



**PUTUSAN**

**NOMOR : 335/ Pdt / 2016/ PT SMG.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

PENGADILAN TINGGI JAWA TENGAH, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

**SITI ZAROH,**

: bertempat di Desa Tahunan, Rt.04/Rw.01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, namun sekarang bertempat tinggal di Desa Belimbing, Rt.010/Rw.04, Kecamatan Batang Gangsal, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, Selanjutnya disebut Sebagai **Pembanding**, semula disebut sebagai **Penggugat**.

Dalam gugatan ini Penggugat telah memberi Kuasa Khusus kepada **Heni Purwadi,S.H. dan Rokib,S.Sy.** Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum dari Kantor Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Jepara (LKBHJ) yang bertempat di Jln.Kayu Tangan.I, No.1, Rt.02/Rw.05, Kelurahan Pengkol, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan surat kuasa khusus yang sah, tertanggal : 01 Oktober 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara dibawah Nomor. W12-U10/2/Hk.01/X/2015;

**M E L A W A N :**

**1. JUWARIYAH**

: Dengan alamat : Desa Tahunan, Rt.04/Rw.01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Selanjutnya disebut Sebagai **Terbanding-I**, semula disebut sebagai **Tergugat-I**,

**2. PUJI SANTOSO,**

: Dengan alamat : Desa Tahunan, Rt.04/Rw.01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Selanjutnya disebut Sebagai Terbanding-II, semula disebut sebagai **Tergugat-II**,



3. **PT. Bank Danamon Indonesia Tbk.** Dengan Alamat di Jln. Patiunus, Komplek Pasar Jepara, Kabupaten Jepara, Dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada 1. Adi Purwanto, 2. I Putu S. Adiputra, 3. Eden Siahaan, 4. Kunto Dwi Laksono, 5. Dina Martina Nainggolan, 6. Joni Herlambang, 7. Imam Wakhyudi, 8. Sugih Panuntun, 9. Wibowo Heru, dan 10. Whiwin Hestu Ristiyanto, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015 No. SK-LTG-286, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara dibawah Nomor. W12-U10/Hk.01/I/2016 tanggal 04 Januari 2016, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding-III**, semula disebut sebagai **Tergugat-III**,

4. **EDY SISWANTO** : Dengan alamat : Dukuh Nganjir, Rt.021/Rw.004. Desa Kecapi, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Selanjutnya disebut Sebagai **Terbanding-IV**, semula disebut sebagai **Tergugat-IV**, Untuk mudahnya Tergugat.I, Tergugat.II dan Tergugat.III serta Tergugat.IV selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding**, semula disebut sebagai **Para Tergugat**.

**D A N**

1. **KURIYAH** : Dengan Alamat Desa Tahunan, Rt.04/ Rw.01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Selanjutnya disebut Sebagai **Turut Terbanding-I**, semula disebut sebagai **Turut Tergugat-I**.

2. **FEFI KUHAYANTI** : Dengan alamat Desa Tahunan, Rt.04/Rw.01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Selanjutnya disebut Sebagai **Turut Terbanding-II**, semula disebut sebagai **Turut Tergugat-II**. Untuk mudahnya Turut Tergugat.I dan Turut Tergugat.II selanjutnya disebut sebagai Para Turut Terbanding, semula disebut sebagai **Para Turut Tergugat**.



PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 22 Agustus 2016, Nomor : 335/ PDT / 2016 / PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 03 Mei 2016 Nomor : 78/Pdt.G/2015/PN Jpa, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 5 Oktober 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tertanggal 6 Oktober 2015 dibawah Register No. 78/Pdt. G/2015/PN Jpa, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan anak kandung atau anak sah dari seorang laki-laki bernama Kasdi dengan seorang perempuan bernama Wagimah, namun Ibu Wagimah telah meninggal dunia lebih dahulu pada tahun 2004, sedangkan Ayah Penggugat yang bernama Kasdi juga telah meninggal dunia pada tahun 2009.
2. Bahwa selama dalam perkawinan antara Bapak Kasdi (*almarhum*) dengan Ibu Wagimah (*almarhum*) tersebut, telah dikaruniai 4 (empat) orang anak yang masing-masing antara lain :
  - a. Siti Zaroh sebagai Penggugat.
  - b. Juwariyah sebagai Tergugat.I.
  - c. Kuriyah sebagai Turut Tergugat.I.
  - d. Fefi Kuhayanti sebagai Turut Tergugat.II.
3. Bahwa Ayah Penggugat yang bernama Kasdi (*almarhum*) mempunyai beberapa bidang tanah, salah satunya adalah Sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri Bangunan rumah Permanen yang terletak di Desa Tahunan, Rt.04/Rw.01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, seluas :  $\pm 945 \text{ M}^2$  dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1256, Atas Nama : **Kasdi bin Sarpin**, namun sekarang telah berubah menjadi Atas Nama : **Edy Siswanto** (Tergugat.IV), sehingga untuk mudahnya mohon selanjutnya disebut sebagai "**Obyek Sengketa**".
4. Bahwa "Obyek Sengketa" tersebut diatas, semula adalah dalam penguasaan Tergugat.I dan Tergugat.II, yang mana Tergugat.II adalah merupakan suami dari Tergugat.I.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selama dalam penguasaan Tergugat.I dan Tergugat II tersebut, ternyata “Obyek Sengketa” telah dijaminkan hutang oleh Tergugat II kepada Tergugat III, secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar.
6. Bahwa Sebidang tanah pekarangan atau “Obyek Sengketa” tersebut diatas adalah merupakan harta milik dari Ayah Penggugat yang bernama Kasdi (*almarhum*) yang belum pernah dibagi waris.
7. Bahwa Penggugat sangat keberatan jika tanah “Obyek Sengketa” tersebut diatas dikuasai dan dimiliki secara sepihak oleh Tergugat.I dan Tergugat.II karena Penggugat sangat menginginkan “Obyek Sengketa” tersebut agar bisa dibagi secara adil menurut hukum yang berlaku.
8. Bahwa Penggugat selalu berusaha untuk menyelesaikan permasalahan atas “Obyek Sengketa” secara kekeluargaan tetapi Tergugat.I selalu berdalih jika “Obyek Sengketa” telah dijaminkan hutang oleh suaminya bernama Puji Santoso atau Tergugat.II kepada Tergugat III.
9. Bahwa dengan demikian telah terbukti jika Tergugat.I dan Tergugat.II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah menguasai dan melakukan baliknama serta menjaminkan “Obyek Sengketa” kepada Tergugat.III secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat.
10. Bahwa oleh karena dasar peralihan hak atas “Obyek Sengketa” oleh Tergugat.I dan Tergugat II tanpa alas hak yang benar maka peralihan hak kepada Tergugat.IV adalah cacat hukum sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat.III serta Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah melakukan proses peralihan hak secara sepihak dengan melawan hukum tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar.
11. Bahwa perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan/kelalaian yang melanggar hak seorang lain atau bertentangan dengan kewajiban si pelaku/berlawanan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban yang ada di dalam masyarakat. Sedangkan berdasarkan pasal 1365 KUHP perdata, yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut.
12. Bahwa unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, adalah :
  - a. Ada perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hukum.
  - b. Melanggar hak subyektif orang lain.
  - c. Ada Kesalahan (*schuld*).

Halaman 4 Putusan Nomor. 335/Pdt/2016/PT SMG



- d. Ada kerugian.
- e. Ada hubungan kasual.
13. Bahwa perbuatan Tergugat.I dan Tergugat.II yang telah mengesampingkan keberadaan dan hak dari Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (*almarhum*) adalah merupakan kesalahan, merupakan perbuatan melanggar hukum, melanggar hak subyektif orang lain dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
14. Bahwa perbuatan **Para Tergugat** adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena telah melakukan proses peralihan hak secara sepihak dengan melawan hukum tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar, adalah merupakan kesalahan, merupakan perbuatan melanggar hukum, melanggar hak subyektif orang lain dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
15. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat.I dan Tergugat.II tersebut Penggugat mengalami kerugian, baik materiil maupun immaterial:
- a. Bahwa kerugian Materiil yang diderita Penggugat antara lain adalah semua biaya operasional gugatan untuk menangani perkara ini, sebesar : Rp 30.000.000, (Tiga puluh juta rupiah).
- b. Bahwa kerugian immateriil yang diderita Penggugat karena Penggugat merasa terganggu, tidak nyaman, cemas, tidak tenang, bahkan terganggu secara psikis ; Karena hukum mengharuskan kerugian dalam bentuk konkrit maka para Penggugat menentukan kerugian immateriilnya adalah sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).
- Bahwa sehingga kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat dan harus ditanggung oleh **Para Tergugat** secara tanggung renteng total keseluruhan adalah sebesar Rp.130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta rupiah).
16. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dengan Tergugat.I dan Tergugat.II akan tetapi Tergugat.I dan Tergugat.II tidak pernah mempunyai i'tikad baik untuk menyelesaikannya, sehingga Perbuatan Tergugat.I dan Tergugat.II yang telah menguasai dan melakukan baliknama atas "Obyek Sengketa" tanpa alas hak yang benar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
17. Bahwa Tergugat.I dan Tergugat.II tidak ada kehendak baik (i'tikad baik), untuk menyerahkan secara baik-baik "Obyek Sengketa" kepada Penggugat, bahkan setiap Penggugat berusaha untuk menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan ternyata Tergugat.I menyatakan keberatan dan





berdalih jika “Obyek Sengketa” telah dijamin hutang oleh Tergugat.II kepada Tergugat III, akhirnya Penggugat memutuskan untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jepara di Jepara.

18. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat.I dan Tergugat.II tersebut, maka Penggugat sangat dirugikan secara formil, materiil dan imateriil.
19. Bahwa karena **TERBUKTI** Tergugat.I dan Tergugat.II telah menguasai dan melakukan baliknama atas “Obyek Sengketa” tersebut secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar maka dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1256, Atas Nama : **Kasdi bin Sarpin**, namun sekarang telah berubah menjadi Atas Nama : **Edy Siswanto** (Tergugat.IV), adalah mengandung CACAT HUKUM dan sangat BERTENTANGAN dengan HUKUM maka sudah seharusnya Sertifikat dinyatakan BATAL DEMI HUKUM dan untuk menghindari hal – hal tidak diinginkan dan menghindari permasalahan semakin rumit, dengan ini Penggugat mengajukan juga permohonan PROVISI agar dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1256, Atas Nama : **Kasdi bin Sarpin**, namun sekarang telah berubah menjadi Atas Nama : **Edy Siswanto** (Tergugat.IV), agar diamankan dan dititipkan pada Pejabat/Panitera Pengadilan Negeri Jepara di Jepara hingga perkara ini selesai dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti dan karena sangat prinsipil, ada kesalahan dan pelanggaran hukum yang fatal maka sudah seharusnya permohonan provinsi ini dikabulkan dalam putusan Sela.
20. Bahwa **Penggugat** sangat dirugikan oleh tindakan-tindakan dari Para Tergugat maka Penggugat sangat perlu untuk mendapatkan perlindungan hukum yang adil dan bijaksana.
21. Bahwa Para Turut Tergugat ikut digugat oleh Penggugat dalam perkara ini agar Para Turut Tergugat juga turut tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
22. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Jepara meletakkan sita jaminan atas “Obyek Sengketa” tersebut diatas.
23. Bahwa karena Penggugat sangat khawatir terhadap tindakan-tindakan Tergugat.I, Tergugat.II dan Tergugat.III serta Tergugat.IV atau Para Tergugat yang dapat menghilangkan, menggelapkan atau memindah tangankan “Obyek Sengketa” maka perlu diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah “Obyek Sengketa” sebelum pokok perkara ini diputus.



Berdasarkan hal-hal atau fakta-fakta yang telah diuraikan tersebut diatas, Maka dalam perkara ini **Penggugat**, Mohon Kepada yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jepara **C.q.** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara di Jepara, yang memeriksa perkara ini selanjutnya berkenan memutuskan, sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Permohonan Provisi dari **Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan agar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1256, Atas Nama : **Kasdi bin Sarpin**, namun sekarang telah berubah menjadi Atas Nama : **Edy Siswanto** (Tergugat.IV), atau "**Obyek Sengketa**", agar diamankan dan dititipkan pada Pejabat/Panitera Pengadilan Negeri Jepara di Jepara hingga perkara ini selesai dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **Penggugat** dalam perkara ini,
3. Menyatakan sah menurut hukum bahwa **Penggugat** adalah sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (*almarhum*) sehingga turut mempunyai hak pula atas "**Obyek Sengketa**",
4. Menyatakan bahwa karena **Tergugat.I dan Tergugat.II** telah menguasai dan melakukan baliknama secara sepihak tanpa persetujuan **Penggugat**, berupa : Sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri Bangunan rumah Permanen yang terletak di Desa Tahunan, Rt.04/Rw.01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, seluas :  $\pm 945 \text{ M}^2$  dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1256, Atas Nama : **Kasdi bin Sarpin**, namun sekarang telah berubah menjadi Atas Nama : **Edy Siswanto** (Tergugat.IV), atau "**Obyek Sengketa**", tanpa alas hak yang benar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan demi hukum bahwa **Penggugat** sebagai ahli waris yang sah juga mempunyai hak atas "**Obyek Sengketa**", karena belum dilakukan pembagian hak secara sah menurut hukum yang berlaku.
6. Menyatakan demi hukum bahwa Perbuatan **Tergugat.I dan Tergugat.II** yang telah menguasai dan melakukan baliknama atas Sebidang tanah



pekarangan atau “**Obyek Sengketa**” tersebut, secara sepihak tanpa persetujuan **Penggugat** sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (*almarhum*) adalah merupakan kesalahan sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

