



P U T U S A N
NOMOR 377/Pdt/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

JUDA PRATAMA ISKANDAR, tinggal dan beralamat di Jl. Tanjung Mas Raya A-35, RT. 007/ RW. 003, Kel. Panggung Lor, Kec. Semarang Utara, Kota Semarang, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: **HUBERTUS BOEDHY KOESWHARTO, S.H.** dan **NUNUNG HERMAYANTI, S.H.**, Advokat pada Law Office: "HUBERTUS BOEDHY KOESWHARTO, S.H. & Partners" beralamat di Perum Perwira DAM IV/DIP, Jl. Diponegoro I no.1 Banyumanik Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Mei 2017;
Disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**.

M E L A W A N :

1. ANDREYANTO DJUHADI, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan MT.Haryono No.103, RT.004, RW.003, Kel. Purwodinatan, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **BUDI SANTOSO HANDOYO, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "Budi Santoso Handoyo, S.H. & Rekan" Jl. Dr. Cipto No.202 Kelurahan Karangtempel, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juli 2017;
Disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. RIEFKI ADIAN, S.H., M.Kn., Pekerjaan Notaris & P.P.A.T, yang berkedudukan di kantor Ruko Kaliwungu Baru 12A Jl. KH. Asy'ari Kaliwungu Kabupaten Kendal Jawa Tengah;
Disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;



3. **LINDA YULIANTO**, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Jl.S.Parman No. 7 (Kauman Pasar Legi) RT.001, RW.001, Kel. Kestalan Kec. Banjarsari Solo Kota Surakarta Jawa Tengah 57133;
Disebut sebagai TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 4 Oktober 2017 Nomor 377/Pdt/2017/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 23 Mei 2017;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat/ Pembanding dalam surat gugatannya tertanggal 24 Oktober 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 9 November 2016 Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg, mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak atas tanah, sebagaimana yang tercantum di dalam Sertifikat Hak guna Bangunan No. 14, Kel. Bendan Duwur Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, setempat dikenal dengan Jalan Pawiyatan Luhur Semarang, seluas 270 M2;
2. Bahwa pada tanggal 19 September 2014, atas kehendak Tergugat I, maka Penggugat sepakat untuk melakukan Jual beli sebidang tanah dengan luas 270 M2 yang terletak di Jl. Pawiyatan Luhur, Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.14 Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, a/n Penggugat;
3. Bahwa sebelum terjadinya Transaksi Jual beli sebidang tanah seperti yang telah diuraikan di atas tersebut, Penggugat terlebih dahulu telah menerangkan kepada Tergugat I bahwasannya sejak tahun 2009 Sertifikat HGB No.14 Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, masih dalam jaminan Hutang Penggugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
4. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I karena masih ada hubungan sepupu maka Tergugat I tetap menginginkan membeli



tanah tersebut, maka terjadilah jual beli dan sepakat senilai Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa Tergugat I juga telah menyiapkan atau memilih Riefki Adian, SH.M.Kn Notaris dan PPAT (Tergugat II) beralamat di Ruko Kaliwungu Baru 12A Jl. Asy'ari Kaliwungu Kab.Kendal dan di hadapan Notaris Penggugat dan Tergugat I melakukan proses jual beli dengan telah diterbitkannya Pengikatan Akta Jual beli dengan Kuasa tertanggal 19 September 2014 Nomor 17;

6. Bahwa sebagaimana tertera di dalam Akta jual beli No.17, Tergugat I sengaja untuk menuliskan pembelian sebidang tanah dengan luas 270 M2 yang terletak di Jl. Pawiyawan Luhur, Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang dengan Sertifikat HGB No.14 Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, dengan mencantumkan harga senilai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan alasan Tergugat I menyesuaikan hutang jaminan Penggugat kepada Turut Tergugat sehingga semua yang timbul baik bunga ataupun denda yang diderita oleh Penggugat akan ditanggung oleh Tergugat I;

7. Bahwa setelah terjadi proses Jual beli tersebut diatas Penggugat sampai gugatan ini diajukan hanya menerima pembayaran dari Tergugat I sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), sehingga sampai saat inipun Tergugat I belum melunasi kekurangan pembayaran pembelian sebidang tanah tersebut sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

8. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali untuk menghubungi mengenai kekurangan pembayarannya akan tetapi Justru Tergugat I bermaksud untuk membayarkan langsung kepada Turut Tergugat agar Tergugat I bisa langsung mengambil sendiri Sertifikat HGB No.14 Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, yang berada sebagai jaminan hutang Penggugat beserta semua biaya yang timbul akan ditanggung oleh Tergugat I;

