



Untuk dinas

**PUTUSAN**

**Nomor : 409 / Pdt / 2015 / PT. Smg.**

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

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**H. THOLIB ROZAKI**, Pekerjaan Dagang, alamat Desa Karanganyar Rt.02

Rw.02 Kecamatan Batang Kabupaten Batang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Eko Yustianto, SH dan Ahmad Fauzi, SH, keduanya Advokat pada kantor Eko Yustianto Kurniawan, SH dan Rekan yang berkedudukan di Gg. Beringin III No.35 Watesalit Batang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.01/EYK-Pdt/VI/2015 tertanggal 18 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING / SEMULA PENGGUGAT;

**Melawan**

1. **DEDI RIYANTO**, bertempat tinggal di jalan Kyai Sambong No.3 Kelurahan Sambong Kecamatan Batang Kabupaten Batang, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I / SEMULA TERGUGAT I;
2. **DIREKSI BANK DANAMON TBK**, cq Pimpinan Danamon Simpan Pinjam (DSP) Unit Pasar Batang berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman No.17 Batang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2015 memberi kuasa kepada **MUKHIDIN, SH.MH**, Advokat/Konsultan Hukum yang beralamat di Jl. Siklepuh Raya No.30 B (Timur Perumnas Mejasem) Tegal, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II / SEMULA TERGUGAT II

**Hal 1 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.**



3. **NOTARIS & PPAT MURTI HARINI SETYOWATI, SH.Mkn**, berkedudukan di Jalan Dr. Cipto No.52 A Batang, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III / SEMULA TERGUGAT III;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT**

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 08 Oktober 2015 Nomor 409/Pdt/2015/PT.Smg tentang penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Pembanding / Semula Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 22 Desember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang pada tanggal 22 Desember 2014, dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Btg. yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa pada Bulan April 2013, Penggugat sedang membutuhkan uang dan kemudian hendak menjual sebidang tanahnya seluas 870 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wonotunggal, Kecamatan Wonotunggal, Kabupaten Batang, Dengan SHM No. 01669/Desa Wonotunggal An. Penggugat;
2. Bahwa kemudian bertemu dengan Tergugat I yang berminat membeli Tanah milik Penggugat, dan Terjadi kesepakatan jual beli dengan harga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa kemudian dilakukan transaksi jual beli tanah sebagaimana tersebut dalam Posita Point I dan dibuat Akta Jual Beli dihadapan notaris & PPAT MURTI HARINI SETYOWATI SH Mkn (Tergugat



III). Dengan No. Akta 157/2013. Dan adapun Pembayaran dilakukan secara Tunai dengan Rincian Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan kepada Penggugat dan sisanya Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). Akan dibayarkan kemudian.

4. Bahwa dalam kenyataannya sisa Pembayaran sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). Oleh Tergugat I tidak pernah dibayarkan kepada Penggugat.

5. Bahwa Penggugat sudah berusaha mengklarifikasi kepada Tergugat I, namun Tergugat I, mengabaikannya dan dengan terang menyatakan tidak akan membayarkan sisa pembayaran tanah milik Penggugat sebesar Rp. 75.000.000, (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat. Justru, pada bulan september 2013, sebidang tanah seluas 870 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wonotunggal, Kecamatan Wonotunggal, Kabupaten Batang, Dengan SHM No. 01669/Desa Wonotunggal, oleh Tergugat I dijadikan Jaminan utang kepada Tergugat II dengan nilai Kredit sebesar Rp. 350.000.000,- dan nilai Obyek hak tanggungan Rp. 437.500.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Walaupun jual beli tanah tersebut dalam pembayarannya masih ada masalah yang harusnya diselesaikan terlebih dahulu.

6. Bahwa dalam perjalanannya kredit Tergugat I kepada Tergugat II, mengalami kemacetan dan Tergugat I tidak mampu membayar kreditnya kepada Tergugat II. Melihat hal tersebut, Penggugat menemui Tergugat I dan melibatkan Tergugat II guna menyelesaikan kredit Tergugat I kepada Tergugat II. Yang mana Penggugat menawarkan jalan Penyelesaian dan Penggugat yang akan membayar dan menyelesaikan Kredit Tergugat I kepada Tergugat II. Namun, hal tersebut ditolak, oleh Tergugat I dan mempersilahkan Tergugat II untuk segera melakukan lelang eksekusi atas obyek jaminan kredit sebagaimana tersebut dalam Posita Point 5.