7. Menyatakan demi hukum bahwa Perbuatan **Tergugat.I dan Tergugat.II** yang telah memindahtangankan dan menjaminkan berupa sebidang tanah pekarangan atau “**Obyek Sengketa**” tersebut secara sepihak tanpa persetujuan **Penggugat** sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (*almarhum*) adalah merupakan kesalahan sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Menyatakan demi hukum bahwa Perbuatan Tergugat.I dan Tergugat.II yang telah mengesampingkan keberadaan Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (*almarhum*) adalah **Perbuatan Melawan Hukum**.
9. Menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat.I dan Tergugat.II telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**.
10. Menyatakan demi hukum bahwa segala perbuatan Tergugat.I dan Tergugat.II menguasai dan melakukan baliknama serta menjaminkan berupa : sebidang tanah pekarangan atau “**Obyek Sengketa**” tersebut secara sepihak tanpa persetujuan **Penggugat** adalah cacat hukum dan batal demi hukum.
11. Menyatakan demi hukum bahwa dasar peralihan hak atas “Obyek Sengketa” yang dilakukan oleh Tergugat.I dan Tergugat.II adalah tanpa alas hak yang benar maka peralihan hak kepada Tergugat.IV adalah cacat hukum dan batal demi hukum.
12. Menyatakan menurut Hukum bahwa **Para Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah melakukan proses peralihan hak secara sepihak dengan melawan hukum tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar.
13. Menyatakan menurut Hukum bahwa **Para Tergugat** tidak berhak menguasai secara sepihak atas Sebidang tanah pekarangan atau “**Obyek Sengketa**” tersebut sebelum dibagi menurut ketentuan hukum yang berlaku.
14. Menetapkan menurut hukum bahwa **Penggugat** juga turut mempunyai hak atas tanah “**Obyek Sengketa**” tersebut.
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitverbaar bij voorraad) meskipun timbul upaya hukum verzet atau banding.





17. Menghukum **Para Tergugat** atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa **atau “Obyek Sengketa”** tersebut kepada **Penggugat dalam keadaan Kosong** untuk dibagi menurut ketentuan hukum yang berlaku.
18. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar ganti rugi kepada **Penggugat** yaitu sebesar Rp.130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta rupiah), yang harus ditanggung serta dibayar secara tunai dan seketika oleh **Para Tergugat**.
19. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar uang Paksa sebesar **Rp.5.000.000,-** (lima juta rupiah),- perbulan kepada **Penggugat** sejak gugatan ini didaftarkan sampai gugatan ini memperoleh hukum tetap.
20. Menghukum **Para Turut Tergugat** untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
21. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**A T A U**

**SUBSIDAIR :**

Mohon Putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT I:**

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang sesuai fakta dengan diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada nomor 1 s.d. nomor 3 tersebut Tergugat I membenarkannya karena memang sebenar adanya.
3. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil Penggugat nomor 4 karena memang benar adanya.
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat pada nomor 5 karena waktu dijaminan oleh Tergugat I, Penggugat pergi ke luar Jawa.
5. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan Penggugat nomor 6 karena sejak Bapak Kasdi meninggal dunia belum pernah ada pembagian waris dari Bapak Kasdi (almarhum).
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat nomor.7 s.d. 14 karena Penggugat di luar Jawa sehingga Tergugat I keberatan atas dalil-dalil



Penggugat tersebut.

7. Bahwa Tergugat.1 menolak dengan tegas dalil Peggugat nomor.15 s.d. 18 karena penggugat tidak berada di rumah sehingga Tergugat merasa tidak merugikan siapapun.
8. Bahwa dalil-dalil Peggugat tidak berdasar hukum maka mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Peggugat.
9. Bahwa dalil-dalil Peggugat dalam gugatannya tidak beralasan oleh karenanya harus ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**PRIMER**

- Menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya,
- Atau menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima.