9. Bahwa Tergugat I Pada tanggal 03 Oktober 2014 berdasarkan Surat Laporan Kehilangan No.BK/47/X/2014?Jtg /Restabes (Dalam surat Gugatan No.306/Pdt/G/2016/PN.Smg) yang diajukan oleh Tergugat I tertanggal 25 Juli 2016 dan telah dicabut (petikan pencabutan gugatan terlampir) meminta oleh Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang untuk melakukan Sumpah bahwa Duplikat Sertifikat HGB No.14 Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, benar-benar hilang, akan tetapi Penggugat tidak mau untuk datang dan bersumpah di Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang dikarena Penggugat belum mendapat pelunasan dari Tergugat I dan sertifikat HGB No.14 tersebut masih dipegang sebagai menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Turut Tergugat;

10. Bahwa sudah jelas di dalam Surat Pernyataan tanggal 19 September 2014 Penggugat dan Tergugat I tidak akan saling menggugat dikemudian hari sehubungan dengan pembelian sebidang tanah tersebut di atas justru **Tergugat I beretiket tidak baik** dengan mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Semarang terhadap Penggugat untuk memperdaya Penggugat;

11. Bahwa setelah terjadinya proses pencabutan gugatan oleh Tergugat I maka pada tanggal 06 September 2016 Penggugat



berusaha datang di tempat kediaman Turut Tergugat untuk memastikan Sertifikat HGB No.14 yang berada/ dipegang oleh Turut Tergugat dan ternyata menurut pengakuan Turut Tergugat Sertifikat HGB No.14 Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, masih dipegang oleh Turut Tergugat;

12. Bahwa dengan niat dan etika buruk dari Tergugat I yang tidak segera melunasi kepada Penggugat sehingga menimbulkan kerugian materiil yang diderita Penggugat dengan harus menanggung bunga pinjaman sebesar 2,8% perbulan kepada Turut Tergugat dan denda keterlambatan sebesar 2% perbulan dengan perincian sebagai berikut:

Bunga 2,8 % x 24 Bln=300.000.000,- x 67.2% =	201.600.000,-
Denda 2.00% x 24 Bln=300.000.000,- x 48% =	144.000.000,-
Pokok Hutang	= 300.000.000,- +
Total	= 645.600.000,-

Sehingga jumlah kerugian materiil seluruhnya sebesar Rp645.600.000,- (enam ratus empat puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika oleh Tergugat I kepada Penggugat;

13. Secara immateriil mengakibatkan Penggugat merasa malu akan kepercayaan baik dilingkungan keluarga maupun masyarakat karena Penggugat sebagai seorang Pengusaha, sehingga menimbulkan kerugian immateriil sebesar Rp1 Milyar;

Sehingga jumlah kerugian immateriil seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika oleh Tergugat I kepada Penggugat;

14. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka adalah adil dan layak kiranya jika kepada Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.645.600.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh lima juta enam ratus ribu rupiah);

15. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan didasarkan pada bukti-bukti autentik yang cukup menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verset, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Semarang berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta jual beli tanggal 19 September 2014 Nomor 17 yang dikeluarkan oleh RIEFKI ADIAN, S.H., M.Kn., Notaris & PPAT (Tergugat II) beralamat di Ruko Kaliwungu Baru 12A Jl. KH.Asy'a'ri Kaliwungu Kabupaten Kendal "Batal Demi Hukum"
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14 Kelurahan Bendan Duwur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, tercatat atas nama JUDA PRATAMA ISKANDAR, seluas 270 M2, terletak di Jl. Pawiyatan Luhur Semarang;



5. Menyatakan menurut hukum akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat dan menghukum Tergugat I oleh karenanya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar Rp1.645.600.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dengan perincian:

- kerugian materiil sebesar Rp645.600.000,- (enam ratus empat puluh lima juta enam ratus ribu rupiah).
- kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tetap memegang jaminan Sertifikat HGB No.14 Kel. Bendan Duwur, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang, sampai ada penyelesaian pembayaran dari Penggugat;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, Banding, Kasasi maupun Upaya Hukum lainnya (Peninjauan Kembali);

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Suparno,S.H.,M.H. Hakim Pengadilan Negeri Semarang sebagai Hakim Mediator, bahwa upaya perdamaian/ mediasi kedua belah pihak tidak berhasil, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/ Pembanding tersebut, Tergugat I/ Terbanding I telah mengajukan jawaban pada tanggal 3 Januari 2017, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- **DALAM KONPENSI**
 1. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil-dalil Penggugat tanpa kecuali;
 2. Bahwa Tergugat I telah membeli dari Penggugat sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Nomor. 14 atas nama Penggugat seluas 270M2 yang terletak di Jl. Pawiyatan Luhur RT/ RW: 006/ 002 Kelurahan Bendan Dhuwur Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah;
 3. Bahwa dalam kepemilikan Tergugat I atas tanah sebagaimana tersebut pada point 2 diatas adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa dari Penggugat pada tanggal 19 Nopember 2014, dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 17 dan Akta Kuasa Nomor 18. Tertanggal 19 September