**Hal 3 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.**



7. Bahwa dalam kenyataannya obyek sengketa masih ditempati oleh Istri Penggugat. Sehingga walaupun sudah terdapat Akta Jual Beli, namun belum ada penyerahan, hal tersebut terjadi karena Tergugat I tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan masalah jual beli tanah seluas 870 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wonotunggal, Kecamatan Wonotunggal, Kabupaten Batang, Dengan SHM No. 01669/Desa Wonotunggal yang menjadi obyek sengketa dengan Penggugat.
8. Bahwa dengan demikian Penggugat dalam mengadakan jual beli Tanah Obyek Sengketa dengan Tergugat I, Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat I dan Penggugat menganggap bahwa sejak awal Tergugat I, telah dengan Terang dan nyata Beritikad Buruk. Sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
9. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Tanah (Obyek Sengketa). No. 157/2013 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT MURTI HARINI SETYOWATI, SH Mkn (Tergugat III). Dalam Pembuatannya Nyata mengandung Unsur Bedrog (Penipuan) dan Tergugat I adalah Pembeli yang beritikad buruk. Oleh karena itu Akta Jual Beli Tanah (Obyek sengketa) No. 157/2013 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT MURTI HARINI SETYOWATI SH Mkn (Tergugat III) tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal **1338 ayat [3] BW** menyatakan "perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik," Jo Pasal 1321 BW yang menyatakan "Tiada kesepakatan yang sah apabila kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya paksaan atau Penipuan" Jo Pasal 1449 yang menyatakan "Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkan maka berdasarkan hal tersebut Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas menjadi patut untuk dibatalkan.
10. Bahwa melihat kenyataan tersebut diatas, Tergugat II telah lalai dalam melakukan Survey Pinjaman kepada Tergugat I, sehingga



Obyek Jaminan Kredit yang dalam kenyataannya masih dalam sengketa bisa dijadikan Agunan Kredit Oleh Tergugat I

11. Bahwa walaupun sudah dilakukan mediasi, yang melibatkan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, guna menyelesaikan masalah baik antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat I dan Tergugat I dengan Tergugat II. Justru Tergugat II memaksakan untuk melakukan lelang eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan atas obyek sengketa pada tanggal 19 Desember 2014 dengan nilai Limit lelang sebesar Rp, 170.000.000,-.

12. Bahwa adanya kecacatan hukum dalam Akta Jual Beli Tanah (Obyek sengketa). No. 157/2013 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT MURTI-HARINI SETYOWATI SH Mkn (Tergugat III). Adalah menjadi patut, segala bentuk Perikatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan Keputusan Pemenang atas lelang Obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan **Batal demi hukum.**

13. Bahwa Agar Gugatan ini tidak Illusionir, mohon sekiranya Majelis Hakim pengadilan Negeri Batang yang memeriksa Perkara A Quo, berkenan meletakkan sita Jaminan atas Sertifikat Hak Milik No SHM No 01669/Desa Wonotunggal.

Berdasarkan uraian di atas, dengan ini kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa Perkara A. Quo, berkenan memeriksa, mengadili dan memutus dengan amar putusan sebagai Berikut

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Telah melakukan Perbuatan melawan Hukum

*Hal 5 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.*



3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa Sertifikat Hak. Milik No. 016691 Desa Wonotunggal.
4. Membatalkan Akta Jual Beli Tanah No. 157/2013 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT MURTI HARINI SETYOWATI SH Mkn
5. Menyatakan bahwa segala bentuk Perikatan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II **Batal demi hukum**
6. Menyatakan bahwa lelang eksekusi atas tanah seluas 870 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wonotunggal, Kecamatan Wonotunggal, Kabupaten Batang. Dengan SHM No. 01669/Desa Wonotunggal, yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL) Pekalongan, **Batal demi hukum.**
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya Perkara yang timbul akibat Perkara A. Quo

#### **SUBSIDAIR**

Bahwa apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Batang berkehendak lain, mohon Putusan yang adil dan bijaksana (**ex aequo et bono**)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I / Terbanding I mengajukan jawaban secara lisan dipersidangan yang pada intinya menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat I selaku pembeli dari sebidang tanahnya seluas 870 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wonotunggal, Kecamatan Wonotunggal, Kabupaten Batang,





