



PUTUSAN

NOMOR 54/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Abdul Wachid, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Seroto, Rt.005, Rw.002, Kel. Kebondalem, Kec. Jambu, Kab. Semarang, Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat Konvensi I;
2. BMT Al Huda Cabang Ambarawa, beralamat di Ruko Ambarawa Residence A16, Jl. Raya Ambarawa-Banyubiru, Pojoksari, Ambarawa, Kab. Semarang;

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Taufik Pandan, Advokat dan konsultan Hukum yang berkantor di Yayasan dan Bantuan Hukum (YKBH) Surya Keadilan Jalan Pemuda Nomor 42-46 kendal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 6 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi;

L a w a n

Harsono, umur 69 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Kebonbawang, Rt.002, Rw.006, Kel. Kebondowo, Kec. Banyubiru, Kab. Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 65/Pdt. G/2020/PN Unr, tanggal 17 Desember 2020;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya tertanggal Semarang, 15 Juni 2020, yang telah didaftarkan secara *ecourt* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2020 dan terdaftar dalam register perkara Nomor 65/Pdt.G/2020/PN Unr, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada Bulan mei 2018 Penggugat diajak oleh Tergugat I yang beralamat di Seroto RT 005 RW 002 Kel. Kebondalem Kec. Jambu Kab. Semarang untuk bekerjasama membangun rumah kapling / cluster di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m²;
2. Bahwa adapun dalam tawaran kerjasama tersebut Penggugat di minta oleh Tergugat I sebagai pendana untuk membeli tanah dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m² dengan nilai Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang rincianya Rp235.000.000,- (Dua ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk membeli tanah, sisanya untuk pengurusan surat-surat;
3. Bahwa pada tanggal 15 mei 2018 istri Penggugat atas nama Isti Dzuriyah mentransfer Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) Kepada Tergugat I Untuk Pembelian Tanah dan Pengurusan surat-surat;
4. Bahwa pada tanggal 18 mei 2018 antara Penggugat dan Tergugat I mengadakan penandatanganan kerjasama di bidang property dengan objek tanah dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m²;
5. Bahwa pada tanggal 18 mei 2018 di lakukan pembayaran tanah no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m² oleh Tergugat I kepada bapak ichfan selaku pemilik tanah tersebut sebesar Rp235.000.000, (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan saudara Tergugat I (Terlapor) meminta komisi kepada bapak ichfan sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);
6. Bahwa Pada akhir Juni 2018 setelah pembelian objek tanah tersebut Tergugat I memotong pohon-pohon yang ada di atas tanah tersebut untuk di jual tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan Penggugat tidak memperoleh hasil penjualan pohon-pohon tersebut;
7. Bahwa pada awal tahun 2019 Penggugat menanyakan soal kelanjutan proyeck dan sertifikat tanah tersebut ke Tergugat I , Tergugat I mengatakan kalau Sertifikat tanah lagi proses pemecahan di Notaris Ibu Inan;

Halaman 2 dari 21 Putusan Nomor 54/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berjalannya waktu Penggugat menanyakan lagi tentang kelanjutan proyek dan sertifikat tanah kalau masih proses pemecahan, serta pada saat di minta pengembalian modal dan bagi hasilnya Tergugat I selalu mengelak ;
9. Bahwa pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2020 Pihak Penggugat mendapatkan informasi kalau sertifikat tanah tersebut di agunkan di tempat Tergugat II oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat;
10. Bahwa pada tanggal 26 Maret 2020 Pihak dari Penggugat menanyakan ke Tempat Tergugat II di Ruko Ambarawa Residence A16 Jl. Raya Ambarawa–Banyubiru, pojoksari, Ambarawa, Kab. Semarang, tentang sertifikat tersebut;
11. Bahwa di peroleh keterangan memang benar Sertifikat no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m² telah di jaminkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan di bebani Hak tanggungan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada bulan Agustus 2018;
12. Bahwa apa yang di katakan oleh Tergugat I kalau sertifikat tanah tersebut masih proses pemecahan terbukti tidak benar, akan tetapi sertifikat tersebut yang di beli menggunakan uang Penggugat malah menjadi Jaminan Hak Tanggungan di tempat Tergugat II;
13. Bahwa dari sisa pembelian tanah tersebut yang senilai Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) yang di bilang mau untuk proses pemecahan tanah tersebut sekarang sudah terbukti tidak di pakai untuk proses pemecahan tanah;
14. Bahwa karena Sertifikat Tanah dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab.Semarang dengan luas 441 m² dikuasai oleh Tergugat II, maka demi menghindari agar tanah Tersebut tidak dialihkan ke pihak -pihak lain dan terjaminnya pelaksanaan putusan pengadilan, maka Penggugat memohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Ungaran berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah tersebut;
15. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat I dan Tergugat II di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
16. Bahwa Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Halaman 3 dari 21 Putusan Nomor 54/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pertimbangan fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran, berkenan memutus dan menetapkan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan/Menetapkan Tanah dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m² sebagai harta milik Penggugat;
3. Menyatakan/Menetapkan bahwa perbuatan yang di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan/menetapkan tidak sah dan batal demi hukum hak tanggungan yang di bebankan pada Tanah dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec.Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m²;
5. Menyatakan/menetapkan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan di atas tanah Tanah dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m²;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Uang sisa pembelian tanah yang senilai Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat; Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Tanah dengan dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang teletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441m² kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
9. Menyatakan menurut hukum keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya
(*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban secara elektronik di persidangan *E-Litigasi* pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam eksepsi :