2014 yang dibuat dihadapan Tn. RIEFKY ADIAN, S.H., Mkn., selaku Notaris di Kabupaten Kendal, serta Surat Pernyataan tertanggal 19 September 2014 yang dibuat di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Tn. RIEFKY ADIAN, S.H., Mkn., Notaris di Kabupaten Kendal yang isinya menyatakan bahwa Penggugat telah menjual tanah HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur beserta bangunan di atasnya kepada Tergugat I;

4. Bahwa jual beli seperti tersebut dalam point 3 diatas telah dibayar lunas oleh Tergugat I dengan harga Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh Penggugat seperti yang tercantum pada pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa pada tanggal 19 September 2014 dengan nomor Akta 17 yang dibuat dihadapan Tn. RIEFKY ADIANA, S.H., Mkn., selaku Notaris di Kabupaten Kendal;

5. Bahwa pada saat terjadi pengikatan Jual beli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 atas nama Penggugat, Penggugat hadir di hadapan Tn. RIEFKY ADIANA, S.H., Mkn., selaku Notaris dan Sertifikat tersebut telah dicek oleh Tn. RIEFKY ADIANA, S.H., Mkn., selaku Notaris sebab jika Sertifikat tersebut tidak ada tidak mungkin Tn. RIEFKY ADIANA, S.H., Mkn., selaku Notaris membuat Akta Pengikatan Jual Beli tersebut;

6. Bahwa setelah terjadi pengikatan jual beli Penggugat telah meminjam Sertifikat Tanah kepada Tergugat I disaksikan oleh Tn. RIEFKY ADIANA, S.H., Mkn., selaku Notaris dan saksi-saksi dari Notaris untuk difotocopy dan Penggugat berjanji akan mengembalikan kepada Notaris Tn. RIEFKY ADIANA, S.H., Mkn., pada hari senin tanggal 23 Sptember 2014;

7. Bahwa pada hari senin tanggal 3 Oktober 2014 Tergugat I dan Notaris Tn. RIEFKY ADIANA, S.H., Mkn., menghubungi Penggugat perihal pengembalian Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur yang dipinjam Penggugat, oleh Penggugat menyatakan bahwa Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur tersebut telah hilang dan terjatuh di Jl. Gajamada Semarang;

8. Bahwa pada tanggal 03 Oktober 2014 berdasarkan keterangan dari Penggugat perihal telah kehilangan sertifikat asli HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur disekitar Jl. Gajamada Semarang, maka Tergugat I yang sudah menjadi pemilik tanah melaporkan kehilangan sertifikat tersebut kepada Kepolisian sebagaimana tertuang dalam surat laporan kehilangan Nomor: BK/47/X/ 2014/Jtg/Restabes yang dikeluarkan oleh Polrestabes Semarang;

9. Bahwa karena sertifikat asli HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur dihilangkan oleh Penggugat maka Tergugat I meminta kesediaan Penggugat datang ke kantor BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kota Semarang, untuk bersumpah bahwa sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur tersebut benar-benar hilang, dan ini merupakan kewajiban Penggugat sebagaimana tercantum pada pasal 8 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa nomor 17 tertanggal 19 September 2014 antara lain pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kewajiban Hukum membantu Tergugat I sehingga segala hak Tergugat I dapat terlaksana dan terpenuhi sebagaimana mestinya;



10. Bahwa Penggugat menjamin kepada Tergugat I bahwa tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat I dengan Sertifikat HGB Nomor 14/Bendan Dhuwur adalah miliknya yang tidak dalam keadaan sengketa dan bebas dari segala sitaan;
11. Bahwa sangat jelas dalil-dalil Penggugat merupakan dalil-dalil yang mengada-ada dan tentu saja tidak berlandaskan kebenaran, hal ini bertentangan dengan apa yang sudah disepakati dengan Tergugat I;
12. Bahwa dengan dalil-dalil yang tidak berlandaskan kebenaran tersebut justru menunjukkan itikad buruk Penggugat yang bertujuan untuk memperdaya Tergugat I;
13. Bahwa dalil-dalil yang tidak berlandaskan kebenaran tersebut Penggugat hendak mengalihkan beban akibat transaksi Penggugat dengan Turut Tergugat kepada Tergugat I;
14. Bahwa Tergugat I tidak mempunyai Hubungan hukum dengan Turut Tergugat;
15. Bahwa Penggugat menjamin kepada Tergugat bahwa tanah Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan bebas dari segala sitaan, sekarang mendalilkan kalau sebelum transaksi telah menerangkan kepada Tergugat I bahwa sejak tahun 2009 Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 14 Seluas 270 M2 yang terletak di Jl. Pawiyatan Luhur RT/ RW: 006/ 002 Kelurahan Bendan Dhuwur Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah masuk dalam jaminan hutang Penggugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) adalah suatu hal yang tidak masuk akal, sebab secara akal sehat siapapun tidak akan mau membeli tanah yang masih menjadi jaminan Hutang pihak lain;
16. Bahwa sudah jelas kalau kesepakatan harga Jual Beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) seperti tertulis dalam Pengikatan Akta Jual Beli yang dibuat atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Tn. RIEFKY ADIAN, S.H.,Mkn. Akan tetapi sekarang Penggugat mendalilkan harga kesepakatan jual beli tanah tersebut Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat baru membayar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan masih ada kekurangan Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian Tergugat I bermaksud untuk membayarkan kekurangan pembayaran sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) langsung kepada Turut Tergugat agar Tergugat I bisa langsung mengambil sendiri Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Turut Tergugat dan beserta semua biaya yang timbul akan ditanggung oleh Tergugat I;
17. Berdasarkan pembelian sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 Kelurahan Bendan Dhuwur Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang sesuai kesepakatan kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) seperti tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan tidak ada kaitan dengan penyelesaian hutang Penggugat dengan Turut Tergugat;