**ATAU**

**SUBSIDER**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya.

**JAWABAN TERGUGAT II:**

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil Peggugat kecuali yang sesuai fakta yang benar.
2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Peggugat pada nomor I s.d. nomor.3 tersebut Tergugat II membenarkannya karena memang benar adanya,
3. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil Peggugat nomor.4 karena memang benar adanya,
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Peggugat pada nomor S karena waktu dijaminan oleh Tergugat II, sudah atas persetujuan Tergugat I (Istri Tergugat II) sedangkan Peggugat pada saat itu sudah berada di luar Jawa.
5. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil gugatan Peggugat nomor.6 karena sejak Bapak Kasdi meninggal dunia memang belum pernah ada pembagian dan sebagian ahli waris dari Bapak Kasdi (almarhum) sudah hidup masing-masing,
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Peggugat nomor.7 s.d. 14 karena pada saat itu penggugat tidak berada di rumah dan Peggugat pamit bekerja di luar jawa,
7. Bahwa Tergugat.II menolak dengan tegas dalil Peggugat nomor 15 s.d.



18 karena pada saat itu Penggugat di luar Jawa dan pada saat dijaminan oleh Tergugat II sudah atas persetujuan Tergugat I

8. Bahwa selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menolak dan mengesampingkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
9. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum oleh karena itu harus ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

**PRIMER**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**ATAU**

**SUBSIDER**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadu- adilnya

**JAWABAN TERGUGAT III**

*I. DALAM EKSEPSI :*

*A. Pengadilan Negeri Jepara Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan atau Mengadil Perkara (Kompetensi Absolut).*

1. Bahwa terang dan senyatanya dasar dari diajukanya gugatan perkara *a quo* adalah bermula dari adanya Perjanjian Kredit No. 0000194/PK/03735/2700/0912 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat III selaku Pihak Bank dengan Tergugat II selaku Debitur dan Tergugat I selaku Istri Debitur, dimana berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, Tergugat II telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat III dan sebagai jaminan atas pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat III, Tergugat II dengan sepengetahuan dan persetujuan Tergugat I telah menyerahkan tanah dan bangunan seluas 945/105 M2 terletak di Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara Propinsi Jawa Tengah, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1256, tercatat terdaftar atas nama Kasdi Bin Sarpin (dalam proses balik nama ke atas nama Juwariyah), yang terhadapnya selanjutnya telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 41/2013 14 Januari 2013 [o. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1021/2012 tertanggal 26 Desember 2012.



2. Bahwa terdapat perbedaan pendapat antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai objek sengketa perkara *a quo*, yang mana dalam Posita Gugatan Point 1, 2, 3 dan 6 dimana Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan seluas 945 M2 terletak di Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara Propinsi Jawa Tengah, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1256, tercatat/ terdaftar atas nama Kasdi Bin Sarpin (dalam proses balik nama ke atas nama Juwariyah) merupakan peninggalan/ tanah warisan dari Alm. Kasdi Bin Sarpin (yang diakui sebagai ayah Penggugat) dan Penggugat memiliki hak atas Sertifikat Hak Milik No. 1256 tersebut, sedangkan didalam perubahari/ balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1256 yang menjadi atas nama Juwariyah (**Tergugat I**), berdasarkan akta pembagian hak bersama No.538/2012 tanggal 3 September 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Risma Aristiana Rohmatika,SH TIDAK ADA nama Siti Zaroh (**Penggugat**) sebagai ahli waris dari Kasdi Bin sarpin Adanya perbedaan pendapat antara **Penggugat** dengan **Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II**, menunjukkan bahwa adanya sengketa warisan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II** yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui **Pengadilan Agama**;
3. Bahwa berdasarkan dalil **Penggugat** sebagaimana diuraikan dalam Posita dan Petitum yang dimohonkan oleh **Para Penggugat** merupakan lingkup Sengketa Waris, dan oleh karena **Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II** masing-masing beragama Islam, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 50 Tahun 2009 10. Undang-Undang NO.3 Tahun 200610. Undang-Undang NO.7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama **Pasal 49 Ayat (1) huruf b**, yang menegaskan bahwa:

*"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :*

*b. waris*

Jo. **Pasal 49 Ayat (3)**, yang menegaskan bahwa :

*"Bidang kewarisan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf b ialah penentuan siapa-siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan*



tersebut"

Jo. **Penjelasan Pasal 49 huruf b**, yang menegaskan bahwa :

"Yang dimaksud dengan "waris" adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang ten tang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris".

Dengan demikian. dalam perkara a quo merupakan **kewenangan absolute Peradilan Agama dan bukan Peradilan Umum C.q. Pengadilan Negeri Jepara.** karena yang berhak untuk mengeluarkan Penetapan Ahli Waris adalah PENGADILAN AGAMA setempat.