Bahwa penggugat menjelaskan dalam gugatan bahwa pihak Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi menurut pasal 8 (3) RV menjelaskan bahwa gugatan harus memuat atau disertai dengan kesimpulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (*procces doelmaticheid*), sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak memuat secara jelas tentang permasalahan yang dapat diartikan sebagai perbuatan melawan hukum dan pihak-pihak yang terkait dengan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh penggugat karenanya, gugatan penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Namun apabila Pengadilan Negeri Ungaran berpendapat lain, maka mohon memeriksa dan memutus:

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa tergugat menyangkal dalil-dalil yang telah dikemukakan penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas-tegas;

Bahwa berkaitan dengan posita 1 bahwa penggugat diajak oleh tergugat I yang beralamat di seroto RT 005/002 kelurahan kebon dalem kecamatan jambu kabupaten semarang dengan luas 441 m² tergugat menanggapi bahwa penggugat tidak pernah mengajak akan tetapi penggugat yang tertarik untuk bekerjasama jika ada lahan untuk dibuat kapling dan penggugat mempercayakan sepenuhnya semua proses pembuatan kapling pada tergugat I;

Bahwa penggugat dalam posita 2 penggugat menyatakan tergugat I meminta penggugat sebagai pendana untuk membeli tanah dengan nonor SHM 2145 atas nama Rochayati yang terletak di busungan kelurahan tambakboyo kecamatan ambarawa kabupaten semarang. Dengan nilai Rp300.000.00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan luas 441 m². Dengan rincian Rp.235.000.00 (Dua Ratus Tiga Puluh lima Juta Rupiah) untuk membeli tanah sisanya untuk pengurusan surat-surat. Tergugat menanggapi bahwa tergugat I menawarkan apabila penggugat tertarik untuk bekerja sama kemudian penggugat tertarik dan menyeahkan semua proses pada tergugat;

Bahwa penggugat dalam posita 3 pada tanggal 15 Mei 2018 isri penggugat atas nama Isti Dzuriyah mentransfer Rp300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat I untuk pembelian tanah dan pengurusan surat-surat;

Bahwa penggugat dalam posita 4 pada tanggal 18 Mei 2018 antara penggugat dan tergugat I mengadakan penandatanganan kerjasama di bidang property dengan objek tanah dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang terletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penggugat dalam posita 5 pada tanggal 18 Mei 2018 di lakukan pembayaran tanah no SHM 2145 atas nama Rochayati yang terletak dibusunan Kel. Tambakboyo Kec Ambarawa Kab.Semarang dengan luas 441 m2 oleh tergugat I kepada bapak ichfan selaku pemilik tanah tersebut sebesar Rp235.000.000, (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) dan saudara tergugat I (terlapor) Meminta komisi kepada bapak ichfan sebesar Rp5.000.000 (Lima Juta Rupiah); menanggapi bahwa Tergugat I tidak meminta komisi;

