjian No. 23 tanggal 19 Mei 2014.

2. Bahwa dengan tidak ditariknya Liliana Tedjo Saputro, Notaris di Semarang dan Sugihator SH, Notaris di Semarang, sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan PARA PELAWAN menjadi kurang pihak dan / atau mengandung cacat Plurium Litis Consorsium, sehingga konsekuensi yuridisnya gugatan PARA PELAWAN sudah selayaknya **dinyatakan tidak dapat diterima** (*niet onvankelijke verklaard*).
3. Hal tersebut telah sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980, tertanggal 22 Maret 1980** yang menyatakan :“*untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap maka gugatan tersebut tidak dapat diterima*”.

Oleh karenanya mohon yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan PARA PELAWAN tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena kurang pihak dan / atau mengandung cacat Plurium Litis Consorsium

#### **DALAM POKOK PERKARA**

**A. Jawaban TERLAWAN atas dalil PARA PELAWAN yang menyatakan bahwa TERLAWAN telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tuntutan agar Berita Acara Sita Eksekusi No.42/AHT.EKS/ 2020/PN.Smg. untuk dibatalkan dan diangkat.**

1. Bahwa TERLAWAN **menolak keras** tuntutan PARA PELAWAN agar TERLAWAN dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebab sebagai Kreditur pemegang Hak Tanggungan, TERLAWAN

Halaman 6 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG



mempunyai hak yang diberikan oleh Undang-Undang untuk mengajukan Lelang Eksekusi terhadap jaminan utang yang dibebani Hak Tanggungan dan telah diterbitkan Grosse Sertipikat Hak Tanggungan No. 09472/2014 yang berirah-irah : *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”* yang secara yuridis mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap manakala debitur telah wanprestasi, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6, Jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3); Jo. Pasal 20 ayat (1) UU.RI. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2. Perlu diketahui dalam persidangan ini bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan tanggal 19 Mei 2014 No. 100 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H.,MH. Notaris di Semarang TURUT TERLAWAN I (Zainal Aripin) dengan persetujuan dari TURUT TERLAWAN II (Noka Fitria / isteri Zainal Arifin) telah mendapatkan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah dari TERLAWAN sebesar Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*) ditambah bunga 11 % untuk tahun pertama, dengan ketentuan seluruh hutang pokok berikut bunganya sudah harus dilunasi oleh TERMOHON EKSEKUSI I dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 19 Mei 2014 dengan kewajiban mengangsur hutang pokok berikut bunganya setiap bulannya.
3. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali atas hutangnya tersebut TURUT TERLAWAN I telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3/Kalicari, seluas  $\pm$  185 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 10 Mei 1993, Nomor : 2521/1993 tercatat atas nama ZAINAL ARIPIIN (TURUT TERLAWAN I) berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya terletak di Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Pedurungan, Kelurahan Kalicari, setempat terkenal dengan Jl. Taman Sendangsari VI No. 6 Kota Semarang.
4. Bahwa terhadap jaminan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3/Kalicari, seluas  $\pm$  185 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 10 Mei 1993, Nomor : 2521/1993 tercatat atas nama ZAINAL ARIPIIN (TURUT TERLAWAN I) berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, terletak Jl.

*Halaman 7 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG*



Taman Sendangsari VI No. 6 Kota Semarang berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 19 Mei 2014 No. 714/2014 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H.,M.H. PPAT di Semarang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 3 Juli 2014, No. 954/2014 yang dibuat dihadapan Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H.,M.H. PPAT di Semarang; dan selanjutnya Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang telah diterbitkan Grosse Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 22 Juli 2014, Nomor 09472 yang berirah-irah : *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*.

5. Bahwa ternyata sejak tanggal **19 Mei 2016**, TURUT TERLAWAN I selaku Debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulannya dan bunga serta denda sebagaimana yang telah disepakati bersama, meskipun TERLAWAN selaku Kreditor telah memberikan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga; dan bahkan TERLAWAN selaku Kreditor telah pernah memberikan kesempatan kepada TURUT TERLAWAN I untuk menjual sendiri obyek jaminan akan tetapi TURUT TERLAWAN I tetap tidak mau, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 11 huruf b Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 100, tanggal 19 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Prof.Dr. Liliana Tedjosaputro,SH.,MH. Notaris di Semarang, TERLAWAN selaku Kreditor berhak untuk seketika dan sekaligus menuntut pelunasan dari seluruh jumlah uang yang terhutang kepada TURUT TERLAWAN I.
6. Bahwa oleh karena TURUT TERLAWAN I selaku Debitor sejak tanggal **19 Mei 2016** telah lalai dan cedera janji dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit berikut bunga dan denda, maka cukup beralasan bagi TERLAWAN selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Semarang mengajukan Eksekusi terhadap Grosse Sertipikat Hak Nomor 09472 tanggal 22 Juli 2014 yang berirah-irah : *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*karena berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) UU.RI. No. 4 Tahun 1996 Grosse Sertipikat a *quomempunyai* kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
7. Bahwa dalam proses Permohonan Eksekusi No. 42/AHT.EKS/2019,

