



Untuk Dinas

**PUTUSAN**  
**Nomor 40/PDT/2024/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**Eddy Sudarmo,** bertempat tinggal di Jalan Papandayan, Nomor 11-G, Rukun Tetangga 08, Rukun Warga VI, Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Gajahmungkur, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Johnny Kurniawan, S.E., S.H., dan Ir. Aifi Indratusty, S.H., M.H., Para Advokat pada kantor Advokat dan Moderator Johnny Kurniawan, S.E., S.H., dan Ir. Aifi Indratusty, S.H., M.H beralamat di Jalan Seroja Dalam I/9, RT.02 RW.01 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, 50136, Nomor Hp. 085100706599, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2023 sebagai **Pembanding I semula Tergugat II;**

**Andi Irawan,** bertempat tinggal di Jalan Masjid, Nomor 26, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 004, Kelurahan Sokanegara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, Sokanegara, Purwokerto Timur, Kab. Banyumas, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sidharta W. Nugroho, S.H., M.H., Advokat dan Pengacara yang berkantor di Jl. Abdulrahman Saleh Nomor 111 Block C-1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Maret 2023 sebagai **Pembanding II semula Tergugat VII;**

**Djoni Djohan,** bertempat tinggal di Jalan Erlangga Raya, Nomor 27, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Selatan,

**Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pleburan, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Evarisan, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Kantor Klinik Hukum Ultra Petita Semarang Jl. Panda Barat Nomor 32 A Nomor 111 Block C-1 Kelurahan Palebon Kecamatan Pedurungan Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2023, sebagai **Pemanding III semula Tergugat IX**;

**Theo Santoso**, bertempat tinggal di Jalan Pasir Mas Raya B-14/X, Kelurahan Panggug Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Panggug Lor, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didik Simon Cahyadi Supranata, S.H., M.H., Sp.N dan Nunung Hermayanti, S.H.,M.H. para Advokat yang beralamat kantor di jalan Brotojoyo Raya No.6 (Pondok Indraprasta) Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2023, sebagai **Pemanding IV semula Tergugat X**;

#### **L a w a n**

1. **Sylvijulianti Najudjojo**, berkedudukan di Jalan Sri Rejeki I, Nomor 23, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kelurahan Kalibanteng Kidul, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Kalibanteng Kulon, Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada John Richard Latuihamallo,SH., MH, Satria Yuristia Graha Saputra, SH., Musa'adah, SH., MH., Syamsu Alam Hashab, SH., Soko Ariminsyah, SH., Jhon Richard Samar, SH., Usman Hasudungan Silitonga, SH. Para Advokat beralamat di Jl. Singosari I Selatan No. 6 Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Nopember 2022 sebagai **Terbanding I semula Penggugat**;

2. **Handoko Nugroho**, Alamat : Jl Sri rejeki I / 23 RT 004 RW 002 Kel Kalibanteng Kidul Kec Semarang Barat Kota

**Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Daniel Hari Purnomo,SE,SH,MA,M.Hum (Kuasa dari Handoko Nugroho) Alamat : Taman Bering Elok B2 Banjaran Beringin Ngaliyan Kota Semarang No Tlp : 02476671104/081390891836 berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 Mei 2023 sebagai **Terbanding II semula Penggugat Intervensi**;

3. **Jahja Budiarto**, bertempat tinggal di Jalan Kawi I, Nomor 10-A, Rukun Tetangga 33, Rukun Warga V, Mojoroto Kediri, Provinsi Jawa Timur, Mojoroto, Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budiarjo Setiawan, S.H., Pamuji Iswanto, S.H., M.H., dan Isom Nur Salim, S.H., M.H., Para Advokat pada kantor Law Office Budiarjo & Partners beralamat di Perum Griya Intan Asri Block C-1 Kelurahan Mrican Mojoroto Kota Kediri Jawa Timur 6411 Nomor Telepon (0354) 3782188, Nomor Hp. 081230172626 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Februari 2023 sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat I**;
4. **Dewi Kusuma**, bertempat tinggal di Jalan Pandanaran, Nomor 110, Kelurahan Miroto, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Miroto, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat III**;
5. **Ny. Lanywaty, Alias Tjiang Laniwati Alias Tjiang Sioe Lan**, bertempat tinggal di Jalan Masjid Nomor 26, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 004, Kelurahan Sokanegara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, Sokanegara, Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terbanding III semula Tergugat IV**;
6. **Ivonne Rusyandari**, bertempat tinggal di di Jalan Komisaris Bambang Suprpto VI, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, Purwokerto Lor, Purwokerto

**Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Timur, Kab. Banyumas, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terbanding IV semula Tergugat V**;

7. **Andrias Kartikosari**, bertempat tinggal di Jalan Kelapagading Kulon, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Kelurahan Kelapagading Kulon, Kecamatan Wangon, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, Klapagading Kulon, Wangon, Kab. Banyumas, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terbanding V semula Tergugat VI**;

8. **Fenti Damar Lestari**, bertempat tinggal di di Jalan Jendral Suprpto, Nomor 64, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007, Kelurahan Purwokerto Lor, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, Purwokerto Lor, Purwokerto Timur, Kab. Banyumas, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terbanding VI semula Tergugat VIII**;

9. **Selamat Handoyo Iwan**, bertempat tinggal di Jalan Kalimas IV, No. 187, Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 01, Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Provinsi Jawa Tengah, Panggung Lor, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terbanding VII semula Tergugat XI**;

10. **Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang (BPN)**, bertempat tinggal di Jalan Ki Mangunsarkoro, Nomor 23, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 40/PDT/2024/PT.SMG tanggal 15 Januari 2024 tentang penunjukkan Majelis Hakim;

Membaca Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 40/PDT/2024/PT.SMG tanggal 15 Januari 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

**Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Membaca berkas perkara Nomor 40/PDT/2023/PT SMG dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 24 November 2023 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 24 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### **MENGADILI**

##### **Dalam Provisi:**

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat;

##### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor 6/SU/II/1994 pada tanggal 9 Februari 1994 atas nama Handoko Nugroho yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Hadi Wibisono, S.H. di Semarang;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan berdasarkan Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 tahun 1994 yang terletak di Desa Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, luas  $\pm 360 \text{ M}^2$  atas nama Handoko Nugroho yang diuraikan dalam surat ukur gambar situasi No. 6158 tahun 1986, tanggal 11 September 1986;
5. Menyatakan tidak sah nama Tergugat II yang tercatat dalam surat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 tahun 1994 yang terletak di Desa Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, luas  $\pm 360 \text{ M}^2$ ;
6. Menyatakan tidak sah nama Tergugat IV, V, VI, VII, VIII (Ahli waris dari Alm. Karjono Soetrisno), yang dicatat dalam surat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 tahun 1994 yang terletak di Desa Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, luas  $\pm 360 \text{ M}^2$ ;

**Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



7. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli No. 23 /05 /JB / Kec. Smg.Ut/1997 atas nama Tergugat II (Eddy Sudarmo), yang dikeluarkan oleh Notaris Djoni Djohan, S.H., (Tergugat IX) di Semarang;
8. Menyatakan tidak sah Akta jual beli No. 32 tahun 1999 atas nama Alm. Karjono Soetrisno (Tergugat IV, V, VI, VII, VIII), yang di keluarkan oleh Notaris Djoni Djohan, S.H., (Tergugat IX) di Semarang;
9. Menyatakan Tergugat II (Eddy Sudarmo) adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
10. Menyatakan Tergugat IV, V, VI, VII, VIII selaku ahli waris dari Alm. Karjono Soetrisno adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
11. Menyatakan Tergugat X (Theo Santoso) adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
12. Menyatakan Tergugat III (Dewikusuma) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mengeluarkan surat Akta Jaminan Hutang, melainkan mengeluarkan Akta Jual Beli;
13. Menghukum Para Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan tanah objek perkara dalam keadaan kosong seperti keadaan semula kepada penggugat, apabila perlu dengan menggunakan alat negara;
14. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap objek perkara yang terletak di jalan Pasir Mas Utara B, No. 235, RT. 01, RW.08, Kel. Panggung Lor, Kec. Semarang Utara, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, baik itu diatasnya seperti Sewa-Menyewa, jual beli, Gadai, Fidusia dan Hak Tanggungan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
15. Menghukum Turut Tergugat (BPN) agar mematuhi, tunduk dan patuh serta taat terhadap isi putusan dalam perkara a quo;
16. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terlambat dalam memenuhi bunyi putusan dalam gugatan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
17. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah 7.451.600,00 (tujuh juta empat ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah) ;

**Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg diucapkan pada tanggal 24 November 2023, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga, terhadap Pembanding I semula Tergugat II melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 07 Desember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang tanggal 11 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 24 November 2023, Pembanding II semula Tergugat VII melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Maret 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 30 November 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang' permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 24 November 2023, Pembanding III semula Tergugat IX melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 06 Desember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang tanggal 13 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 24 November 2023, Pembanding IV semula Tergugat X melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 591/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 30 November 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang tanggal 07 Desember 2023;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I semula Tergugat II, Kuasa Pembanding II semula Tergugat VII,

**Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Kuasa Pembanding III semula Tergugat IX dan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat X tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Penggugat dan Terbanding II semula Penggugat Intervensi dan Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Tergugat IV, Turut Terbanding IV semula Tergugat V, Turut Terbanding V semula Tergugat VI, Turut Terbanding VI semula Tergugat VIII, Turut Terbanding VII semula Tergugat XI dan Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat I telah disampaikan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang masing-masing tanggal 14 Desember 2023, selanjutnya oleh Terbanding I semula Penggugat dan Terbanding II semula Penggugat Intervensi telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang tanggal 29 Desember 2023;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula Penggugat dan Kuasa Terbanding II semula Penggugat Intervensi telah disampaikan kepada Kuasa Pembanding I semula Tergugat II, Kuasa Pembanding II semula Tergugat VII, Kuasa Pembanding III semula Tergugat IX, dan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat X secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang masing-masing pada tanggal 09 Januari 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang masing-masing pada tanggal 04 Januari 2024;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat VII, Pembanding III semula Tergugat IX dan Pembanding IV semula Tergugat X diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara yang telah ditentukan undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama berkas dalam perkara ini antara lain salinan putusan, memori banding dan kontra memori banding serta bukti dalam perkara a quo, Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini akan mempertimbangkan hal-hal yang penting keberatan para Pembanding dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang keberatan Pembanding yang mengatakan perkara perkara Nomor : 591/Pdt.G/2022/PN.Smg nebis in idem dengan perkara Nomor:439/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 12 Maret 2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 229/PDT/2018/PT.SMG dan putusan Kasasi Mahkamah Agung

**Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Nomor: 1470 K/2019/Pdt/2019 tanggal 19 Juni 2019 telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena dalam perkara Nomor : 591/Pdt.G/2022/PN.Smg baik pihak, dan objek perkara adalah sama dengan perkara Nomor: 439/Pdt.G/2017/PN.Smg;

Menimbang, bahwa membaca dan mencermati para pihak dalam perkara No.591/Pdt.G/2022/PN.Smg, adalah Sylvijulianti Najudjojo sebagai Pengugat I dan Handoko Nugroho sebagai Penggugat II Lawan Jahja Budianto Tergugat I, Edy Sudarmo Tergugat II, Dewi Kusuma Tergugat III, Ny. Laniwati alias Tjiang Laniwati Alias Tjiang Sioe Lan, Tergugat IV, Ivonne Rusyandari Tergugat V, Andrias Katikosari Tergugat VI, Andi Irawan Tergugat VII, Fenti Damar Lestari Tergugat VIII, Djoni Djohan, Tergugat IX, Theo Santoso, Tergugat X, Selamat Handoyo Iwan, Tergugat XI, dan Badan Pertanahan Nasional kota Semarang (BPN) sebagai Turut Tergugat I. Meneliti dan mencermati para pihak dalam perkara No.439/Pdt.G/2017/PN.Smg, maka para pihak antara lain Ny. Lanywati Alias Tjiang Laniwati Alias Tjiang Sioe Lan sebagai Penggugat I, Ivonne Rusyandari sebagai Penggugat II, Andrias Kartikosari sebagai Penggugat III, Andy Irawan sebagai Penggugat IV, dan Fenti Damar Lestari sebagai Penggugat V melawan Handoko Nugroho sebagai Tergugat I dan Edy Sudarmo sebagai Tergugat II ;

