



UNTUK DINAS

P U T U S A N

Nomor : 14/Pdt/2015/PT SMG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Semarang, yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding menjatuhkan putusan sebagaimana tertera dibawah ini dalam perkara antara :

LILIS VARIATY :

Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Perumahan Arteri Permai No. 31 RT. 012 RW. 007, Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang ;

Dalam perkara ini memberikan kuasa baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri kepada : **1. KAIRUL ANWAR, SH.MH, 2. R. AGOENG OETOYO, SH, 3. JEKI VELANI, SH, 4. LINA ARIANI, SH., 5. PAULUS SIRAIT, SH, dan 6. FENNY CAHYANI, SH.** Kesemuanya Advokat / Konsultan Hukum yang berkantor advokat “ANWAR AGOENG & ASSOCIATES” beralamat di Jl. Jatingaleh I No. 242 A , Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 002 / Pdt.Bnd / AA&A / VIII / 2014, tertanggal 25 Agustus 2014, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**, semula **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

1. TITIEK INDRAWATI;

Pekerjaan Swasta, beralamat di Jl. Potrosari I No. 5 RT. 06 RW. 02, Kota Semarang ;

2. KRISTIANTO ;

Hlm. 1 dari 27 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



Pekerjaan Polri, beralamat di Aspol Tlogomulyo Blok D / 381 RT. 003 RW. 007, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada AHMAD HADI PRAYITNO, SH.MH., ARIF HIJRAH SAPUTRA, SH. Dan HERRY UTAMI, SH., Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum AHMAD HADI PRAYITNO, SH.MH. & HERRY UTAMI, SH. Yang beralamat di Jl. Padi Raya No. 103 A Genuk Indah, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Oktober 2014 ;

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

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 14/Pdt/2015/PT.Smg., tanggal 27 Januari 2015 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 11 Maret 2014 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dibawah register perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Smg, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada pertengahan Tahun 2010 Penggugat dikenalkan kepada Tergugat oleh teman Penggugat yang bernama AIDA TRISNA yang mengatakan Tergugat adalah temannya, sehingga kemudian terjalin komunikasi antara Penggugat dan Tergugat I dan pada waktu itu juga Tergugat I menawarkan tempat usaha



kepada Penggugat berupa ruko diatas SHM No. 758 seluas \pm 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), Surat Ukur No. 00118/ Mugasari/2009, tanggal 23 Nopember 2009 atas nama Titiek Indrawati (Tergugat I) yang berlokasi di Jl. Veteran No.50 B, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang;

2. Bahwa atas tawaran dari Tergugat I tersebut Penggugat merasa tertarik dan bersedia menyewa ruko milik Tergugat I tersebut, namun hanya yang berada di lantai 2 (dua), yang akhirnya ter adi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dengan harga sewa sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu. selama 5 (lima) tahun 4 (empat) bulan yang dimulai pada tanggal 16 - September 2009 dan akan berakhir pada tanggal 22 Desember 2015 yang dituangkan dalam Akta Sewa-Menyewa No. 03 tertanggal 01 September 2010 yang dibuat dihadapan AM. LANNY WIDJAJA, SH, Notaris dan PPAT kota Semarang;
3. Bahwa setelah terjadi transaksi sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I, kemudian pada tanggal 02 September 2010, Tergugat I meminta Pengugat untuk meminjami sejumlah uang sebesar Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang pada waktu itu katanya akan dipergunakan Tergugat I untuk mengembangkan usahanya;
4. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat, Tergugat I menjanjikan akan mengembalikan pinjaman tersebut dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan dan Tergugat I memberikan jaminan berupa Cek dari BRI kepada Penggugat dengan No. Warkat CES 989158 tertanggal 02 September 2010 untuk penarikan tanggal 02 Desember 2010;
5. Bahwa atas hat tersebut, kemudian Penggugat memberikan uang sesuai dengan permintaan Tergugat I sebesar Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi bermaterai tertanggal 1 September 2010 yang kemudian dituangkan dalam perjanjian tertanggal 2 September 2010;
6. Bahwa setelah 3 (tiga) bulan berjalan dari tanggal yang dijanjikan tersebut, Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk ticalak

Hlm. 3 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/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)



mencairkan cek sebagaimana dimaksud, dengan alasan cek tersebut akan diganti dengan uang tunai dan atas permohonan dari Tergugat I tersebut, kemudian Penggugat tidak keberatan;

7. Bahwa setelah menunggu cukup lama, ternyata niat untuk mengganti dengan uang tunai tersebut tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat I, yang pada akhirnya Penggugat menemui Tergugat I untuk kesekian kalinya menanyakan serta menegaskan kepada Tergugat I kapan pinjaman tersebut diselesaikan. Kemudian dengan berbagai alasan Tergugat meminta waktu paling lambat 3 (tiga) bulan lagi akan diselesaikan berikut menjanjikan lwuntungan bagi Penggugat;

8. Bahwa oleh karena tidak ada tindakan riil dari Tergugat I dan selalu memberi alasan yang mengada-ada, maka Penggugat mengkliringkan Cek BRI No. Warkat CES 989158 yang pernah diberikan Tergugat I dan ternyata cek tersebut sudah kadaluarsa, maka atas hal tersebut Penggugat melaporkan Tergugat I ke Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan tuduhan dugaan penggelapan dan penipuan yang perkaranya telah diproses dan sudah dinyatakan P-21 oleh Kejaksaan Negeri Semarang.;

9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Juli 2012 Penggugat mengajukan blokir atas Sertifikat Hak Milik No. 758/Mugassari yang terletak di Kelurahan Mugassari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang seluas ± 117 m² yang terdaftar dan tercatat Was nama Titiek Indrawati (Tergugat I) dengan batas-batas, yaitu :