Bahwa penggugat dalam posita 6 pada akhir Juni 2018 setelah pembelian objek tanah tersebut tergugat I memotong pohon-pohon yang ada di atas tanah tersebut untuk di jual tanpa pemberitahuan kepada penggugat dan penggugat tidak memperoleh dari hasil penjualan tersebut: menanggapi bahwa Tergugat I tidak menjual poho kayu. Melainkan digunakan sebagai bahan bangunan dalam pelaksanaan pekerjaan dan itu sudah sepengetahuan bapak Harsono;

Bahwa penggugat dalam posita 7 pada awal tahun 2019 Penggugat menyatakan soal kelanjutan proyek dan sertifikat tanah tersebut ke tergugat I mengatakan kalau sertifikat tanah lagi proses pemecahan di Notaris Ibu Inan, menanggapi bahwa tidak benar yang di proses di bu Ina adalah sertifikat Tergugat I yang di jambu dan sumber;

Bahwa penggugat dalam posita 8 berjalanya waktu penggugat menanyakan lagi tentang kelanjutan proyek dan sertifikat tanah kalau masih proses pemecahan, serta pada saat itu minta pengembalian modal dan bagi hasilnya tergugat I selalu mengelak; menanggapi bahwa Sepengetahuan Tergugat I, ditawarkan kerjasama KPR dari BMT dan akan di bantu semua surat menyurat pecah setifikat sampai pembiayaan kredit KPR nya;

Bahwa penggugat dalam posita 9 pada hari selasa tanggal 24 M Maret 2020 pihak penggugat mendapatkan informasi kalua sertifikat tanah tersebut digunakan di tempat tergugat II oleh tergugat I tanpa sepengetahuan penggugat; menanggapi bahwa Tergugat I sudah memberikan informasi awal tentang akan adanya kerjasama dengan BMT adapun lebih detailnya kami memang belum memberikan informasi karena masih menunggu keterangan yang lebih detail dari BMT;

Dan atas saran Bp Susilo selaku kepada cabang, saat itu Tergugat I disarankan masuk menjadi anggota dengan memasukan sertifikat yang akan dipakai sebagai objek proyek untuk di proses sambal menunggu persetujuan KPR dari pusat. Dengan dibantu pencairan dana awal Rp100.000.000 (seratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juta Rupiah) untuk pelaksanaan proyek. Adapun pemberkasan dari kantor Tergugat I sepenuhnya menyerahkan ke BMT tanpa berpikir negative sedikitpun. Dan Tergugat I sudah sampaikan target kerja sama awal 2-3 bulan karna di bulan tersebut Tergugat I sudah selesaikan pembangunan 1 unit yang saat itu sudah ada konsumen yang mau beli dan sudah siap diangkat untuk program KPR;

Bahwa penggugat dalam posita 10 pada tanggal 26 Maret 2020 pihak dari penggugat menanyakan ke tempat tergugat II di ruko Ambarawa Residence A16 Jl. Raya Ambarawa – Banyubiru, pojoksari, Ambarawa, Kab.Semarang, tentang sertifikat tersebut ; menanggapi bahwa;

Bahwa penggugat dalam posita 11 di peroleh keterangan memang benar Sertifikat no SHM 2145 atas nama Rochayati yang terletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab. Semarang dengan luas 441 m2 telah di jaminkan oleh tergugat I kepada tergugat II dengan di bebani Hak Tanggungan sebesar Rp100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) pada bulan Agustus 2018; menanggapi bahwa

Bahwa penggugat dalam posita 12 apa yang dikatan oleh tergugat I kalau sertifikat tanah tersebut masih proses pemecahan terbukti tidak benar, akan tetapi sertifikat tersebut yang di beli menggugurkan uang penggugat malah menjadi jaminan Hak Tanggungan di tempat tergugat II; menanggapi bahwa Bahwa penggugat dalam posita 13 dari sisa pembelian tanah tersebut yang senilai Rp65.000.000 (Enam Puluh Lima Juta Rupiah) yang di bilang mau untuk proses pemecahan tanah tersebut sekrang sudah terbukti tidak di pakai untuk proses pemecahan tanah; menanggapi bahwa