Berdasarkan hal tersebut, **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

**B. Yang Ditarik Sebagai Tergugat Dalam Gugatan Kurang Lengkap/ Kurang Pihak (Exceptio Ex Juri Terti)**

1. Bahwa dalam gugatannya, **Penggugat** mendalilkan dalam positanya **point 3** bahwa objek sengketa telah berubah menjadi atas nama **Tergugat IV**, namun **Penggugat** tidak menarik Notaris Risma Aristiana Rohmatika, SH. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang sebagai pihak dalam perkara, karena haruslah ditarik sebagai pihak **Tergugat** juga.
2. Secara hukum, dengan tidak ditariknya Notaris Risma Aristiana Rohmatika, SH Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang sebagai **Tergugat** maka gugatan **Penggugat** tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak, sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan *bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat.*

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan





**Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

## II. POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat III** menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan **Penggugat** dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa **Tergugat III** mohon atas jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen- argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai diatas secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa benar sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri senyatanya **Tergugat II** adalah merupakan Debitur dari **Tergugat III** atas fasilitas Kredit DP 200 sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) No. 0000194/PK/03735/2700/0912 tanggal 5 September 2012 dengan plafon sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), dengan jangka waktu kredit selama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal 5 September 2012 sampai dengan tanggal 5 September 2015. bermaterai cukup maupun sebagaimana telah ditanda-tangani dihadapan Risma Aristiana Rohmatika Sarjana Hukurn, Notaris di Jepara sebagaimana Legalisasi No.687 /LEG/IX/2012 dengan agunan kredit **Obyek Perkara** yang terhadapnya pada waktu itu telah dibebani hak tanggungan sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena atas **Obyek Perkara** telah dibebani hak tanggungan maka secara hukum memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada **Terlawan III** sebagai pihak yang beritikad baik *te goeder trouw*" yang telah memberikan kredit kepada **Tergugat II** selaku debitur yang harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya ;
4. Jaminan atas pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat III, Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Sebidang tanah seluas 945 M2 terletak di Desa Tahunan, Kec. Tahunan, Kab. [epara Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1256 tercatat atas nama Kasdi Bin Sarpin (dalam proses baliknama ke atas nama Juwariyah).



5. Adalah fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa Tergugat II selaku Debitur telah lalai atau "wanprestasi" dalam pemenuhan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat III, dan bahkan tidak pernah lagi melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada Tergugat I terhitung sejak mulai bulan Juni 2013 sampai dengan November 2014. Akibat kelalaian Penggugat dalam melakukan kewajibannya tersebut, Tergugat I selanjutnya memberikan peringatan/teguran yang patut dan selayaknya secara hukum untuk melakukan penyelesaian kewajiban hutang, yaitu Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III. Namun terhadap peringatan-peringatan tersebut tidak ada itikad baik dari Tergugat II untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya sebagaimana yang diperjanjikan, oleh karenanya adalah sah bahwa Penggugat dinyatakan cidera janji / wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, yang menyatakan :

*"Debitur dinyatakan la'ai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".*

6. Bahwa senyatanya karena Tergugat II telah lalai "wanprestasi" bahkan MACET dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat III maka adalah dibenarkan jika Tergugat III dengan kewenangan yang telah diberikan secara hukum mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan Kredit terdahulu melalui saluran hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dengan perantaraan KPKNL Semarang yang terhadapnya telah dilaksanakan pada hari Kamis tertanggal 27 Nopember 2014 sebagaimana Akta Risalah Lelang No.2036/2014 dengan pemenang lelangnya Edy Siswanto (Tergugat IV) ;

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini **Tergugat III** mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

**Dalam Eksepsi :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi **Tergugat III** untuk seluruhnya dan atau sebagian;



## Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan Perjanjian Kredit (PK) No. 0000194/PK/03735/2700/0912 tanggal 5 September 2012 adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.
3. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 41/2013 tanggal 14 Januari 2013 [o. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1021/2012 tertanggal 26 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Risma Aristiana Rohmatika, SH adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan secara hukum **Tergugat II** telah lalai / wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada **Tergugat III**.
5. Menyatakan pelaksanaan lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1256 tercatat atas nama **Tergugat I**, berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) dan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah 10. Sertifikat Hak Tanggungan No. 01586/2011 tanggal 26 Juli 2011 dan Risalah Lelang No. 1190/2014 Tanggal 12 Agustus 2014, **Obyek Perkara** tersebut telah beralih kepada **Sdr. EDY SISWANTO (Tergugat IV)** selaku Pemenang Lelang adalah sah menurut hukum.
6. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.