- Utara : Bekas E 1682
- Selatan : Saluran / Jl. Veteran
- Barat : Kav. No. 00762
- Timur : Kav. No. 00764

Dari permohonan blokir ini, Penggugat baru tahu bahwa atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 758/ Mugassari tercatat atas nama Tergugat I tersebut ternyata telah menjadi agunan di PT. Bank Mandiri (Persero);

10. Bahwa tindak lanjut atas pemblokiran tersebut kemudian Penggugat juga mengajukan gugatan keperdataan kepada Tergugat I ke



Pengadilan Negeri Semarang tercatat dengan register perkara Nomor : 287/Pdt.G/2012/PN.Smg tanggal 12 Nopember 2012 dimana kemudian gugatan tersebut telah diputus secara verstek dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) yang dalam salah satu amar putusannya menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga sita persamaan Jaminan) atas Sertifikat Hak Milik No. 758/Mugassari yang terletak di Kelurahan Mugassari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang seluas ± 117 m² yang terdaftar dan tercatat atas nama Titiek Indrawati (Tergugat I) dimana proses pembuktiannya semua berdasarkan legalitas yang sah, sehingga Penggugat berhak untuk mengeksekusi obyek a quo;

11. Bahwa belum sempat Penggugat mengeksekusi putusan tersebut, pada tanggal 10 Januari 2013 Tergugat II telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang yang tercatat dengan register perkara Nomor: 10/Pdt.G/2013/PN.Smg;

12. Bahwa dalam gugatan perlawanan tersebut Tergugat II mendalilkan telah membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan sertifikat Rak Milik Nomor 759 yang terletak di Kel. Mugassari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, yang dikenal dengan Jl. Veteran No. 50 B Kel. Mugassari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, seluas 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) berdasarkan surat ukur tanggal 23 Nopember 2009 Nomor: 00118/Mugassari / 2009 menurut sertifikat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 11 Desember 2009 terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat I tersebut di atas;

13. Bahwa pengikatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan di hadapan Notaris PPAT Puji Santoso, SH.MKn dengan Akta Notaris No. 18 tertanggal 29 Februari 2012 dengan harga Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap yaitu pembayaran pertama sebesar Rp 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) pada bulan Oktober 2011, pembayaran kedua sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 10

Hlm. 5 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



Januari 2012, pembayaran ketiga sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 Februari 2012 serta pelunasannya sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dibayarkan paling lambat pada tanggal 20 Juli 2012. Catatan : Proses pembayaran pengikatan jual beli sebagian dilakukan jauh sebelum pengikatan jual beli dilakukan;

14. Bahwa atas perlawanan tersebut kemudian Pengadilan Negeri Semarang dalam amar putusannya Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.Smg tanggal 12 Juni 2013 memutuskan bahwa Tergugat II adalah pemilik yang sah atas obyek tersebut di atas;

15. Bahwa atas perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- Atas obyek tersebut di atas yang diakui telah dibeli oleh Tergugat II pada Bulan Februari 2012, sebelumnya telah disewakan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun 4 (empat) bulan seharga Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dimulai pada tanggal 16 September 2009 dan akan berakhir pada tanggal 22 Desember 2015 yang dituangkan dalam Akta Sewa-Menyewa No. 03 tertanggal 01 September 2010 yang dibuat di hadapan AM. LANNY WIDJAJA, SH Notaris dan PPAT kota Semarang dan Lantai II ruko tersebut dipergunakan Penggugat untuk usahanya sampai sekarang ini;
- Bahwa ternyata Tergugat I yang telah dinyatakan DPO pada tanggal 21 Januari 2012 oleh Kepolisian Resort Kota Besar Semarang (berdasarkan pada laporan Polisi yang diajukan oleh Penggugat) telah melakukan jual beli dengan Tergugat II atas obyek tersebut di atas pada Bulan Februari 2012;
- Bahwa pengikatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II baru dilakukan pada Bulan Februari 2012 sehingga diasumsikan Tergugat II sudah sangat mengetahui kalau Lantai II ruko tersebut telah disewakan kepada Penggugat;
- Bahwa pembayaran I atas obyek tersebut (berdasarkan pada data yang diajukan) dilakukan pada tanggal 5 Oktober 2011, jauh setelah



- ada perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa hal ini menunjukkan antara Tergugat I dan Tergugat II telah ada itikad tidak baik untuk mengalihkan aset Tergugat I kepada Tergugat II;
 - Bahwa apabila Tergugat II adalah pembeli beritikad baik pasti mengecek legalitas barang yang akan dibelinya, KARENA PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TERJADI PADA TANGGAL 29 FEBRUARI 2012, PADAHAL JELAS PADA TANGGAL 26 JANUARI 2012, PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN BLOKIR KE KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG ATAS SHM NO. 7581 MUGASSARI A QUO, DAN HAL TERSEBUT TELAH TERCATAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, AKAN TETAPI TERGUGAT II TERNYATA TETAP MAU MEMBELI TANAH TERSEBUT;
 - Bahwa jelas tanah tersebut juga seong menjadi agunan yang dibebani Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri Tbk dan Tergugat II mengetahuinya, karena semua itu tercatat di Kantor Pertanahan Kota Semarang;
 - Bahwa di lokasi tanah dan bangunan tersebut juga Penggugat sedang menempati ruko di lantai 2 untuk usahanya karena memang Penggugat menyewa ruko di lantai 2 milik Tergugat I berdasarkan Akta Sewa Menyewa No. 03 yang jangka waktu sewanya baru berakhir 22 Desember 2015;
 - Bahwa tidak mungkin Tergugat II tidak mengetahui hal-hal tersebut di atas, yang menunjukkan bahwa tanah yang akan dibelinya masih dalam sengketa dengan pihak lain dan seharusnya Tergugat II sebagai pembeli yang mengaku beritikad baik akan berpikir ulang untuk membeli sesuatu barang yang notabene sedang dalam sengketa.
 - Bahwa hal ini menunjukkan ada permufakatan antara Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan asset milik Tergugat I agar tidak disita oleh Penggugat atau kreditur lainnya;