Bahwa penggugat dalam posita 14 karena Sertifikat dengan no SHM 2145 atas Nama Rochayati yang terletak di Busungan Kel. Tambakboyo Kec. Ambarawa Kab.Semarang dengan luas 441 m2. Dikuasai oleh tergugat II, maka demi menghindari agar tanah tersebut tidak dialihkan ke pihak-pihak lain dan terjaminnya pelaksanaan putusan pengadilan, maka penggugat memohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Ungaran berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah tersebut; menanggapi bahwa;

Bahwa penggugat dalam posita 15 dikarenakan tergugat I dan tergugat II telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut agar tergugat I dan tergugat II di hukum membayar biaya perkara yang timbul; menanggapi bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penggugat dalam posita 16 Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet; menanggapi bahwa

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, tergugat I mohon dengan segala hormat sudilah kiranya Ketua Majelis Hakim yang memeriksa pokok perkara ini berkenan memutuskan :

1. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I

2. DALAM POKOK PERKARA

1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2) Menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim memiliki pendapat lain, mohon putusan seadiladilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban secara elektronik di persidangan *E-Litigasi* pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Error In Persona:

Bahwa identitas Tergugat II tidak jelas, karena Tergugat II yang disebutkan dalam perkara a quo adalah BMT Alhuda cabang amabarawa, tetapi Tergugat II adalah Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Al-Huda, sehingga identitas pihak menjadi tidak jelas dan kabur;

Bahwa Penggugat keliru dalam menarik Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Al-Huda sebagai Pihak Tergugat II, dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I melaksanakan perjanjian diluar campur tangan dan keikutsertaan dari KSPPS Al-Huda, sehingga tindakan Penggugat yang menyeret/menarik KSPPS Al-Huda sebagai pihak (Tergugat II) adalah keliru dan tindakan yang tidak di benarkan menurut hukum serta tidak sesuai dengan pasal 1340 KUH Perdata.

Eksepsio Prilium Litis Consortium - Eksepsio Ex Juri Terti

Bahwa Penggugat melakukan tindakan yang tidak lengkap dalam menarik orang sebagai Tergugat, dimana Rochayati sebagai pemegang hak dan pemberi hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik No. 2145, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) NO.199/2018 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ehwan Zamrudi, SH.,MKN, maka menjadi penting untuk mengetahui apakah tanah tersebut memang sudah dibeli oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I atau belum, sehingga Penggugat tidak melakukan tindakan secara tuntas atau menyeluruh dalam Perkara A-Quo dan menyebabkan kurang Pihak sebagaimana Putusan MA No. 612 K/Sip/1975 dan Putusan MA No.186/R/Pdt/1984;

Eksepsio Obscur Libel

- Tidak jelas Dasar Hukumnya

Bahwa penggugat tidak menyebutkan dalam Gugatannya mengenai dasar hukum dari kesalahan Para Tergugat (Rechts Grond), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi dasar formil, sebagaimana contoh dalam putusan MA No. 250 L/Pdt/1984;

- Tidak disebutkan Batas-batas Tanah

Bahwa Penggugat tidak menyebutkan secara spesifik terkait identitas tanah, dimana batas-batas tanah tidak dicantumkan pada gugatannya, yang semestinya memuat letak dan batas-batasnya sebagaimana Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983, gugatan tersebut dapat dinyatakan Obscur Libel;

- Jenis Gugatan Bukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) akan tetapi Wanprestasi

Bahwa pada posita penggugat point 4 telah disebutkan adanya perjanjian kerjasama antara penggugat dan tergugat I, maka sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata hal tersebut ialah wanprestasi, karena timbul dari adanya persetujuan dalam perjanjian kerjasama dalam bidang Property antara Penggugat dengan Tergugat I oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang telah secara tegas Tergugat II akui;
2. Bahwa sebagaimana pada poin 1 Gugatan Penggugat, maka Tergugat II tidak perlu menanggapi;
3. Bahwa sebagaimana gugatan poin 2, antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat kesepakatan dalam hal kerja sama dalam bidang property yaitu membuat membangun rumah kapling/cluster, sedangkan antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada Hubungan Hukum;
4. Bahwa sebagaimana gugatan pada poin 3, Penggugat telah keliru, karena tidak menyebut dengan jelas tanah siapa dan tanah yang terletak dimana yang dibeli oleh Tergugat I, sehingga menyebabkan gugatan ini tidak jelas;