Halaman 8 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG



selanjutnya Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang atas Perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Semarang telah melaksanakan Sita Eksekusi terhadap barang jaminan milik Para Termohon Eksekusi (TURUT TERLAWAN I dan TURUT TERLAWAN II) yaitu : sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3/Kalicari, seluas  $\pm$  185 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak ZAINAL ARIPIN (TURUT TERLAWAN I) berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Taman Sendangsari VI No. 6 Kota Semarang, satu dan lain hal dikarenakan TURUT TERLAWAN I dan TURUT TERLAWAN II selaku Para Termohon Eksekusi tidak pernah mengindahkan 3 (tiga) kali Aanmaning dari Ketua Pengadilan Negeri Semarang.

8. Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah TERLAWAN uraikan pada angka 1 s/d 7 diatas, maka Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh TERLAWAN selaku Pemohon Eksekusi atas Grosse Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 22 Juli 2014, Nomor 09472 yang berirah-irah : *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"* adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6, Jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3); Jo. Pasal 20 ayat (1) UU.RI. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
9. Demikian pula tindakan Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang yang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Semarang telah melaksanakan Sita Eksekusi atas barang jaminan milik TURUT TERLAWAN I adalah sudah tepat dan benar dan sah menurut hukum serta telah pula sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Gugatan Perlawanan PARA PELAWAN yang menuntut agar BERITA ACARA SITA EKSEKUSI Nomor 42/AHT.EKS/2020/PN.Smg. (*yang benar adalah Nomor 42/AHT.EKS/2019/PN.Smg.*) tanggal 4 Mei 2020 dinyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan dan diangkat adalah merupakan tuntutan yang sangat mengada-ada, dan oleh karena itu cukup beralasan duntuk ditolak seluruhnya.
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah TERLAWAN uraikan diatas, maka dalil-dalil Gugatan Perlawanan yang tertuang dalam posita 6, 7, 8, 9, 10, 10, 11, 12, 13 dan 14 haruslah **DITOLAK.**

**B. Jawaban TERLAWAN atas dalil PARA PELAWAN yang menyatakan bahwa Obyek yang telah diletakkan Sita Eksekusi adalah milik PARA**

Halaman 9 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG



**PELAWAN karena Akta Jual-Beli tanggal 19 Mei 2014 Nomor 713/2014 yang dibuat dihadapan Prof.Dr. Liliana Tedjosaputro SH. Notaris/PPAT di Semaranghanyalah untuk mempercepat proses kredit, dan TURUT TERLAWAN I hanya dipinjam nama saja untuk mengambil kredit di Bank.**

1. TERLAWAN **menolak keras** dalil Gugatan Perlawanan dari PARA PELAWAN yang tertuang dalam posita angka 1, 2, 3, 4, 5, karena dalil Gugatan tersebut justru menunjukkan dan membuktikan bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh PARA PELAWAN didasarkan pada **"iktikad buruk"** dan dilandasi pula dengan **"ketidakjujuran"** dari PARA PELAWAN, padahal prinsip utama dalam mengajukan gugat perlawanan adalah harus ada **"iktikad baik"** dan **"kejujuran"** dari pihak yang mengajukan perlawanan.
2. Bahwa jika benar (**quod non**) dalil gugatan PARA PELAWAN yang menyatakan bahwa Jual Beli atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3/Kalicari, seluas\_+ 185 m2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Taman Sendangsari VI No. 6 Kota Semarang antara PELAWAN I sebagai Penjual dan TURUT TERLAWAN I sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual-Beli No. 713/2017 tanggal 19 Mei 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Prof. Dr. Liliana Tedjosaputra, SH.,MH. **hanya semata-mata untuk mempercepat proses mendapatkan kredit di Bank**(dengan kata lain hanya Jual-Beli pura-pura), maka jelas sekali bahwa telah ada persekongkolan / konspirasi jahat yang dilakukan antara PELAWAN I dan TURUT TERLAWAN I yang merugikan TERLAWAN selaku pemberi kredit, hingga dengan demikian persekongkolan / konspirasi jahat yang telah dilakukan oleh PELAWAN I dan TURUT TERLAWAN I tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum. Justru TERLAWAN lah yang harus mendapatkan perlindungan hukum karena telah beriktikad baik dalam memberikan fasilitas kredit setelah syarat-syarat pemberian pinjaman/kredit dipenuhi secara baik dan lengkap oleh penerima kredit.
3. Bahwa justru dengan dibuatnya Akta Perjanjian No. 23 tanggal 19 Mei 2014 dan Akta No. 24 tanggal 19 Mei 2014 yang masing-masing dibuat dihadapan Sugiharto, SH. Notaris di Semarang semakin membuktikan adanya persekongkolan/konspirasi jahat dari PELAWAN I dan TURUT TERLAWAN I yang dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan TERLAWAN selaku Pemberi Kredit yang jika Akta No. 23 dan Akta No.