Hlm. 7 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



- Bahwa andaikata pun benar Tergugat II mempunyai itikad baik maka bukan berarti Tergugat II kemudian secara otomatis memiliki barang tersebut, melainkan Tergugat II dilindungi haknya untuk mendapatkan pengembalian uang yang telah dia keluarkan untuk membeli barang tersebut dari Tergugat I. Bahwa yang dilindungi dari Pembeli yang beritikad baik adalah hak pembeli untuk mendapatkan pengembalian sejumlah uang atas pembelian tersebut dari si penjual.

16. Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan tersebut di atas, telah terbukti perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jelas merupakan perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat;

17. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik immateril maupun materil karena usaha di lantai II obyek tersebut menjadi tidak bisa berlangsung secara normal sehingga mengakibatkan hubungan Penggugat dengan rekan bisnisnya menjadi tidak baik karena adanya sengketa tersebut serta kerugian bunga uang pinjaman yang harus dikembalikan oleh Penggugat kepada Bank sebagai berikut::

KERUGIAN MATERIIL

1) Uang sebesar Rp 210.000.000,- berupa uang Penggugat yang dipakai Tergugat I dan Penggugat dapatkan dengan cara mengajukan pinjaman ke Bank, kerugian Penggugat sebagai berikut::

- Kerugian Penggugat dari bunga bank yang harus dibayar oleh Penggugat 2% perbulan sejak tanggal 1 September 2010 hingga diajukannya gugatan ini pada bulan Maret 2014 adalah 43 bulan, maka bunga bank yang harus ditanggung Penggugat sebesar Rp. $210.000.000,00 \times 2\% \times 43 = \text{Rp. } 180.600.000,00$;

- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat apabila uang sejumlah Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dipergunakan untuk modal usaha Penggugat, dengan keuntungan rata-rata. 10 % untuk jangka waktu 43 bulan, maka diperoleh keuntungan sebesar Rp. $210.000.000,00 \times 10\% \times 43 = \text{Rp. } 903.000.000,00$;



2) Uang sebesar Rp 150.000.000,00 untuk sews ruko Lantai II, kerugian Penggugat yaitu :

- Penggugat tidak bisa memanfaatkan ruko untuk usaha Panti Pijat Smile Spa sehingga menimbulkan kerugian yang apabila diasumsikan keuntungan usaha tersebut per bulan Rp 25.000.000,00 selama sejak disewakan sampai gugatan diajukan yaitu 43 bulan menjadi Rp 25.000.000,00 x 43 = Rp 1.075.000.000,00

Total seluruh kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah uang pinjaman + bunga bank yang harus dibayar Penggugat + keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat + keuntungan apabila ruko lantai II digunakan sebagai usaha = Rp. 210.000.000,00 + Rp. 180.600.000,00 + Rp. 903.000.000,00 + Rp 1.075.000.000,00 = Rp. 2.368.600.000,00 (dua milyar tiga ratus enam ratus puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah).

⇒ KERUGIAN IMMATERIIL

- Kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan hubungan Penggugat dengan rekan bisnisnya menjadi tidak baik, yang kalau dihitung dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

18. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti beritikad tidakbaik maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir serta, untuk menjaga agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengalihkan lagi obyek sengketa tersebut maka sangatlah beralasan apabila Penggugat memohonkan untuk diletakkan sites yanxinan (Conservatoir Beslaag) dan atau sita persamaan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya SHM No. 758/Mugassari seluas ± 117 M 2 (seratus tujuh belas meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 00118/Mugasari/2009 tertanggal 23/11/2009, tercatat

Hlm. 9 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



atas names TITIEK INDRAWATI setempat dikenal dengan R. Veteran No. 50 B Rt. 007 Rw. 007, Kel. Mugassari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang dengan batas-batas, yaitu

- Utara : Bekas E 1682
- Selatan : Saluran / Jl. Veteran
- Barat : Kav No. 00762
- Timur : Kav. No. 00764

19. Bahwa karena gugatan ini diajukan dan didukung oleh bukti-bukti otentik yang cukup dan dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya serta, sesuai dengan ketentuan pasal 190 ayat 1 HIR, maka Penggugat

Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum. lainnya (Uit Voerbaar Bi Voorrad);

20. Bahwa wajar pula bila Penggugat membebankan adanya uang paksa (dwangsom) yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta) per hari;

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan gugatan yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan sebagai hukumannya karma perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik material maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

⇒ KERUGIAN MATERIIL

- 1) Uang sebesar Rp 210.000.000,- berupa uang Penggugat yang dipakai Tergugat I dan Penggugat dapatkan dengan cara



mengajukan pinjaman ke Bank, kerugian Penggugat sebagai berikut:

- Kerugian Penggugat dari bunga bank yang harus dibayar oleh Penggugat 2% perbulan sejak tanggal 1 September 2010 hingga diajukannya gugatan ini pada bulan Maret 2014 adalah 43 bulan, maka bunga bank yang harus ditanggung Penggugat sebesar $Rp. 210.000.000,00 \times 2 \% \times 43 = Rp. 180.600.000,00$;

- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat apabila uang sejumlah Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dipergunakan untuk modal usaha Penggugat, dengan keuntungan rata-rata 10 % untuk jangka waktu 43 bulan, maka diperoleh keuntungan sebesar $Rp. 210.000.000,00 \times 10 \% \times 43 = Rp. 903.000.000,00$;

2) Uang sebesar Rp 150.000.000,00 untuk sewa ruko Lantai II, kerugian Penggugat yaitu :

- Penggugat tidak bisa memanfaatkan ruko untuk usaha Panti Pijat Smile Spa sehingga menimbulkan kerugian yang apabila diasumsikan per bulan Rp 25.000.000,00 selama sejak disewakan sampai gugatan diajukan yaitu 43 bulan menjadi $Rp 25.000.000,00 \times 43 = Rp 1.075.000.000,00$

Total seluruh kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah uang pinjaman + bunga bank yang harus dibayar Penggugat + keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat + keuntungan apabila ruko lantai II digunakan sebagai usaha = $Rp. 210.000.000,00 + Rp. 180.600.000,00 + Rp. 903.000.000,00 + Rp 1.075.000.000,00 = Rp. 2.368.600.000,00$ (dua milyar tiga ratus enam ratus puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah).

⇒ KERUGIAN IMMATERIIL

- Kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan hubungan Penggugat dengan rekan bisnisnya menjadi tidak baik, yang kalau dihitung

Hlm. 11 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp 3.368.600.000,00 (tiga milyar tiga ratus enam puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai sekaligus dan seketika;
5. Menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga Sita Jaminan dan atau sita persamaan yang telah diletakkan, yang diajukan Penggugat atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam SHM No. 758/Mugassari seluas ± 117 M² (seratus tujuh belas meter persegi) berdasarkan surat ukur No. 00118/Mugassari/2009 ,tercatat atas nama TITIEK INDRAWATI setempat dikenal dengan Jl. Veteran No. 50 B Rt.007 Rw.007, Kel. Mugassari, Kec. Semarang Selatan,Kota Semarang dengan batas-batas, yaitu
 - Utara : Bekas E 1682
 - Selatan : Saluran / Jl. Veteran
 - Barat : Kav. No. 00762
 - Timur : Kav No. 00764
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
7. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil berdasarkan peradilan yang baik (ex aequo et bono);



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II menyampaikan Jawaban dan Eksepsi tertanggal 19 Mei 2014, yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

A. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Semarang yang telah teregister dengan perkara perdata No : 87/Pdt.G/2014/PN.Smg tertanggal 11 Maret 2014 adalah **NE BIS IN IDEM merupakan bentuk exception van gewijsde zaak atau exception res judicata**, adapun letak ne bis in idemnya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa perkara perdata No.87/Pdt.G/2014/PN.SMG, tertanggal 11 Maret 2014 tentang gugatan perbuatan melawan hukum adalah merupakan perkara yang sama dengan perkara perdata Nomor: 287/Pdt.G/2012/PN.Smg, tertanggal 12 November 2012, perihal tentang gugatan perbuatan melawan hukum dengan para pihak adalah Lilis Variaty selaku Penggugat dan Titiek Indrawati selaku Tergugat yang sudah diputus secara verstek dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
2. Bahwa adapun dalam putusannya menyebutkan sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian tanpa hadirnya Tergugat (Verstek).
 2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH)
Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian material berupa:
 - Uang titipan yang harus dikembalikan sebesar Rp.210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);
 - Kerugian Penggugat dari bunga Bank yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar 1% perbulan sejak tanggal 1 September 2010, hingga diajukannya gugatan ini pada bulan Agustus 2012, adalah 23 Bulan, maka bunga Bank yang harus ditanggung Tergugat sebesar

Hlm. 13 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



Rp.210.000.000, X 1% X 23 = 48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah);

- Keuntungan yang harus diperoleh Penggugat apabila uang sejumlah 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dipergunakan modal usaha Penggugat, dengan keuntungan rata-rata 5% untuk jangka waktu 23 bulan, maka diperoleh keuntungan sebesar Rp.210.000.000,00 X 5% X 23 = 242.500.000, (dua ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah); Total seluruh kerugian material yang dialami oleh Penggugat adalah uang titipan + bunga yang harus dibayar Penggugat + keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat = 210.000.000,- + Rp.48.000.000 ' - + Rp.242.500.000,- = Rp.499.500.000,- (empat ratus Sembilan puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
 - Menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga sita persamaan yang telah diletakkan, yang diajukan Penggugat atas harta kekayaan Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan berdiri di atasnya tercantum dalam SHM No.87/Mugasari seluas ± 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi) berdasarkan surat ukur ukur no. 00118 / Mugasari / 2009 tertanggal 23/11/2009 tercatat atas nama : TITIEK INDRAWATI setempat dikenal dengan A Veteran No. 50 B Rt. 007/ Rw 007, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang dengan batas-batas yaitu:
 - Utara : Bekas E 1682
 - Selatan : Saluran/Jl. Veteran
 - Barat : Kav. No. 00762
 - Timur : Kav. No. 00764
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu



rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;