18. Bahwa jelas kalau dalil-dalil Penggugat merupakan dalil-dalil rekayasa yang tidak berlandaskan kebenaran dan logika karena Tergugat I sudah membayar lunas harga tanah dengan sertifikat HGB Nomor 14/Bendan Dhuwur dan tidak mempunyai kewajiban apa-apa lagi;

19. Bahwa jika Penggugat mempunyai hubungan Hukum dengan Turut Tergugat itu merupakan masalah dan tanggung jawab Penggugat sendiri tidak ada kaitan dengan jual beli tanah dengan sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur antara Tergugat I dan Penggugat;

20. Bahwa dengan dalil-dalil yang tidak berlandaskan kebenaran tersebut Penggugat hendak menciptakan konstruksi hukum kalau Tergugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

21. Bahwa dalam kenyataan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur kepada Tergugat I yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat I tidak dapat memanfaatkan tanah yang telah dibeli dan telah dibayar lunas oleh Tergugat I;

22. Bahwa clausula tidak saling menggugat berlaku jika Penggugat dan Tergugat I saling menepati janji tetapi pada kenyataan Penggugat telah ingkar janji, Penggugat menjamin kepada Tergugat I bahwa apa yang dijual adalah miliknya yang tidak dalam keadaan sengketa dan bebas dari sitaan dan sekarang Penggugat menyatakan bahwa tanah yang dijual menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Turut Tergugat;

23. Bahwa dengan demikian jelas Tergugat I tidak melaksanakan Perbuatan Melawan Hukum merugikan Penggugat;

• **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa Tergugat I Konpensasi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonpensasi akan melakukan balas terhadap Penggugat Konpensasi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonpensasi;

2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konpensasi, mohon dipandang dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan rekonpensasi ini;

3. Bahwa Tergugat Rekonpensasi telah melakukan ingkar janji dan melakukan perbuatan merugikan kepada Penggugat Rekonpensasi dengan tidak menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur padahal pembayaran pembelian tanah tersebut telah dibayar lunas;

4. Bahwa jika dihitung kerugian Penggugat Rekonpensasi yang tidak dapat menikmati hak secara penuh atas tanah yang dibelinya sejak 19 September 2014 sampai dengan Desember 2016 adalah sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) x 27 Bulan = Rp27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika oleh Tergugat Rekonpensasi;

5. Bahwa secara Imateriil Penggugat Rekonpensasi merasa dipermalukan nama baiknya lingkungan keluarga maupun masyarakat karena Penggugat Rekonpensasi sebagai seorang pengusaha, sehingga menimbulkan kerugian Imateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang harus dibayar tunai



dan seketika oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi

6. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi maka adalah adil dan layak jika tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp5.027.000.000,- (Lima Milyar Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah);

7. Bahwa mengingat dalil-dalil Penggugat Rekonsensi cukup beralasan dan didasarkan pada bukti otentik yang sesuai menurut hukum maka Penggugat Rekonsensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 437/Pdt.G/2016/PN.Smg Pengadilan Negeri Semarang berkenan untuk memberikan putusan:

- **DALAM KONPENSI**
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
 - **DALAM REKONPENSI**
 1. Menerima atau mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat Rekonsensi;
 3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Belindan Kuasa dari Penggugat Rekonsensi pada tanggal 19 September 2014 , dengan Akta Pengikatan dan Akta Kuasa Nomor 18 Tertanggal 19 September 2014 yang dibuat oleh Tn. RIEFKY ADIAN, S.H., Mkn. Selaku Notaris dan PPAT yang beralamat di Ruko Kaliwungu Baru 12 A Jl. K.H. Asy'ari Kaliwungu Kabupaten Kendalsah demi hukum;
 4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 Seluas 270 M2 yang terletak di Jl. Pawiyatan Luhur RT/ RW: 006/ 002 Kelurahan Bendan Dhuwur Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah;
 5. Menyatakan menurut hukum akibat dari perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi menimbulkan kerugian Materiil dan Imateriil bagi Penggugat Rekonsensi maka adalah adil dan layak jika kepada Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp5.027.000.000,- (Lima Milyar Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil sebesar Rp27.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah).
 - Kerugian Imateriil sebsar Rp5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah).
 6. Menyatakan Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 437/Pdt.G/2016/PN Smg Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang dipandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/ Pembanding tersebut Tergugat II/ Terbanding II telah mengajukan jawaban tertanggal 4 Januari 2017, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- **DALAM KONPENSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak keras dalil-dalil Penggugat tanpa kecuali;
2. Bahwa seorang dijadikan Tergugat jika dia melakukan perbuatan melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat
3. Bahwa Tergugat II melakukan tugasnya selaku Notaris sesuai prosedur;
4. Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat I datang menghadap pada tanggal 11 dan menyatakan kehendaknya untuk melakukan jual beli tanah milik Penggugat kepada Tergugat I dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 Seluas 270 M2 yang terletak di Jl. Pawiyatan Luhur RT/ RW: 006/ 002 Kelurahan Bendan Dhuwur Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah atas nama Penggugat; Bahwa kemudian sesuai Undang-undang Jabatan Notaris maka Tergugat II melakukan sebagai berikut:
 1. Memeriksa identitas para pihak (Penggugat dan tergugat I) yang menghadap di hadapannya;
 2. Memeriksa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 Seluas 270 M2 yang terletak di Jl. Pawiyatan Luhur RT/RW: 006/002 Kelurahan Bendan Dhuwur Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah;
 3. Membuat surat pernyataan yang berisi Penggugat menyatakan:
 - a. Bahwa Penggugat telah menjual sebidang tanah kepada Tergugat I yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
 - b. Bahwa Penggugat menjamin kepada Tergugat I bahwa tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang adalah miliknya yang tidak dalam keadaan sengketa dan bebas dari sitaan, Surat Pernyataan ini kemudian ditanda tangani Penggugat dan Tergugat I dan dilegalisasi saat itu juga oleh Tergugat II selaku Notaris;
 4. Membuat surat kuasa yang berisi Penggugat memberikan kepada Tergugat I untuk dapat menghadap dimanapun juga termasuk Pejabat Kantor Pertanahan, Pejabat DPPKAD Kota Semarang, dan pejabat-pejabat lain yang berkaitan dengan pengurusan tersebut di antaranya mengajukan permohonan-permohonan, membuat atau minta dibuatkan, menandatangani surat-surat yang diperlukan untuk pembayaran biaya-biaya yang diperlukan, menerima tanda bukti penerimaan, menerima Sertifikat, dan surat-surat

Halaman 10 – Putusan No.377/Pdt/2017/PT SMG



lainnya, serta melakukan semua tindakan yang dianggap perlu oleh Penerima Kuasa (Tergugat I) hingga urusan tersebut selesai. Tanpa ada tindakan yang dikecualikan, Surat Kuasa ini ditandatangani Penggugat dan tergugat I dan Tergugat II selaku Notaris;

5. Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 17 tanggal 19 September 2014;

6. Membuat Akta Kuasa Nomor 18 tanggal 19 September 2014;

5. Bahwa kemudian Penggugat meminjam Sertifikat HGB Nomor 14/Bendan Dhuwur tersebut untuk di fotocopy dan berjanji untuk mengembalikan pada keesokan harinya;

6. Bahwa ketika Tergugat I dan Tergugat II menghubungi Penggugat untuk menanyakan pengembalian Sertifikat HGB Nomor 14/Bendan Dhuwur yang dipinjam Penggugat, oleh Penggugat dijawab Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur tersebut telah hilang dan terjatuh di Jl. Gajahmada Semarang;

7. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat;

- **DALAM REKONPENSII**

1. Bahwa semua dalil yang dikemukakan dalam bagian konpensi mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonpensi ini;

2. Bahwa Tergugat II Konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi II hendak melakukan balas terhadap Tergugat Konpensi atau Penggugat Rekonpensi hendak melakukan balas terhadap Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi;

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi II telah melakukan tugas sebagai Notaris/PPAT dengan membuat Akta Jual Beli Tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 14/ Bendan Dhuwur antara tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi selaku penjual dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I selaku pembeli;

4. Bahwa Akta Jual Beli Tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 14/Bendan Dhuwur telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan oleh karenanya tidak ada cacat hukum pada Akta Jual Beli tersebut;

5. Bahwa dengan demikian Penggugat Rekonpensi II tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Tergugat Rekonpensi;

6. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonpensi menggugat Penggugat Rekonpensi II tanpa dasar Hukum/ melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat Rekonpensi II;

7. Bahwa untuk menanggapi gugatan Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi II memakai jasa Pengacara dengan biaya Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

8. Bahwa gugatan Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi II sangat merugikan reputasi Penggugat Rekonpensi II sebagai Notaris/PPAT yang jika dinilai sebanyak Rp5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

Brdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat Rekonpensi II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon dengan hormat dengan hormat kepada Majelis Hakim
Pemeriksa Perkara No. 437/Pdt.G/2016/PN.Smg berkenan untuk
memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabukan gugatan Penggugat Rekonpensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor: 17 tanggal 19 September 2014 sah demi hukum;
4. Menyatakan menurut hukum akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat Rekonpensi II dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi II secara Tunai dan seketika Rp5.100.000.000,- (lima milyar seratus juta rupiah) denagn perincian;
 - a. Kerugian materiil Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).
 - b. Kerugian Imateriil Rp5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah).
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dahulu meskipun verset, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (Peninjauan Kembali);
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 437/Pdt.G/2016/PN.Smg Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang dipandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/ Pembanding tersebut Turut Tergugat/ Terbanding III telah mengajukan jawaban tertanggal 28 Pebruari 2017, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

A. Dalam Konpensi

1. Bahwa semua yang TERGUGAT kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. TURUT TERGUGAT dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGUGAT yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat;
4. Bahwa Penggugat telah wanprestasi terhadap turut tergugat karena tidak pernah membayar bunga maupun cicilannya setiap bulannya sejak tahun 2009;
5. Bahwa dalam dalil gugatan penggugat point nomor 2 dan 3 adalah beretiket buruk dikarenakan penggugat tidak membayar hutang akan tetapi tanggal 19 September 2014 menjual tanah kepada Tergugat I tanpa atas seijin dari Turut Tergugat, dalam hal ini penggugat masih mempunyai hutang terhadap turut

Halaman 12 – Putusan No.377/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tergugat sebanyak Rp300.000.000,- juta ditambah bunga 2,8% perbulan dan di jaminkan **sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 14/Bendan Duwur tanggal 9 Desember 2008 Surat Ukur tanggal 15 November 1994 Nomor 12418/Bendan Dhuwur/1994 seluas ± 270 M² yang terletak di jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang atas nama JUDA PRATAMA ISKANDAR.**

Dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan.
- Sebelah Timur : Bekas E.1208
sisa.
- Sebelah Selatan : Bekas E.1208
sisa.
- Sebelah barat : Bekas E.1208
sisa.

6. Bahwa terhadap jaminan yang sudah dijaminan oleh penggugat kepada turut tergugat adalah hak dari turut tergugat ketika penggugat tidak membayar hutang kepada turut tergugat;

7. Bahwa dalam gugatan penggugat point nomor 5 antara penggugat dan tergugat I telah menyiapkan atau memilih RIFKI ADIAN, S.H., M.KN. Notaris dan PPAT (Tergugat II) adalah perbuatan melawan hukum karena menjual jaminan yang sudah dijaminan dalam hutang penggugat yaitu berupa **sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 14/Bendan Duwur tanggal 9 Desember 2008 Surat Ukur tanggal 15 November 1994 Nomor 12418/Bendan Dhuwur/1994 seluas ± 270 M² yang terletak di jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang atas nama JUDA PRATAMA ISKANDAR.**

Dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan.
- Sebelah Timur : Bekas E.1208
sisa.
- Sebelah Selatan : Bekas E.1208
sisa.
- Sebelah barat : Bekas E.1208
sisa.

8. Bahwa dalam point nomor 9 Tergugat I pada tanggal 03 Oktober 2014 berdasarkan Surat Laporan Kehilangan No. BK/47/X/ 2014jtg/Restabes adalah perbuatan pidana berupa laporan palsu karena dari 2009 **sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 14/Bendan Duwur tanggal 9 Desember 2008 Surat Ukur tanggal 15 November 1994 Nomor 12418/ Bendan Dhuwur/ 1994 seluas ± 270 M² yang terletak di jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang atas nama JUDA PRATAMA ISKANDAR dalam penguasaan Turut Tergugat sebagai jaminan hutang Penggugat;**

9. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya Putusan *niet ontvankelijke verklaard*;

B. DALAM REKONPENSI

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam konpensasi merupakan bagian yang tidak dipisahkan dengan rekonsensi, secara “Mutatis



Mutandis" merupakan satu kesatuan yang utuh, serta Turut Tergugat dalam konpensi (d.k) mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi (d.r) dan Penggugat dalam konpensi (d.k) mohon disebut sebagai Tergugat I dalam Rekonpensi (d.r), Tergugat I dalam Konpensi (d.k) mohon disebut sebagai Tergugat II dalam Rekonpensi (d.r), Tergugat II dalam Konpensi (d.k) mohon disebut sebagai Tergugat III dalam Rekonpensi (d.r).