Menimbang, bahwa mencermati para pihak pada kedua perkara tersebut yaitu antara perkara Nomor : 591/Pdt.G/2022/PN.Smg dan perkara Nomor: 439/Pdt.G/2017/PN.Smg ternyata para pihak tidak sama secara keseluruhan, yaitu SilviJulianti sebagai Penggugat I dalam perkara Nomor : 591/Pdt.G/2022/PN.Smg tidak terdapat sebagai pihak baik Penggugat maupun Tergugat dalam perkara Nomor: 439/Pdt.G/2017/PN.Smg, demikian Jahja Budianto, Dewi Kusuma, Djoni Djohan, Theo Santoso, dan Selamat Handoyo Iwan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara No.439/Pdt.G/2017/PN.Smg dasar gugatan para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II disebabkan para Penggugat merasa sudah membeli objek sengketa secara sah dan telah balik nama atas nama Karjono Soetrisno (Alm) orangtua para Penggugat, tetapi objek sengketa masih dalam penguasaan Tergugat I, sedangkan dalam perkara No.591/Pdt.G/2022/PN.Smg dasar gugatan bahwa akte Jual Beli No. akta jual beli No.23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 tanggal 10 Mei 1997 adalah tidak sah, dengan pertimbangan tersebut dapat diketahui bahwa baik pihak dan kepentingan hukum pada kedua perkara tersebut berbeda satu sama lain ;

**Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Menimbang, bahwa benar Terbanding I semula Penggugat I tidak sebagai pihak dalam perkara Nomor: 439/Pdt.G/2017/PN.Smg baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat, padahal dapat diketahui Terbanding I semula Penggugat I adalah isteri sah dari Terbanding II semula Penggugat intervensi sesuai akte perkawinan Nomor 623 tanggal 19 November 1988 ( P.1) yang dalam perkawinan bersama suami (Terbanding II semula Penggugat Intervensi) telah membeli objek sengketa, yaitu Bangunan dan Pengoperan Hak atas tanah Nomor 78 tanggal 14 Mei 1993 dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hadi Wibisono (P.2) dan dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 6/SU/U/1994 tanggal 9 Februari 1994 (P.2A) menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 2/1994 terletak di desa Panggung Lor, kecamatan Semarang Utara, kota Semarang, seluas 360 m2 ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut dapat dipahami perkawinan antara Pembanding I semula Penggugat I dengan Terbanding II semula Penggugat Intervensi yang dilakukan pada tanggal 19 November 1988 dan pembelian objek sengketa dilakukan pada tanggal 9 Februari 1994, sehingga objek sengketa yaitu Hak Guna Bangunan No. 2/1994 diperoleh para Terbanding dalam perkawinan yang sah, oleh karena itu, menjadi harta bersama yang sah dari Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat Intervensi. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi Ahli Dr. Yunanto, bahwa harta yang diperoleh selama dalam perkawinan adalah merupakan harta bersama (Pasal 35 UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan), dengan demikian segala perbuatan hukum atas harta bersama haruslah dengan persetujuan suami isteri dalam hal ini terhadap objek sengketa Hak Guna Bangunan No.2/1994 yaitu persetujuan suami isteri a quo Terbanding I, semula Penggugat I. dengan tidak disertakannya Terbanding I semula Penggugat I dalam perkara Nomor: 439/Pdt.G/2017/PN.Smg, Terbanding I semula Penggugat I tidak dapat mempertahankan haknya, maka dalam mempertahankan hak Terbanding I semula Penggugat I dengan mengajukan gugatan dalam perkara ini. Pula bukan berarti dengan tidak diterimanya bantahan para Terbanding atas eksekusi menghilangkan hak Terbanding I semula Penggugat I untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, akan tetapi dengan dinyatakan bantahan para Penggugat tidak dapat diterima karena secara formal Terbanding II semula Penggugat II tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan bantahan atas eksekusi, karena Terbanding II semula Penggugat Intervensi II sebagai pihak dalam perkara pokok yang akan dieksekusi ;