4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

3. Bahwa Terhadap putusan tersebut, kemudian Tergugat II mengajukan Perlawanan kepada Penggugat terhadap putusan perkara perdata Nomor: 287/Pdt.G/2012/PN.Smg, tertanggal 12 November 2012, melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang yang tercatat dengan Register Nomor : 10 / Pdt.G / 2013 / PN.Smg, dengan para pihak adalah Tergugat II (selaku Pelawan), Penggugat (selaku Terlawan Penyita), Tergugat I (selaku Terlawan Tersita) dan Kepala Kantor BPN Kota Semarang (selaku Turut Terlawan). Bahwa adapun amar putusan adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan dari Pelawan untuk sebidang.
2. Menyatakan pelawan adalah Pelawan yang benar.
3. Menyatakan pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 758, seluas ± 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mugasari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sekarang di kenal dengan Jl. Veteran No. 50 B, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batasbatasnya adalah Utara : bekas E 1682, Selatan: Saluran/ Jl.Veteran, Barat: Kav. No. 00762, Timur: Kav. No. 00764;
4. Menyatakan sita persamaan yang telah di letakkan pada tanggal 30 Oktober 2012 dalam perkara perdata No. 287/ Pdt.G/ 2012/ PN. Smg, tertanggal surat penetapan 23 Oktober 2012, terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 758, seluas ± 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mugasari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah,

Hlm. 15 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



sekarang di kenal dengan Jl. Veteran No. 50 B, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batasbatasnya adalah Utara: bekas E 1682, Selatan: Saluran / Jl Veteran, Barat: Kav. No. 00762, Timur: Kav. No. 00764 adalah hapus demi hukum;

5. Menetapkan memerintahkan untuk mengangkat kembali sita persamaan dalam perkara perdata No. 287/ Pdt.G/ 2012/ PN. Smg, tertanggal surat penetapan 23 Oktober 2012, terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 758, seluas \pm 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mugasari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sekarang di kenal dengan Jl. Veteran No. 50 B, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batasnya adalah Utara : bekas E 1682, Selatan: Saluran/ Jl.Veteran, Barat: Kav. No. 00762, Timur: Kav. No. 00764;
 6. Menghukum Turut Terlawan untuk taat dan patuh terhadap putusan ini;
 7. Menghukum Terlawan Penyita, Terlawan Tersita dan Turut Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.02 1.000.00 (satu juta dua puluh satu ribu rupiah);
 8. Menolak gugatan perlawanan yang lain dan selebihnya.
4. Bahwa terhadap putusan pengadilan tingkat pertama tersebut diatas, Penggugat mengajukan banding atas putusan perkara No:10/Pdt.G/2013 dan teregister dengan nomor perkara: 395/ Pdt/2013/PT. Smg, dan kemudian pada tanggal 04 Desember 2013, terhadap perkara banding tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Semarang yang amarnya adalah sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Terlawan Penyita;



- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 Juni 2013, Nomor : 10/Pdt.G/2013/PN.Smg, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Terlawan Penyita untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

5. Bahwa atas putusan banding perkara Nomor: 395/Pdt/2013/ PT. Smg Jo Perkara perdata Nomor:10/Pdt.G/2013/PN.Smg, telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena para pihak tidak mengajukan upaya hukum kasasi.

6. Bahwa telah tergambar dengan jelas gugatan Penggugat adalah ne bis in idem, karena pokok perkara yang dijadikan permasalahan dalam gugatan ini adalah sama, tuntutan nya sama, dasar tuntutan nya sama, para pihak sama serta mempunyai hubungan yang sama, dan terhadap perkara perdata Nomor: 287/Pdt.G/2012/PN.Smg, tanggal 12 November 2012, perkara perdata Nomor: 10/Pdt.G/2013/PN.Smg, tanggal 12 Juni 2012 Jo Perkara Perdata Nomor : 395 / Pdt / 2013 / PT. Smg, tanggal 4 Desember 2013 sudah diputus dan sudah berkekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terdapat cukup alasan eksepsi dari Tergugat II untuk dapat diterima atau dikabulkan, karena gugatan dari Penggugat telah memenuhi syarat ne bis in idem sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPperdata " Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula".

DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dan termuat dalam eksepsi mohon secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Konpensi/ Pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan keras dan tegas semua dalil-dalil yang diutarakan dalam gugatan Penggugat, kecuali yang telah diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa dalil Penggugat pada point 2 perlu diragukan, jika ditarik kebelakang Tergugat I bare membeli ruko yang disewa oleh Penggugat pada tanggal 25 Pebruari 2010, hal ini dapat dibuktikan dengan akta jual beli nomor 167/2010, yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi, sedangkan Penggugat mendalilkan telah melakukan sews ruko dimulai pada tanggal 16 september 2009 dan akan berakhir pada tanggal 22 Desember 2015, bagaimana ini bisa terjadi, pada saat itu Tergugat I belum mempunyai ruko yang disewakan tersebut, dan menurut hukum Penggugat selaku penyewa tidak diperbolehkan ikut campur tentang peralihan hak kepemilikan, Penggugat hanya mempunyai hak untuk menempati ruko tersebut sampai batas waktu yang telah diperjanjikan; (Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Januari 1981 No. 213 K/Sip/1979, tentang penyewa tidak dapat menggugat tentang kepemilikan "Sebagai penyewa, penggugat tidak mempunyai kedudukan (hoedaningheid) untuk dapat menggugat tentang (beralihnya) pemilikan").
4. Bahwa dalil-dalil yang diutarakan dalam gugatan Penggugat adalah tidak mendasar dan tidak benar, maka dengan ini Tergugat II perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya adalah sebagai berikut:
 - a) Bahwa Tergugat II tidak mengenai saudari Lilis Variaty selaku Penggugat dan tidak ada hubungan hukum sama sekali terhadap perkara ini;
 - b) Bahwa adapun dalil-dalil gugatan Penggugat yang ada didalam gugatan sebenarnya adalah menggambarkan permasalahan mereka sendiri antara Penggugat dan Tergugat I yaitu pada pokoknya Penggugat telah menyewa

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)



ruko kepada Tergugat I yang akan berakhir pada tanggal 22 desember 2015, serta Tergugat I telah meminjam uang kepada Penggugat dengan jaminan berupa cek dari BRI bukan dengan jaminan ruko, sehingga perkara diatas tidak ada kaitannya dengan Tergugat II serta seharusnya perkara ini tidak boleh merugikan dan atau membawa akibat kerugian kepada Pihak Ketiga dalam hal ini adalah Tergugat II ;

c) Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Penggugat pada point 1 sampai point 10, adalah tidak ada kaitannya dengan Tergugat II, sehingga Tergugat II tidak perlu menanggapi.