1. Bahwa tanggal 27 Agustus 2010 Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) meminjam uang kepada Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) sebanyak Rp. 300.000.000,- untuk jangka waktu 1 (satu) Tahun dari tanggal 27 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 21 Agustus 2011 diangsur setiap bulan dengan bunga 2,8% dari sisa pinjaman;

2. Bahwa Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) hanya membayar 5 kali angsuran kepada Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) dari bulan 27 September 2010 sampai dengan tanggal 27 Januari 2011 selanjutnya Penggugat (d.k)/ Tergugat I (d.r) tidak pernah membayar lagi;

3. Bahwa Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r)sudah menagih hutang kepada Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) akan tetapi tidak pernah direspon dalam hal ini Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) beretiket buruk;

4. Bahwa pada tanggal 19 September 2014 berdasar kan dalil gugatan Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) telah terjadi jual beli **sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 14/Bendan Duwur tanggal 9 Desember 2008 Surat Ukur tanggal 15 November 1994 Nomor 12418/Bendan Dhuwur/1994 seluas ± 270 M² yang terletak di jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang atas nama JUDA PRATAMA ISKANDAR** antara Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) dengan Tergugat I (d.k)/Tergugat II (d.r) melalui Notaris PPAT RIEFKI ADIAN, S.H.,M.KN. yang beralamat di Ruko Kaliwungu Baru 12 A Jl. Asy'ari Kaliwungu Kab. Kendal (Tergugat II (d.k)/Tergugat III (d.r)) dengan Akta Jual Beli Nomor 17;

5. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) menjual **sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 14/Bendan Duwur tanggal 9 Desember 2008 Surat Ukur tanggal 15 November 1994 Nomor 12418/Bendan Dhuwur/1994 seluas ± 270 M² yang terletak di jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang atas nama JUDA PRATAMA ISKANDAR** Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan.
- Sebelah Timur : Bekas E.1208 sisa.
- Sebelah Selatan : Bekas E.1208 sisa.
- Sebelah barat : Bekas E.1208 sisa.

Kepada Tergugat I (d.k)/Tergugat II (d.r) serta pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 17 melalui Notaris PPAT RIEFKI ADIAN, S.H.,M.KN. yang beralamat di Ruko Kaliwungu Baru 12 A Jl. Asy'ari Kaliwungu Kab. Kendal Tergugat II (d.k)/Tergugat III (d.r) ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM;



6. Bahwa akibat perbuatan Penggugat (d.k)/Tergugat (d.r) menimbulkan kerugian materiil dengan rincian sebagai berikut:

Pokok Hutang = 300.000.000
Bunga $12,8\% \times 24 \text{ bln} = \text{Rp.}300.000.000 \times 67\% = 201.600.000$
Denda $2,00\% \times 24 \text{ bln} = \text{Rp.}300.000.000 \times 48\% = 144.000.000 +$
Total = **645.600.000,00**

(ENAM RATUS EMPAT PULUH LIMA JUTA ENAM RATUS RIBU RUPIAH).

7. Bahwa secara materiil Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) sudah mengeluarkan banyak tenaga, waktu dan pikiran untuk mengurus permasalahan ini selama 5 tahun serta sudah sehingga menimbulkan kerugian sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

8. Bahwa menajmin Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) membayar hutang kepada Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) dari, maka mohon agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas sebuah Rumah yang terltak di Jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang, yang berdiri atas tanah **sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 14/Bendan Duwur tanggal 9 Desember 2008 Surat Ukur tanggal 15 November 1994 Nomor 12418/Bendan Dhuwur/1994 seluas $\pm 270 \text{ M}^2$ yang terletak di jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang atas nama JUDA PRATAMA ISKANDAR** Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan.
- Sebelah Timur : Bekas E.1208
- sisa.
- Sebelah Selatan : Bekas E.1208
- sisa.
- Sebelah barat : Bekas E.1208
- sisa.

12. Bahwa gugatan dalam Rekonpensi yang Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) ajukan sekarang ini berdasarkan pada bukti-bukti yang kuat tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Penggugat (d.k)/Tergugat (d.r), maka putusan perkara ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi; Berdasarkan seluruh uraian-uraian diatas Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) mohon agar Pengadilan Negeri Semarang c.q Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERTGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERTGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Tergugat I (d.k)/Tergugat II (d.r) melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Tergugat II (d.k)/Tergugat III (d.r) melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 19 September 2014 Nomor: 17 yang dikeluarkan oleh RIEFKI ADIAN, S.H.,M.KN. Notaris dan PPAT (Tergugat II (d.k)/Tergugat III (d.r)) beralamat di Ruko Kaliwungu Baru 12 A Jl. Asy'ari Kaliwungu Kab. Kendal " BATAL DEMI HUKUM"
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan atas sebuah rumah yang terletak di Jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang, yang berdiri atas tanah **sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 14/Bendan Duwur tanggal 9 Desember 2008 Surat Ukur tanggal 15 November 1994 Nomor 12418/Bendan Dhuwur/1994 seluas \pm 270 M² yang terletak di jalan Pawiyatan Luhur, Bendan Duwur Semarang atas nama JUDA PRATAMA ISKANDAR** Dengan batas – batas sebagai berikut:

-	Sebelah Utara	: Jalan
-	Sebelah Timur	: Bekas
E.1208 sisa		
-	Sebelah Selatan	: Bekas
E.1208 sisa		
-	Sebelah barat	: Bekas
E.1208 sis		