## **ATAU:**

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

## **JAWABAN TERGUGAT IV.**

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil, alasan-alasan gugatan Penggugat, kecuali yang jelas-jelas atau hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya menurut hukum.
2. Bahwa Tergugat IV dengan berdasarkan Risalah Lelang No. 1190/2014 tanggal 12 Agustus 2014 yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang adalah Tergugat IV selaku pemenang lelang yang sah menurut hukum, maka dengan demikian sebagai pemenang lelang harus dilindungi oleh undang-undang.

Halaman 16 Putusan Nomor. 335/Pdt/2016/PT SMG



3. Bahwa oleh karena Tergugat IV sebagai pemenang lelang yang sah menurut hukum, sehingga dengan beralihnya Sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri Bangunan Rumah Permanen terletak di Desa Tahunan RT.04 RW. 01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, seluas  $\pm 945 \text{ M}^2$  (obyek sengketa) ke atas nama Tergugat IV, maka sebagai pemilik yang sah terhadap obyek sengketa adalah Tergugat IV.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksaan perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Risalaah Lelang No. 1190/2014 tanggal 12 Agustus 2014 yang menyatakan Penggugat IV selaku Pemenang Lelang adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat IV adalah pemilik yang sah Sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri Bangunan rumah Permanen terletak di Desa Tahunan RT.04 RW.01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, seluas  $\pm 945 \text{ m}^2$  (obyek sengketa );
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

**JAWABAN TURUT TERGUGAT II.**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang sesuai fakta yang benar.
2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada nomor I s.d. nomor.3 tersebut Turut Tergugat II membenarkannya karena memang benar adanya,
3. Bahwa Turut Tergugat II membenarkan dalil Penggugat nomor 4 karena memang benar adanya.
4. Bahwa Turut Tergugat II menolak selebihnya gugatan dari Penggugat karena Turut Tergugat II tidak mengetahui asal usul atau permasalahan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat.III dan Tergugat IV, Turut Tergugat II pernah satu kali dimintai persetujuan oleh Tergugat I dan Tergugat.II untuk mengajukan pinjaman kepada Tergugat.III.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat.II memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

**PRIMER**

- Menolak gugatan Penggugat untuk se1urnhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip serta memperhatikan uraian tentang hal-hal sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 03 Mei 2016 Nomor : 78/Pdt.G/2015/PN Jpa, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**I. Dalam Eksepsi.**

- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.

**II. Dalam Pokok Perkara.**

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sampai putusan ini dijatuhkan diperhitungkan sejumlah *Rp.2.284.000,00 (Dua Juta Dua Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Rupiah)*;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jepara tersebut maka Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jepara, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 11 Mei 2016, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I, sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 12 Mei 2016, telah diberitahukan kepada Terbanding-II semula Tergugat-II, sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 12 Mei 2016, diberitahukan kepada Terbanding-III semula Tergugat-III, sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 12 Mei 2016, diberitahukan kepada Terbanding-IV semula Tergugat-IV, sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 12 Mei 2016, dan telah diberitahukan kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I, sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 12 Mei 2016, serta telah diberitahukan kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II, sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 12 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Memori banding tertanggal 04 Juni 2016 yang

Halaman 18 Putusan Nomor. 335/Pdt/2016/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)





diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 21 Juni 2016, oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Jepara, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 24 Juni 2016, dan diserahkan kepada Terbanding-II semula Tergugat-II, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 24 Juni 2016, diserahkan kepada Terbanding-III semula Tergugat-III, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 24 Juni 2016, diserahkan kepada Terbanding-IV semula Tergugat-IV, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 24 Juni 2016, dan telah diserahkan kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 24 Juni 2016, serta diserahkan kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 24 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan diajukannya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, maka Terbanding-III semula Tergugat-III telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 25 Agustus 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 25 Agustus 2016 dan Kontra Memori tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 26 Agustus 2016 , telah diserahkan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 26 Agustus 2016, diserahkan kepada Terbanding-II semula Tergugat-II, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 26 Agustus 2016, diserahkan kepada Terbanding-IV semula Tergugat-IV, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 26 Agustus 2016, dan telah diserahkan kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 26 Juni 2016, serta diserahkan kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 26 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan diajukannya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, maka Terbanding-IV semula Tergugat-IV telah pula mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 30 Agustus 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 31 Agustus 2016 dan Kontra Memori tersebut telah diserahkan kepada Kuasa