5. Bahwa benar Tergugat II telah mengajukan Perlawanan terhadap Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang yang telah tercatat dan teregister No:10/Pdt.G/2013/PN.Smg, tertanggal 10 Januari 2013, dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang, tertanggal 12 Juni 2013, yang salah satu amar putusannya adalah Menyatakan pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 758, seluas ± 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mugasari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sekarang di kenal dengan Jl. Veteran No. 50 B, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batasnya adalah Utara : bekas E 1682, Selatan: Saluran/ Jl.Veteran, Barat: Kav No. 00762, Timur: Kav No. 00764;

6. Bahwa adapun dalil Penggugat pada point 15 akan ditanggapi sesuai fakta yang sebenarnya dan akan dijelaskan sebagai berikut:

a) Bahwa Tergugat II tidak mengetahui kalau lantai 2 Ruko Tergugat I yang berdiri ,didas Sertifikat Hak Milik Nomor: 758 yang terletak di Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sekarang di kenal dengan Jl. Veteran No. 50 B, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan,

Hlm. 19 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



Kota Semarang, seluas ± 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), berdasarkan surat ukur tanggal 23 Nopember 2009, nomor: 00118/MUGASARI/2009, menurut sertifikat di keluarkan oleh kepala kantor pertanahan kota semarang, pada tanggal 11 Desember 2009, terdaftar dan tercatat atas nama Titiek Indrawati telah disewakan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

- b) Bahwa Tergugat II tidak mengetahui sama sekah kalau Tergugat I di laporkan ke kepolisian Polrestabes Semarang oleh Penggugat, serta Tergugat II juga tidak mengetahui kalau Tergugat I telah ditetapkan sebagai daftar Pencarian Orang (DPO) oleh Polrestabes Semarang karena berkas perkaranya di nyatakan lengkap (P-21) oleh Kejaksaan Negeri Semarang, serta Tergugat II menolak keras bahwa pengikatan jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta No. 18 tanggal 29 Pebruari 2012, yang di buat dihadapan Notaris/PPAT Puji Santoso, SH.Mkn adalah sebagai bentuk pengalihan aset-aset Tergugat I kepada Tergugat II, dan apabila diamati bersama laporan polisi tersebut tidak ada kaftan hukum dengan ruko yang telah dijual belikan antara Tergugat II dengan Tergugat I.
 - c) Bahwa seandainya Tergugat II mengetahui ruko milik Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 758 yang terletak di Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah yang dijual belikan dalam status bersengketa maka Tergugat II ticalak akan melanjutkan pengikatan jual beli tersebut;
 - d) Bahwa pada saat itu Tergugat I telah memberikan keterangan dan memberikan jaminan kepada Tergugat II, bahwa ruko tersebut tidak ada suatu permasalahan hukum ataupun sengketa hukum;
7. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang mendalilkan, Tergugat II telah ada itikad yang tidak baik dengan tujuan untuk mengalihkan



aset Tergugat I kepada Tergugat II, agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini tidak terkecoh dengan dalil-dalil Penggugat, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Bahwa telah terjadi pengikatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, dihadapan Notaris/ PPAT Puji Santoso, S.H. MKn, buktikan dengan akta notaris No. 18, tertanggal 29 Pebruari 2012, yang menerangkan bahwa Tergugat I telah menjual kepada Tergugat II berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor 758 yang terletak di Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sekarang di kenal dengan Jl. Veteran No. 50 B, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), berdasarkan surat ukur tanggal 23 Nopember 2009, nomor: 00118/ MUGASARI / 2009, menurut sertifikat yang di keluarkan oleh kepala kantor pertanahan kota semarang, pada tanggal 11 Desember 2009, terdaftar clan tercatat atas nama titiek indrawati;
- b) Bahwa berkaitan dengan pembayaran telah dijelaskan di dalam Akta No. 18 yang di keluarkan oleh Notaris/ PPAT Puji Santoso, SH.MKn. dalam Pasal (1) menerangkan bahwa jual beli tanah tersebut, dilangsungkan clan diterima dengan harga Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan telah di lakukan pembayaran antara Tergugat I dan Tergugat II, yaitu pembayaran pertama sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)pada tanggal 05 Oktober 2011 pembayaran kedua sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 10 Januari 2012, pembayaran ketiga sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 Pebruari 2012, serta pelunasannya sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) akan dibayarkan paling lambat pada tanggal 20 Juli 2012;