7. menyatakan menurut hukum akibat Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) telah menimbulkan kerugian Materiil bagi Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) untuk oleh karenanya untuk membayar ganti rugi kepada Turut Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) secara tunai dan seketika sebesar Rp854.000.000,- dalam perincian:
Kerugian materiil : Rp654.600.000,-
Kerugian immateriil : Rp200.00,-

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Membebankan kepada Penggugat (d.k)/Tergugat I (d.r) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 23 Mei 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- Untuk Tergugat I Konpensi:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi untuk sebagian;



2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi;

3. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No 17, dan Akta Kuasa Menjual No 18 tertanggal 19 September 2014 yang dibuat Riefky Adian SH MKn Notaris dan PPAT beralamat di Ruko Kaliwungu Baru 12A Jln Hasyim Asya'ari Kaliwungu Kabupaten Kendal sah demi hukum;

4. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi selain dan selebihnya;

- Untuk Tergugat II Konpensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;

- Untuk Turut Tergugat Konpensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.757.250 (satu juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh rupiah).

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg jo. Nomor 41/Pdt.U/2017/PN Smg yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2017, yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 23 Mei 2017;

Menimbang bahwa pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Juni 2017;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Juni 2017;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 5 Juli 2017;

Sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg jo. Nomor 41/Pdt.U/2017/PN Smg;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Juli 2017, yang pada hari itu juga diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dan isinya telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Juli 2017;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Juli 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 26 Juli 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 31 Juli 2017, sedangkan isinya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg jo. Nomor 41/Pdt.U/2017/PN Smg telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Juli 2017
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Juli 2017;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Juli 2017;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Juli 2017;

Untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa karena permohonan banding Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu maupun menurut tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Juli 2017, yang pada pokoknya mengemukakan keberatan-keberatan sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding/ Penggugat tidak sependapat/ keberatan terhadap pertimbangan hukum (*Ratio Decident*) majelis hakim pada salinan putusan halaman 25 baris ke 36 s/d halaman 26 baris 9 tersebut di atas, bertentangan dengan fakta-fakta yang terungkap di

Halaman 18 – Putusan No.377/Pdt/2017/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



persidangan sebagaimana diuraikan dalam salinan putusan halaman 25 baris ke 21 s/d 27;

- Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana terungkap di persidangan tersebut di atas, membuktikan 2 (dua) hal, yaitu:

a. Bahwa jual beli tanah sertifikat HGB Nomor 14/ Benda Duwur dari Penggugat kepada Tergugat I dengan harga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah).

b. Bahwa Tergugat I baru membayar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) karena sisanya yang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan diserahkan kepada Tergugat I kepada Turut Tergugat, oleh karenanya maka sudah sepatutnya Tergugat I dianggap telah beretiket buruk tidak mau membayar sisa harga tanah sesuai yang diperjanjikan, meskipun dalam akta pengikatan jual beli No. 17 tertera harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- Bahwa pertimbangan majelis hakim pada salinan putusan halaman 25 baris ke 36 s/d halaman 26 baris 9 adalah menyesatkan karena mengkaitkan kecocokan jumlah hutang Penggugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan jumlah uang yang harus diserahkan Tergugat I kepada Turut Tergugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa majelis hakim semestinya menyadari apabila hutang Penggugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) bisa saja dibayar dengan sisa pembayaran Tergugat I sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan dari uang Penggugat lainnya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, maka Pembanding/ Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah melalui majelis hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* untuk memutus: Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 23 Mei 2017 dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 26 Juli 2017, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding I/ Tergugat I dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan *aquo*, karena menurut hemat Terbanding I/ Tergugat I bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg pada Pengadilan Negeri Semarang tidak salah dalam mempertimbangkan hubungan hukum antara Terbanding I/ Tergugat I dengan Pembanding/ Penggugat;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, Terbanding I/ Tergugat I mohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berkenan memutuskan: Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 23 Mei 2017;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg, tanggal 23 Mei 2017, serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi karena Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan secara lengkap dan benar berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan dan jawaban di mana pertimbangan hukum Dalam Konpensasi yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan pertimbangan hukum Dalam Rekonpensasi yang mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi/ Tergugat I Konpensasi untuk sebagian tersebut ternyata sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 23 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, selain pada pasal 188 s/d 194 HIR, juga pada Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 437/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 23 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 9 Nopember 2017, dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim yang terdiri dari **Eddy Risdianto, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim Ketua, **Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.** dan **Winaryo, S.H.,M.H.** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari **RABU**, tanggal **15 NOPEMBER 2017** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Sus Agus Widoyoko, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.

Ttd.

Eddy Risdianto, S.H.,M.H.



Ttd.

Winaryo , S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Sus Agus Widoyoko, S.H.,M.H.

Biaya-biaya perkara :

-	Materai	
Putusan.....	Rp.	6.000,-
-	Redaksi	
Putusan.....	Rp.	5.000,-
-	Pemberkasan.....	
.....	<u>Rp.139.000,-</u>	
J u m l a h		Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).		