Hukum Pembanding semula Penggugat sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 05 September 2016, telah diserahkan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 05 September 2016, diserahkan kepada Terbanding-II semula Tergugat-II, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 06 September 2016, diserahkan kepada Terbanding-III semula Tergugat-III, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 06 September 2016, dan telah pula diserahkan kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 08 September 2016, serta diserahkan kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II, sesuai Relaas Pemberitahuan No. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 06 September 2016 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 09 Juni 2016 untuk Pembanding semula Penggugat, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 09 Juni 2016 untuk Terbanding-I semula Tergugat-I, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 07 Juni 2016 untuk Terbanding-II semula Tergugat-II, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 09 Juni 2016 untuk Terbanding-III semula Tergugat-III, sesuai risalah pemberitahuan tanggal 09 Juni 2016 untuk Terbanding-IV semula Tergugat-IV, dan sesuai risalah pemberitahuan tanggal 09 Juni 2016 untuk Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I, serta sesuai risalah pemberitahuan tanggal 13 Juni 2016 untuk Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;**

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan terbitnya SHM No. 1256 atas nama Kasdi bin Sarpin menjadi atas nama Tergugat-I adalah berdasarkan pada surat keterangan waris yang salah bahkan berdasar pula surat kematian Penggugat sehingga sertifikat tersebut adalah cacat formil oleh karenanya harus dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding-III semula Tergugat-III telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa persyaratan yuridis formil peralihan hak tanah obyek sengketa yang semula atas nama Kasdi bin Sarpin menjadi atas nama Juwariyah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka dengan diadakannya obyek sengketa sebagai agunan kredit atas hutang Terbanding-II semula Tergugat-II, yang kemudian karena Terbanding-II semula Tergugat-II wanprestasi maka adalah sah secara hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak Tanggungan yang telah dilaksanakan terhadap tanah obyek sengketa dan Terbanding-IV semula Tergugat-IV telah pula mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 03 Mei 2016 Nomor. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa, dan telah pula membaca memori banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat serta Kontra Memori banding dari Terbanding-III semula Tergugat-III dan Kontra memori banding dari Terbanding-IV semula Tergugat-IV, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan bahwa keberatan-keberatan Pemanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori banding Pemanding semula Penggugat telah pula dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dimana walaupun proses beralihnya SHM No. 1256 atas nama Kasdi bin Sarpin menjadi atas nama 1. Juwariyah 2. Kuriyah 3. Fefi Kuhayanti yang kemudian beralih lagi menjadi atas nama Juwariyah didasari oleh alas hak yang tidak benar akan tetapi proses pengikatan kredit dengan jaminan obyek sengketa dari Terbanding-II semula Tergugat-II kepada Terbanding-III semula Tergugat-III begitu juga proses beralihnya obyek sengketa dari Terbanding-I semula Tergugat-I kepada Terbanding-IV semula Tergugat-IV adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum oleh karenanya Terbanding-III semula Tergugat-III dan Terbanding-IV semula Tergugat-IV haruslah dianggap sebagai pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum, dan tidaklah tepat apabila kesalahan yang dilakukan oleh Terbanding-I semula Tergugat-I, Terbanding-II semula Tergugat-II, Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I dan Turut Terbanding-II



semula Turut Tergugat-II harus ditanggung pula oleh Terbanding-III semula Tergugat-III dan Terbanding-IV semula Tergugat-IV;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 03 Mei 2016 Nomor. 78/Pdt.G/2015/PN Jpa dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Mengingat dan Memperhatikan Hukum Acara Perdata Indonesia (HIR), Undang-Undang Nomor. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 03 Mei 2016 Nomor: 78/Pdt.G/2015/PN Jpa, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Senin** tanggal **24 Oktober 2016** oleh kami : **DINA KRISNAYATI, S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ARIFIN, S.H .M.M.**, dan **Dr. H. ALI MAKKI, S.H.M.H**, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 22 Agustus 2016, Nomor 335/Pdt/2016/PT SMG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **25 Oktober 2016** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **IRA INDRIATI, S.H.M.H.**, Panitera Pengganti pada



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

t.t.d.

1. **H. ARIFIN, S.H.M.M.**

t.t.d.

2. **Dr. H. ALI MAKKI, S.H.M.H.**

KETUA MAJELIS,

t.t.d.

**DINA KRISNAYATI, S.H.**

PANITERA PENGANTI,

t.t.d.

**IRA INDRIATI, S.H.M.H.**

Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan.....Rp. 5.000,-
2. Materai.....Rp 6.000,-
3. Pemberkasan.....Rp.139.000,-
- Jumlah.....Rp.150.000,- (Seratus Lima puluhribu rupiah).**