Hlm. 21 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



- c) Bahwa ternyata sebidang tanah beserta bangunannya tersebut diatas telah di agunkan oleh Tergugat I di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Consumer Loans Business Center Semarang sejumlah Rp.1.250.000.000,-(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat itu Tergugat I tidak menerangkan kepada Tergugat II;
- d) Bahwa kemudian Tergugat II telah melakukan pelunasan kredit di PT. Bank Mandiri (Persero) sebesar Rp.1.123.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh tiga juta rupiah), dengan tiga kali pembayaran, pembayaran pertama sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), pada tanggal 09 Juli 2012, pembayaran ke dua Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan pembayaran ke tiga Rp.123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah), ke duanya di bayarkan pada tanggal 10 Juli 2012;
- e) Bahwa karena Tergugat II, telah melakukan pembayaran pelunasan kemudian dibuatkan berita acara serah terima dokumen agunan antara PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk-CLBC Semarang dan Tergugat II dengan No. CLN.SMG/6059/2012, tertanggal 13 Juli 2012, yang pada intinya penyerahan Ash 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 758, tanggal penerbitan 11 Desember 2009, lokasi terletak di Kelurahan Mugasari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, surat ukur/gambar situasi No. 0011/ Mugasari/ 2009/ tanah seluas ±117M2 (seratus tujuh belas meter persegi), terdaftar atas nama Titiek Indrawati, IMB No. 644.1/1688/2009 tanggal 24 November 2009, Asli sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 7701/2010 tanggal 04/08/2010, Asli surat roya nomor CLN.SMG/D.6058/2011 tanggal 13 Juli 2012, Asli Akta Jual Beli No. 167/2010 tanggal 25-02-2010, Asli surat pernyataan lungs kredit No. CLN.SMG/6060/2011 tanggal 13 Juli 2012;

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)



- f) Bahwa berdasarkan Pasal (1457) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan "bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan" bahwa di dalam perkara ini sudah jelas, telah terjadi suatu pengikatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu dengan di buktikannya Akta no. 18, tertanggal 29 Februari 2012, tentang perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT PUJI SANTOSO, SH.Mkn.
- g) Bahwa telah di jelaskan pula pada Pasal (1458) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , “ bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak , seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar “
- h) Bahwa dengan di lunasnya pinjaman di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk CLBC Semarang, sejumlah Rp.1.123.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh tiga juta rupiah) oleh Tergugat II, maka sekaligus merupakan pelunasan pembayaran terhadap sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut di atas, yang paling lambat akan di bayarkan pada tanggal 20 Juli 2012, sesuai akta No. 18 yang di buat dihadapan Notaris/ PPAT Puji Santosa, SH.MKn;
- i) Bahwa karena telah dilunasinya pembayaran oleh Tergugat II sebagai Pembeli dan telah diterimanya semua dokumen yang terdiri dari: Asli 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 758, tanggal penerbitan 11 Desember 2009, lokasi terletak di Kelurahan Mugasari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, surat ukur/gambar situasi No. 0011/Mugasari/2009/ tanah seluas ±117M2 (seratus tujuh belas meter persegi), terdaftar atas nama Titiek

Hlm. 23 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



Indrawati, IMB No. 644.1/1688/2009 tanggal 24 November 2009, Asli sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 7701/2010 tanggal 04/08/2010, Asli surat roya nomor CLN.SMG/D.6058/2011 tanggal 13 Juli 2012, Asli Akta Jual Beli No. 167/2010 tanggal 25-02-2010, Asli surat pernyataan lunar kredit No. CLN.SMG/6060/2011 tanggal 13 Juli 2012 maka jual beli tersebut dapat dinyatakan telah selesai serta dapat dikatakan sah menurut hukum karena jual beli tersebut diatas telah dipenuhinya dua syarat yaitu terang dan tunai;

8. Bahwa dengan diterimanya semua dokumen-dokumen asli yang berkaitan dengan sebidang tanah beserta bangunannya tersebut diatas, maka pada tanggal 16 Juli 2012, Tergugat II akan melakukan pendaftaran untuk meminta balik nama atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut diatas kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, namun hal itu tidak dapat dilakukan disebabkan karena terdapat blokir dari Penggugat, kemudian pada tanggal 01 Agustus 2012, Tergugat II mengajukan permohonan pembukaan blokir kepada Kantor pertanahan kota semarang yang tercatat dalam register turut nomor 81162/2012 tanggal 1-8-2012 dan barn bisa dibuka pada tanggal 30 Oktober 2012, dengan nomor surat 2302/600-33.74/X/2012, dan kemudian pada tanggal 23 November 2012 Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang dapat mengabulkan roya yang pernah di ajukan oleh Tergugat II;
9. Bahwa kemudian pada tanggal 256 November 2012, Tergugat II mengajukan pengecekan sertifikat guna proses pemindahan balik nama Tergugat II di BPN Kota Semarang, namun ternyata telah terdapat sita persamaan dari Pengadilan Negeri Semarang terhadap sebidang tanah beserta bangunan SHM No. 758/Mugasari, seluas ±117 M2, berdasarkan surat ukur no.00118/Mugasari/2009 tertanggal 23/11/2009, terdaftar atas nama Titiek Indrawati, dikenal dengan Jl Veteran No.50 B, RT 007/ RW 007, Kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota



Semarang dalam perkara perdata No.287/Pdt.G/2012/PN.Smg, tertanggal penetapan sita persamaan pada tanggal 23 Oktober 2012, maka dengan adanya sita persamaan terhadap perkara perdata antara Penggugat dan Tergugat I, dan mengakibatkan proses pemindahan balik nama kepada Tergugat II atas obyek tanah tersebut terhenti.

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas Tergugat II adalah merupakan pembeli yang beritikad baik serta tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena seluruh rangkaian dan tahapan jual beli sudah dilaksanakan oleh Tergugat II dan karena Tergugat II merupakan pembeli yang baik maka Tergugat II juga harus mendapatkan perlindungan hukum; (Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980, tentang pembeli beritikad baik "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum");
11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai tersebut diatas, telah terdapat cukup alasan apabila gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
12. Bahwa berkaitan dengan adanya tuntutan kerugian Material dan Immaterial yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak mendasar dan terlalu mengada-ada, karena permasalahan yang sebenarnya adalah antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat hanya menarik Tergugat II, justru sebaliknya Tergugat II telah mengalami kerugian karena dengan adanya perkara ini Tergugat II lagi-lagi belum dapat melaksanakan dan menjalankan proses pendaftaran balik nama sertifikat hak milik tersebut ke BPN Kota Semarang;
13. Bahwa berkaitan dengan permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat didalam gugatan ini adalah keliru dan tidak mendasar, karena harta yang dimohonkan adalah milik Tergugat II bukan milik