*Halaman 10 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG*



24 tersebut diketahui sebelumnya oleh TERLAWAN maka TERLAWAN tidak akan pernah mengabulkan dan memberikan kredit kepada TURUT TERLAWAN I, sebab isi /substansi dari Akta No. 23 dan Akta No. 24 yang dibuat dihadapan Sugiharto, SH. Notaris di Semarang tersebut adalah merupakan persekongkolan/konspirasi jahat dan merupakan kejahatan yang dapat dituntut dan diancam Pasal 266 KUHP, hingga dengan demikian TERLAWAN selaku Bank yang telah dengan iktikad baik memberikan pinjaman / kredit kepada TURUT TERLAWAN I haruslah mendapatkan perlindungan hukum.

Bahwa dari apa yang telah TERLAWAN uraikan diatas, maka telah diperoleh fakta-fakta hukum bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh PARA PELAWAN adalah merupakan gugatan perlawanan yang dilandasi dengan “**iktikad buruk**” dan “**ketidakjujuran**”, dan oleh karena itu TERLAWAN mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan bahwa gugatan perlawanan dari PARA PELAWAN adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
2. Menyatakan bahwa gugatan perlawanan dari PARA PELAWAN adalah kurang pihak (Plurium Litis Consorsium);
3. Menyatakan bahwa gugat perlawanan dari PARA PELAWAN tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan bahwa PARA PELAWAN adalah PELAWAN yang beriktikadburuk dan tidak jujur;
2. Menolak gugatan perlawanan dari PARA PELAWAN;
3. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau

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

Setelah membaca, putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg., yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 12 Januari 2021, amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Terlawan;

**DALAM POKOK PERKARA :**

*Halaman 11 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG*



- Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 798.500- (tujuh ratus sembilan puluh delapanribu lima ratus rupiah);

Setelah membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg., Jo. Nomor 03/Pdt.U/2021/PN Smg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Selasa, tanggal 19 Januari 2021, Kuasa Para Pelawan menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg tanggal 12 Januari 2021;

Setelah membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang tanggal 22 Januari 2021, yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah kepada Kuasa Terbanding semula Terlawan;

Setelah membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang tanggal 29 Januari 2021, yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I;

Setelah membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jusrita pada Pengadilan Negeri Semarang tanggal 29 Januari 2021, yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah kepada Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II;

Setelah membaca, memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan tertanggal 3 Pebruari 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 03 Pebruari 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Terlawan pada tanggal 04 Pebruari 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 10 Pebruari 2021, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II pada tanggal 10 Pebruari 2021;

Setelah membaca, kontra memori banding dari Terbanding semula Terlawan tanggal 17 Pebruari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 18 Pebruari 2021 dan kontra memori banding

*Halaman 12 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG*



tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 19 Pebruari 2021;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan kepada kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 28 Pebruari 2021, kepada Kuasa Terbanding semula Terlawan tanggal 22 Januari 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I tanggal 29 Januari 2021 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II tanggal 29 Januari 2021, yang memberi kesempatan kepada Pembanding dan Terbanding serta Para Turut Terbanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini diterima;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa perkara Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg tersebut dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 12 Januari 2021, selanjutnya pada tanggal 19 Januari 2021 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang Para Pelawan mengajukan permohonan banding atas putusan tersebut dan permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan telah diberitahukan secara patut kepada Kuasa Terbanding semula Terlawan, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg tanggal tanggal 12 Januari 2021 tersebut Para Pembanding semula Para Pelawan menyatakan keberatan dan mohon banding dan dari alasan-alasan dalam memori bandingnya itu mohon agar Majelis Hakim di Tingkat Banding memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan banding yang diajukan oleh Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg tanggal tanggal 12 Januari 2021;