Halaman 9 dari 21 Putusan Nomor 54/Pdt/2021/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebagaimana dalih gugatan angka 4 telah disebutkan bahwa terjadi penandatanganan perjanjian kerjasama di bidang property antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga menjadi janggal jika gugatan (a quo) dimaksudkan sebagai gugatan perbuatan melawan Hukum karena senyatanya ada perjanjian, sedangkan persengketaan atas cidera janji adalah merupakan perkara Wanprestasi;
6. Bahwa sebagaimana dalih gugatan dalam poin 5, 6, 7 dan 8 Tergugat II tidak mengetahui;
7. Bahwa sebagaimana dalih gugatan poin 9, Tergugat II tidak mempunyai kapasitas untuk menghadirkan Penggugat, karena faktanya objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2145 atas nama Rochayati luas 441M, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) NO.199/2018 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ehwan Zamrudi, SH.,MKN, merupakan tanah Hak Milik Rochayati, sehingga sudah sah secara hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II dalam APHT jika Rochayati sebagai pemegang Hak dan Pemberi Hak Tanggungan sesuai UU No 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah;
8. Bahwa sebagaimana gugatan poin 10,13 dan 16 Tergugat II tidak perlu menanggapi;
9. Bahwa sebagaimana Gugatan Penggugat poin 12, maka Tergugat II tidak pernah mengetahui bahwa objek tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 2145 atas nama Rochayati luas 441 M2 sudah ada Akta Jual Beli, karena secara fakta dan sangat nyata sertifikat kepemilikan objek tersebut merupakan kepemilikan Rochayati, sehingga menjadi pertanyaan jika tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat karena secara nyata dilakukan kroscek di PPAT tanah tersebut masih bersertifikat hak milik Rochayati dan belum ada akta Jual Beli kepada pihak manapun yang dilakukan di PPAT;
10. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat poin 11, adalah sangat tidak benar dan keliru, jika Tergugat I menjaminkan objek tanah sebagaimana poin 6 dengan Hak Tanggungan Sebesar Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) karena sebagaimana dictum yang tertuang dalam APHT adalah sebesar Rp116.500.000,- (Seratus Enam Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
11. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat poin 14, maka berdasarkan sema No 7 Tahun 2012 yang berbunyi "bagi pemegang Hak

Halaman 10 dari 21 Putusan Nomor 54/Pdt/2021/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)



Tanggungan, tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan, karena Objek Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita eksekusi kecuali sita persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan Lelang Eksekusi” dan Sesuai Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah pasal 15 ayat 2 “Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berahir oleh sebab apapun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dan ayat 4”;

12. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat Poin 15, maka perkara a quo bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum namun adalah wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga Tergugat II dimasukkan dalam perkara a quo tidak tepat karena secara nyata Penggugat tidak melampirkan akta jual beli atas tanah tersebut dalam gugatan ini, dan tidak ada hubungan Hukum;

C.DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban Konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa kedudukan Tergugat II Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi dan sebaliknya Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa akibat perkara dan sengketa ini, telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, adapun kerugian materiil maupun immateriil ialah:
 - a. Bahwa selama proses gugatan ini dilayangkan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi banyak mengeluarkan biaya oprasional guna:
 - 1) Biaya akomodasi Pengurus Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Al-Huda selama mengurus perkara ini senilai: Rp10.000.000,00.- (Sepuluh Juta Rupiah);
 - 2) Biaya Jasa Adokat untuk mengurus perkara senilai: Rp25.000.000,00.- (dua puluh lima Juta Rupiah).
 - b. Bahwa karena adanya Gugatan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II konvensi menjadi kesulitan untuk menjual objek hak tanggungan yang telah melebihi batas Hak tanggungan, karena objek hak



tanggungan tersebut menjadi sengketa, sehingga menimbulkan kerugian senilai Rp116.500.000,- (Seratus Enam Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), karena tidak bisa menjual hak Tanggungan semenjak adanya gugatan yang dilayangkan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konvensi;

- c. Bahwa akibat gugatan yang di ajukan dan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat, maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat II sangat terpuakul dan tercoreng Nama baiknya, baik di masyarakat maupun Anggota KSPPS, dan hal itu sebenarnya tidak bisa dinilai dengan uang, namun untuk memenuhi rasa keadilan kerugian immateriil tersebut dapat digantikan dengan nilai Rp100.000.000,00,- (seratus juta rupiah).