Hlm. 25 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



dari Tergugat I, serta sebagai bahan pertimbangan bahwa sampai saat ini obyek tanah tersebut masih terdapat sita persamaan dalam perkara perdata Nomor : 287/Pdt.G/2012/PN.Smg tanggal 12 Nopember 2012, karena belum dilaksanakannya putusan Pengadilan Negeri Semarang dan perkara perdata Nomor : 10/Pdt.G/2013/PN.Smg, tanggal 12 Juni 2013 jo perkara perdata No: 395/Pdt/2013/PT.Smg, tertanggal 4 Desember 2014. (putusan Mahkamah Agung tanggal 14 November 1974 No. 4761KISipl1974 tentang sita jaminan "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga").

14. Bahwa berkaitan dengan dalil-dalil Penggugat yang tidak ditanggapi, bukan berarti Tergugat II mengakuinya dan membenarkannya, namun karena tidak ada relevansinya.

Berdasarkan sanggahan dan hal-hal yang dikemukakan di atas, maka dengan ini perkenankanlah Tergugat II Mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, yang memeriksa perkara perdata Nomor : 87/Pdt.G/2014/PN.Smg, agar berkenan memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) atau setidaknya Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;



3. Menyatakan hukumnya tidak sah atau menolak permohonan sita persamaan atau sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 758, seluas \pm 117 M² (seratus tujuh belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mugasari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sekarang dikenal dengan Jl. Veteran No. 50 B, kel. Mugasari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batasnya adalah Utara : bekas E 1682, Selatan: Saluran/ Jl.Veteran, Barat: Kav. No. 00762, Timur: Kav. No. 00764;
4. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya pemeriksaan perkara. ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berkeyakinan dan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai keimanan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 13 Agustus 2014 Nomor 87/Pdt.G/2014/PN. Smg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dapat dikabulkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelij verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 601.000,- (enam ratus satu ribu rupiah) ;

Membaca, relas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Semarang yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang ditujukan kepada Tergugat I yang tidak hadir pada saat putusan

Hlm. 27 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



dibacakan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 4 September 2014 kepada Tergugat I telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 13 Agustus 2014 Nomor 87/Pdt.G/2014/PN. Smg;

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 26 Agustus 2014 Pemanding / Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 87 / Pdt.G / 2014/ PN. Smg. tanggal 13 Agustus 2014 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I / Tergugat I dengan relasnya bertanggal 1 Oktober 2014 dan kepada Terbanding II / Tergugat II dengan relasnya bertanggal 2 Oktober 2014 ;

Membaca, memori banding dari Kuasa Pemanding / Penggugat bertanggal 30 September 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 30 September 2014, salinan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I / Tergugat I dengan relasnya bertanggal 1 Oktober 2014 dan kepada Terbanding II / Tergugat II dengan relasnya bertanggal 2 Oktober 2014 ;

Membaca, relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara tanggal 01 Desember 2014 yang ditujukan kepada Kuasa Pemanding / Penggugat, tanggal 1 Oktober 2014 dan tanggal 2 Oktober 2014 yang ditujukan kepada Terbanding / Tergugat I, II, yang menerangkan bahwa kepada mereka telah diberitahukan tentang kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding/ Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;



Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding / Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 30 September 2014 dengan keberatan-keberatan antara lain :

- Bahwa Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan hukum di dalam putusannya dalam mempertimbangkan perkara aquo sebagai perkara yang ne bis in idem ;
- Bahwa dengan terbuktinya putusan Pengadilan Negeri Semarang mengandung kesalahan dalam penerapan hukum yaitu bahwa sebenarnya tidak ada ne bis in idem serta kelalaian dari Judex Factie dalam melaksanakan cara peradilan yang benar, kiranya permohonan banding ini menurut hukum beralasan dikabulkan oleh Majelis Hakim Banding ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terbanding / Tergugat I, II tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding telah mempelajari secara saksama Memori banding dari Pembanding, ternyata tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan yang telah disampaikan dalam persidangan, dimana hal tersebut semua itu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 13 Agustus 2014 Nomor : 87/Pdt.G/2014/PN.Smg. yang dimohonkan banding tersebut serta memperhatikan pula Memori banding dari Pembanding / Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding ;

Hlm. 29 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 13 Agustus 2014 Nomor : 87/Pdt.G/2014/PN.Smg. harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku (HIR) dan Pasal-Pasal dari Undang-Undang maupun peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 13 Agustus 2014 Nomor : 87/Pdt.G/2014/PN.Smg. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **SELASA** tanggal **24 MARET 2015** oleh kami H. SUROSO, SH. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, I WAYAN KOTA, SH.MH. dan ZAINAL ARIFIN, SH.MM. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **RABU** tanggal **25 MARET 2015** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim beserta Para Hakim Anggota tersebut serta dibantu Hj. PONNY AGUSTINI, SH.MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara.

Hakim Ketua,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd.

H. S U R O S O , S H.

Hakim Anggota,

ttd.

I WAYAN KOTA, S H. M H.

ttd.

ZAINAL ARIFIN, S H. M M.

Panitera Pengganti,

ttd.

Hj. PONNY AGUSTINI, S H. M H

Biaya – biaya :

Meterai putusan Rp. 6.000,-

Redaksi putusan Rp. 5.000,-

Pemberkasan Rp. 139.000.-W

Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hlm. 31 dari 28 hlm. Putusan Nomor 14/Pdt/2015/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)