Dan Mengadili Sendiri

1. Menolak Eksepsi Terbanding dahulu Terlawan untuk seluruhnya;

*Halaman 13 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG*



2. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Para Pembanding dahulu Para Pelawan;
3. Menghukum Terbanding dahulu Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

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

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Terlawan pada intinya bahwa keberatan Para Pembanding semula Para Pelawan dalam memori bandingnya tersebut tidak dapat dibenarkan karena hanya merupakan pengulangan dari hal yang telah disampaikan dan telah pula dipertimbangkan dalam persidangan pengadilan negeri, sehingga oleh karenanya mohon agar pengadilan tinggi menguatkan putusan pengadilan negeri tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari putusan beserta berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut, memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan, kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Terlawan, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan lebih lanjut sebagaimana diuraikan dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg tanggal tanggal 12 Januari 2021, memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan dan kontra memori banding dari Terbanding semula Terlawan, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menilai semua fakta dengan benar dalam pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa dalam pokok perlawanannya Para Pelawan mempermasalahkan Berita Acara Sita eksekusi No.42/AHT. EKS/2020/PN.Smg., atas dasar Penetapan sita eksekusi No.42/AHT. EKS/2020/PN.Smg., terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 3 /Kalicari seluas ± 185 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 10 Mei 1993 No 2521/1993, dahulu atas nama PELAWAN I sekarang atas nama Zaenal Aripin (TURUT TERLAWAN I), yang terletak di Jl

*Halaman 14 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG*



Taman Sendangsari VI No 6 Kelurahan Kalicari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, adalah milik Para Pelawan yang telah dibalik nama menjadi atas nama ZAENAL ARIPIIN (Turut Terlawan I) dan atas dasar hal tersebut Para Pelawan mohon agar Sita Eksekusi No. 42/AHT. EKS/2020/PN.Smg tanggal 16 Maret 2020 tersebut dibatalkan;

Menimbang, bahwa dari bukti P.I, P. II – 6 berupa surat pencatatan Sita Eksekusi No. 42/AHT.EKS/2020/PN. Smg, tertanggal 6 Mei 2020 dari Pengadilan Negeri Semarang kepada PT. BANK CHINA CONSTRUCTION BANK INDONESIA Tbk. dan ZAENAL ARIFIN dan NOKA FITRIA, ternyata surat tersebut dalam lampirannya menyebutkan pada Berita Acara Sita Eksekusi No. 42/AHT.EKS/2019/PN. Smg, yang dilaksanakan pada hari senin tanggal 4 Mei 2020 atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang No.42/AHT.EKS/2019/PN. Smg., tanggal 16 Maret 2020, bukti P.I, P.II -6 ini sama persis dengan bukti T.1;

Menimbang, bahwa dari bukti P.I, P.II -6 dan T.I tersebut dapat disimpulkan dalam berita acara pelaksanaan eksekusi tersebut adalah atas dasar penetapan sita eksekusi No.42/AHT.EKS/2019/PN. Smg tanggal 16 Maret 2020, bukan atas dasar Sita Eksekusi No.42/AHT.EKS/2020/PN. Smg., tanggal 16 Maret 2020, sehingga dengan demikian perlawanan Para Pelawan seharusnya ditujukan terhadap Penetapan Eksekusi No.42/AHT.EKS/2019/PN. Smg., tanggal 16 Maret 2020, bukan terhadap Penetapan Eksekusi No.42/AHT.EKS/2020/PN. Smg., tanggal 16 Maret 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg., tanggal tanggal 12 Januari 2021, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg., tanggal tanggal 12 Januari 2021 tersebut dikuatkan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan memori banding Para Pembanding semula Para Pelawan yang pada pokoknya menyatakan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama kurang lengkap harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan adalah di pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Undang Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura *Juncto* Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan

*Halaman 15 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG*



perubahan terakhir dengan Undang Undang RI Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan/ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

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

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 271/Pdt.Bth/2020/PN Smg., tanggal 12 Januari 2021;
3. Menghukum Pembanding semula Terlawan membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 16 Maret 2021 oleh Dewa Putu Wenten, S.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Subekti, S.H., M.H., dan Mahfud Saifullah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Maret 2021 dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu Imam Dwi Juris M., S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Agus Subekti, S.H., M.H.

Dewa Putu Wenten, S.H.

Mahfud Saifullah, S.H.

Panitera Pengganti,

Imam Dwi Juris M., S.H.

Perincian biaya perkara:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 1. Redaksi            | Rp 10.000,00                                   |
| 2. Meterai            | Rp 10.000,00                                   |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | <u>Rp130.000,00+</u>                           |
| Jumlah                | Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |

Halaman 16 dari 16 halaman , Putusan Nomor 82/Pdt/2021/PT SMG