Sehingga kerugian materiil dan Immateriil keseluruhan yang dialami oleh Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Al-Huda senilai Rp251.500.000,00- (duaratus limapuluh satu juta limaratus ribu rupiah).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan pertimbangan tersebut di atas, Penggugat Rekonsensi/Tergugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 65/Pdt.G/2020/PN.Unr Pengadilan Negeri Ungaran berkenan memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut:

PRIMER

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksespi Tergugat II Untuk Seluruhnya;

DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi untuk secara tunai dan sekaligus membayarkan keseluruhan kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp251.500.000,00- (duaratus limapuluh satu juta limaratus ribu rupiah) Kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Pihak Penggugat pada hari Selasa tanggal 18 Agustus 2020 telah mengajukan replik secara elektronik di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II pada hari Selasa tanggal 25 Agustus 2020 telah mengajukan duplik secara elektronik di persidangan;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 65/Pdt. G/2020/PN Unr, tanggal 17 Desember 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Hak Tanggungan yang dibebankan pada tanah dengan no SHM 2145 atas nama Rochayati, yang terletak di Busungan Kel. Tambakboyo, Kec. Ambarawa, Kab. Semarang dengan luas 441m² (empat ratus empat puluh satu meter persegi) ;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi I untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara, yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp1.981.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

Membaca akta pernyataan permohonan banding, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Ungaran, yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Desember 2020 pihak Pembanding I semula Tergugat Konvensi I telah menghadap secara elektronik, telah mengajukan permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 65/Pdt. G/2020/PN Unr, tanggal 17 Desember 2020, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Membaca akta pernyataan permohonan banding, yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt Panitera Pengadilan Negeri Ungaran, yang menyatakan bahwa pada tanggal 6 Januari 2021 pihak Pembanding II semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi telah menghadap secara elektronik, telah mengajukan permohonan agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 65/Pdt. G/2020/PN Unr, tanggal 17 Desember 2020, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Membaca surat memori banding yang diajukan secara elektronik melalui sistem informasi Perkara Pengadilan Negeri Ungaran oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi tertanggal 11 Januari 2021;

Membaca kedua belah pihak, Pembanding I semula Tergugat Konvensi I dan Pembanding II semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi dan Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk memeriksa berkas perkara (inzage) pada tanggal 28 Januari 2021;

Tentang Pertimbangan Hukumnya :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat Konvensi I dan Pembanding II semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi didalam memori bandingnya telah menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Bahwa untuk memperjelas dasar dan alasan keberatan - keberatan dari Pembanding / Tergugat II maka mohon diperiksa kembali petitem dari Gugatan Terbanding / Penggugat, sebagai berikut:

Terbanding/Penggugat salah dalam menarik Pembanding/Tergugat II dalam Perkara ini karena perkara ini tidak ada hubungan Hukumnya dengan Pembanding/Tergugat II dan kalau mau Di paksakan kenapa nama Dalam Obyek Perkara SHM yaitu Saudarl Rochayati dan juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang membuat Hak Tanggungan (HT) Yaitu PPAT dan Juga yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yaitu

- BPN Ungaran TIDAK MASUK dalam Subyek hukum dan obyek hukum tetapi dalam Putusannya menyatakan tidak Sah dan batal Demi Hukum. Hak Tanggungan yang di bebankan pada tanah dengan SHM. 2145 atas Nama Rochayati, yang terletak di Busungan Kelurahan Tambakboyo Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang dengan Luas. 441 M2. Dan dalam Putusan tiga subyek hukum dan obyek hukum tidak disebutkan.
- Dalam Persidangan tetapi kewenangan di masukan dalam perkara ini, oleh karena itu dalam perkara ini terhadap Putusan Nomor 3 waiib di tolak. Sebab tidak ada hubungan hukumnya dalam Perkara dan Pembanding/Tergugat II menolak / tidak sependapat terhadap Putusan Judex factil.
- Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan Pertimbangan Hukum. Dalam Pokok Perkara. Ilerujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan:

" Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah, seharusnya pemeiksaan Banding mengulangi pemeriksaan pada keseluruhannya, baik mengenai fakta maupunn penerapan hukum dan iuga dalam pertimbangan hukumnya Oleh karena itu Peradilan Tingkat Banding, khususnya Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta Hukum dan dalam penerapan Hukumnya dan juga dalam pertimbangan hukumnya";

Oleh karena itu Peradilan Tingkat Banding, khususnya Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta Hukum dan dalam penerapan Hukumnya;

Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan Terbanding / Penggugat tidak dapat membuktikan dalil - dalinya sehingga Gugatan Terbanding / Penggugat sebagaimana dalam Petitum diatas seharusnya Judex Factil Pengadilan Tingkat Pertama menolak seluruh Gugatan dari Terbanding / Penggugat yang tertuang dalam Petitum Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 21 Putusan Nomor 54/Pdt/2021/PT SMG



Bahwa dasar dan alasan-alasan Pembanding / Tergugat II adalah sebagai berikut;

Bahwa untuk Putusan Nomor 3 dalam Putusannya menyatakan ----- Menyatakan tidak Sah dan batal Demi Hukum, Hak Tanggungan yang di bebankan pada tanah dengan SHM. 2145 atas nama Rochayati yang terletak di Busungan Kelurahan Tambakboyo, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang dengan Luas. 44'l M2 (Empal ratus empat puluh satu meter persegi).

Bahwa Terbanding / Penggugat tidak dapat membuktikan dalil - dalilnya. Dan mohon diperiksa kembali beberapa alat bukti yang di dalilkan oleh Terbanding/Penggugat yang diajukan maupun yang di dalilkan sebab tidak benar alat bukti dari Terbanding / Penggugat, Bahwa sesuai dalam Pasal 164 Het Herzien Inilandsch reglement (" HIR ") jo. Pasal 186 6 KUH Perdata. alat bukti dalam peradilan perdata adalah:

- a. Bukti Tertulis;
- b. Bukti Saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah;

Berdasarkan pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kekuatan bukti tertulis dari Terbanding / Penggugat wajib untuik di tolak dan Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena telah mengindahkan bukti dan tertulis dari Pembanding /Tergugat II yang secara formil.

Selanjutnya adapun isi dari Memori Banding ini adalah:

1. Tentang Tanggapan atas Isi Putusan.
2. Tentang Tidak Terbuktinya Dalil - Dalil Gugatan.
3. Tentang Judex Factie Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama.

1. Tentang Tanggapan atas Isi Putusan

Bahwa Putusan Aquo tidak benar menurut Hukumnya, sehingga demikian Pembanding/Tergugat II mengajukan tangkisan, perlawanan dan Keberatan Keberatan terhadap Putusan sebagai berikut :

1. Bahwa keberatan Pembanding / Tergugat II pada Putusan tersebut beralasan karena dalam putusan tersebut tidak menjelaskan tentang Pertimbangan hukum dari Pembanding hanya menyampaikan tentang pertimbangan hukun dari Terbanding / Penggugat sehingga dalil-dalil dari Pembanding di kesampingkan atau tidak digunakan dalam pertimbangan



hukum maka secara otomatis putusan menguntungkan Terbanding/ Penggugat.

- 2 Bahwa keberatan Pembanding / Tergugat II beralasan, dan benar karena sesuai pada bukti-bukti dan saksi-saksi dari Para Pihak, Maka Pembanding / Tergugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Jawa Tengah untuk menolak Putusan Pengadilan Negeri Ungaran.

2. Tentang Tidak Terbuktinya Dalik-Dalil Gugatan

Bahwa dalil dan Fakta Hukum yang telah dikemukakan oleh Terbanding / Penggugat dalam Gugatan, Replik, serta saksi-saksi dan bukti-bukti apakah telah terbukti secara sah dan meyakinkan ?? Jawabannya T I D A K karena dalam Gugatan Terbanding / Penggugat tidak Jelas dan potitum kabur dalam memahami isi gugatan maka sudah sepantasnya Gugatan dari Terbanding / Penggugat DI TOLAK.