Menimbang, dengan demikian gugatan Terbanding I semula Penggugat I dalam perkara ini tidak termasuk dalam kategori Nebis in Idem, oleh karena itu, keberatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dari dalil Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat Intervensi menyatakan pada tahun 1997 para Terbanding di undang ke kantor Tergugat III Dewi Kusuma, SH selaku notaris pengganti dari Titi Sri Amiretno Diah Wasiti Bagiono,SH untuk menandatangani surat jaminan utang kepada Pemanding I semula Tergugat II, namun akte jaminan hutang tersebut tidak ada, melainkan terdapat Akta Jual Beli terhadap objek perkara bukan dibuat oleh Notaris Pengganti Dewi Kusuma, SH dari Titi Sri Amiretno Diah Wasiti Bagiono,SH sebagai Tergugat III, melainkan dibuat oleh kantor Notaris Djoni Djohan, SH Pemanding II semula tergugat IX yaitu Akte Jual beli No.23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 tanggal 10 Mei 1997 antara Terbanding II semula Penggugat Intervensi sebagai penjual kepada Pemanding I semula Tergugat II sebagai pembeli seharga Rp.30.000.000,00,-(tiga puluh juta rupiah), padahal Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Intervensi tidak pernah ketemu dengan Notaris Djoni Djohan, SH Pemanding II semula Tergugat IX dan tidak pernah menandatangani Akte Jual Beli tersebut ;

Menimbang, bahwa atas dalil sangkalan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II didasarkan bahwa pada saat dibuatnya akta jual beli No.23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 tanggal 10 Mei 1997 Terbanding II semula Penggugat Intervensi berada di dalam tahanan POLDA JATENG sesuai surat perintah penahanan No.Pol :SPP/09/V/97/Serse bahwa Terbanding II semula Penggugat II telah ditahan di rumah tahanan Negara di Dit Serse POLDA Jateng selama 20 hari sejak tanggal 4 Mei 1997 s/d 23 Mei 1997 dan fakta mana dikuatkan keterangan saksiTtaufan Hariarso, oleh karena itu, menjadi pertanyaan bagaimana akta jual beli No.23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 tanggal 10 Mei 1997 dibuat, dan di mana dibuatnya ?

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Terbanding II semula Tergugat III, yaitu Dewi Kusuma, SH sebagai Notaris Pengganti dari Titi Sri Amiretno Diah Wasiti Bagiono,SH tidak mengajukan jawaban atas dalil gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat Intervensi bahwa pada tahun 1997 Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat Intervensi di undang ke kantor Tergugat III Dewi Kusuma, SH untuk menandatangani surat jaminan utang kepada Pemanding I semula Tergugat II. Sehingga dengan tidak mengajukan tanggapan dengan mengajukan bukti atas gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula

**Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut di atas, maka dianggap Turut Terbanding I semula Tergugat III tidak mempertahankan haknya sekaligus dianggap telah mengakui kebenaran dalil tersebut, sehingga tanda tangan tersebut adalah untuk pembuatan akta jaminan utang, bukan akta jual beli ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding II semula Peggugat Intervensi sejak tanggal 4 Mei 1997 sampai dengan tanggal 23 Mei 1997 berada di dalam tahanan dan akte jual beli No.23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Mei 1997 dengan demikian di manakah Akte Jual Beli tersebut dilakukan, apabila di kantor Pembanding III Djoni Djohan, SH semula Tergugat IX, dengan menghadirkan Terbanding II semula Peggugat Intervensi dari tahanan di kantor Pembanding III semula Tergugat IX tentu dengan pengawalan petugas dan surat ijin ke luar tahanan dari Pejabat yang melakukan penahanan atau apabila Pembanding III semula Tergugat IX yang datang ke rumah tahanan Dit Serse POLDA JATENG dengan surat ijin bezoek dari Pejabat yang berwenang untuk membuat Akte jual beli No.23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 tentu ada surat ijin bezoek/kunjungan dari pejabat yang berwenang yang melakukan penahanan yang menerangkan dalam ijin bezoek/kunjungan untuk kepentingan Pembuatan dan penandatanganan akte ?;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti-bukti surat yang diajukan Pembanding III semula Tergugat IX atau Pembanding I semula Tergugat II dalam perkara ini, tidak ada satu buktipun yang menerangkan tentang Terbanding II semula Peggugat Intervensi atau Peggugat II yang menerangkan bahwa pernah ke luar dari Rumah Tahanan Negara Dit Serse Polda Jateng atas permintaan Pembanding III semula Tergugat IX atau atas permintaan Pembanding I semula Tergugat II untuk keperluan pembuatan Akte jual beli No.23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 pada tanggal 10 Mei 1997 yang seharusnya dibuktikan dengan surat ijin ke luar tahanan dari pejabat yang berwenang disertai nama petugas yang melakukan pengawalan selama tahanan berada di luar. Demikian juga dengan ijin besuk dari pejabat yang berwenang kepada Pembanding III semula Tergugat IX apabila melakukan besuk/kunjungan tahanan kepada Terbanding II semula Peggugat Intervensi yang menerangkan tentang keperluan pembuatan Akte jual beli No.23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 pada tanggal 10 Mei 1997 tersebut ;

Menimbang, bahwa selain itu, apabila para **Terbanding tidak pernah bertemu** dengan Notaris Djoni Djohan, SH sebagai Pembanding III semula Tergugat IX dan **tidak pernah menandatangani Akte Jual Beli No. 23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997** tanggal 10 Mei 1997, padahal sesuai dengan

**Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf (m), yaitu Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (m), tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta setiap halaman minuta akta di paraf oleh penghadap, saksi dan Notaris (ayat 7). Oleh karena Terbanding II semula Penggugat Intervensi tidak pernah bertemu dengan Pembanding III semula Tergugat IX dan tidak pernah menandatangani Akte Jual Beli No. 23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 tanggal 10 Mei 1997, sehingga Akte Jual Beli No. 23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 tanggal 10 Mei 1997 dibuat tidak berdasarkan Undang-Undang, maka Akte yang demikian adalah batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai Akta, akibat hukumnya segala perbuatan hukum yang didasarkan pada Akte Jual Beli No. 23/05/JB/Kec.Smg.Ut/1997 tanggal 10 Mei 1997 tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas majelis Hakim tingkat banding pada prinsipnya sependapat dengan apa yang telah dipertimbangkan majelis Hakim tingkat pertama karena pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dianggap sudah baik dan benar dan mengambil alih pertimbangan-pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus dalam perkara ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Semarang No.591/Pdt.G/2022/PN.Smg tanggal 24 November 2023 dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat VII, Pembanding III semula Tergugat IX dan Pembanding IV semula Tegugat X berada di pihak yang kalah, maka para Pembanding tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebagaimana terdapat pada amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan undang-undang dan peraturan lain yang berkaitan dalam putusan ini ;

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

1. Menerima permohonan banding para Pembanding semula para Tergugat ;

**Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**



2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No.591/Pdt.G/2022/PN. Smg tanggal 24 November 2023 tersebut ;
3. Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00,-(seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2024, oleh kami Santun Simamora, S.H.,M.H. Sebagai Hakim Ketua, H. Mulyani, S.H.,M.H. dan Marchellus Muhartono, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, Sapdani Sasmita, SH.,M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

H. Mulyani, S.H.,M.H.

Santun Simamora, S.H.,M.H.

Ttd.

Marchellus Muhartono, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Sapdani Sasmita, S.H.,M.H.

Perincian biaya:

1. Materai ..... Rp 10.000.00
  2. Redaksi ..... Rp 10.000.00
  3. Biaya Proses ..... Rp130.000.00
  - Jumlah ..... Rp150.000.00
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/2024/PT SMG**