3. Tentang JUDEX FACTIE Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama

- a) Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama salah dalam pertimbangan Hukum karena tidak melalui proses penemuan hukum (rechtsvinding) yang benar dan tepat.
- b) Bahwa demikian dapat terlihat dari proses penemuan hukumnya:
 1. Bahwa diawali dengan mengidentifikasi fakta-fakta hukum yakni adanya dalil yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat tentang adanya Perbuatan melawan hukum yang tidak ada hubungan hukum dengan Pembanding/Tergugat II tetapi Terbanding/Penggugat telah memaksakan dalam perkara ini.
 2. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama salah dalam mengkualifikasikan fakta hukum tersebut sebagai fakta hukum yang termasuk dalam perkara perdata perbuatan melawan hukum (PMH).
 3. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama salah dalam menentukan sumber -sumber hukum yang akan diterapkan dalam menentukan sumber – sumber hukum materil yakni nilai - nilai yang hidup dalam masyarakat mencakup nilai - nilai sosiologis, kekeluargaan dan nilai - nilai filosofis.
- c) Bahwa metode penemuan hukum (rechtsvinding) yang dilakukan oleh Majelis Hakim telah keliru, dalam hal mana tidak sesuai dengan peraturan Perundang-perundangan, doktrin - doktrin para pakar (vide Rechtsvinding karya J.A.Pontier terjemahan B.Arief Sidharta).



TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- Berdasarkan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Pihak karena tidak ada hubungan hukum pada obyek perkara.

PETITUM

Berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum di atas maka dengan ini Pembanding/Tergugat II meminta agar Majelis Hakim Banding menjatuhkan Putusan:

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor:65/Pdt.G/2020/PN. Unr, tertanggal 17 Desember 2020.
3. Membebaskan biaya perkara kepada Terbanding/Penggugat.

Mohon untuk memberikan putusan yang seadil - adilnya sesuai dengan perundangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa menurut Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 271/KMA/XII/2019 tanggal 31 Desember 2019, untuk proses pemeriksaan perkara banding dan tanggapan para pihak dilakukan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 65/Pdt. G/2020/PN Unr, tanggal 17 Desember 2020 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi, ternyata tidak ada hal-hal yang baru dan hanya merupakan pengulangan yang telah dikemukakan pada persidangan di Tingkat Pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan demikian memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 65/Pdt. G/2020/PN Unr, tanggal 17 Desember 2020, yang dimohonkan banding tersebut, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi, 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 Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini di tingkat banding, dengan tambahan pertimbangan sepanjang mengenai amar putusan ke 3 dari putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selain sebagaimana dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata dalam pemasangan Hak Tanggungan atas sertifikat SHM No.2145 atas nama Rochayati T2 telah melanggar prinsip ke hati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-undang no.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan peraturan Bank Indonesia No.7/2005 Jo PBI No.8/2005 yaitu bahwa sertifikat Hak milik No.2145 yang dibebani Hak Tanggungan masih atas nama Rochayati bukan atas nama T1 sebagai pemohon kredit. Disini ada kelalaian dalam pemeriksaan tahap pengajuan kredit yang sejak awal mestinya sudah diketahui bakal memiliki risiko hukum yang sebetulnya tidak perlu terjadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 65/Pdt. G/2020/PN Unr, tanggal 17 Desember 2020, dapat dipertahankan dan dikuatkan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding I semula Tergugat Konvensi I dan Pembanding II semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi dan Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, pasal 1338 KUHPdata, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009, Kitab Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat Konvensi I dan Pembanding II semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi dan Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 65/Pdt. G/2020/PN Unr, tanggal 17 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat Konvensi I dan Pembanding II semula Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi dan Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Kamis, tanggal 4 Maret 2021 oleh kami H. Arifin, S.H.,M.M., sebagai Hakim Ketua, dengan Rosidin, S.H., dan Budi Setiyono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang, tanggal 4 Februari 2021, No.54/Pdt/2021/PT.SMG yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 17 Maret 2021, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim Anggota dan Hj.Yulia Sa'adah, SH.MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini serta putusan tersebut dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Perkara Pengadilan Negeri Ungaran pada hari itu juga.

HAKIM – HAKIM ANGGOTA:

KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

Rosidin, S.H.,

H. Arifin, S.H.,M.M.,

ttd

Budi Setiyono, S.H., M.H.



PANITERA PENGGANTI,

ttd

Hj.Yulia Sa'adah, SH.MH.,

Perincian Biaya :

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan.....	Rp130.000,00

Jumlah	Rp150.000,00
--------------	--------------

(seratus lima puluh ribu rupiah)