Dengan SHM No. 01669/Desa Wonotunggal sudah membayar lunas kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban mana isi selengkapnya sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Pertama-tama Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Gugatan Penggugat, pihak-pihak Tergugatnya kurang lengkap (*Plurium litis consortium*) karena :

- a. Pada Posita Nomor 12 dan Petitum Nomor 6 surat gugatannya Penggugat menuntut agar Keputusan Pemenang atas Lelang obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan dinyatakan batal demi hukum. Dari gugatan tersebut seharusnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)Pekalongan ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, tetapi Penggugat tidak menariknya sehingga gugatan Penggugat kurang pihak. Dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagai pembanding dapat dibaca Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980.

- b. Bahwa tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 01669 Wonotunggal Kabupaten Batang oleh Tergugat II melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan telah dilelang dan telah laku terjual dengan pembeli lelang atas nama ISNADI yang beralamat di Rt. 03/04 Desa Taman Gede Kecamatan Gemuh, Kabupaten Kendal. Ternyata pembeli tanah beserta bangunan rumah tersebut tidak ditarik sebagai pihak

**Hal 7 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.**



Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat semakin tidak lengkap, Atas hal tersebut dapat dijadikan dasar hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali diakui secara tegas dalam jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa apa yang dimuat pada seluruh eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan eksepsi-eksepsi dalam jawaban pokok perkara ini, karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun dengan Penggugat termasuk terkait dengan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor. 01669 Desa Wonotunggal, Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang, sehingga gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak tepat dan menurut hukum harus ditolak.
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana disebutkan pada Nomor 1 s.d 4 posita gugatan Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II, karena pada saat diadakan Perjanjian Kredit antara Tergugat I Tergugat II sebagaimana diuraikan pada Perjanjian Kredit No. 0000067 / PK/02757 /0700/0613 tanggal 25 Juni 2013 tanah yang menjadi jaminan pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II yakni tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik No. 01669 Desa Wonotunggal Batang tercatat atas nama DEDI RIYANTO yang berarti milik DEDI RIYANTO, bukan milik Penggugat. Dengan demikian Tergugat II





memberikan Fasilitas kredit kepada Tergugat I dengan jaminan Hak Tanggungan tanah Sertipikat Hak Milik No. 01669 tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Tergugat II mohon kehadiran Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar menolak petitum gugatan Nomor 2 Penggugat terhadap Tergugat II.

5. Bahwa benar, pada tanggal 25 Juni 2013, Tergugat II telah memberikan fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0000067/PK/02757/0700/0613 tertanggal 25 Juni 2013, dengan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan dihitung sejak tanggal 25 Juni 2013 sampai dengan tanggal 25 Juni 2018, dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 01669 Desa Wonotunggal Batang tercatat atas nama DEDI RIYANTO yang terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 02551/2013 tanggal 01 Oktober 2013 Jo, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 655/2013 tertanggal 20 September 2013 yang dibuat dihadapan Agus Pumomo, S.H., M.Kn, PPAT di Kabupaten Batang dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp. 437.500.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri bahwa atas Obyek Sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan, dan telah memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat II sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I selaku debitur, yang oleh karenanya secara hukum Tergugat II harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;
6. Bahwa proses pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok. Agraria

**Hal 9 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.**



("UUPA") Jo, Pasal 8 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), setiap pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan penuh untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk didalamnya untuk melakukan perbuatan hukum dalam rangka pembebanan hak tanggungan. Oleh karenanya, Tergugat I sebagai pemilik yang sah secara hukum atas Sertipikat Hak Milik No. 01669 mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan pembebanan hak tanggungan atas obyek sengketa.

7. Bahwa senyatanya karena kredit tergugat I kepada Tergugat II telah macet "wanprestasi" maka selanjutnya Tergugat II melakukan penagihan kepada Tergugat I dengan terlebih dahulu memberikan surat peringatan kepada Tergugat I, masing masing :

- Surat Peringatan I No. 001/SP-1/DSP BTG/1213 tanggal 3 Desember 2013
- Surat Peringatan II No. 003/SP-2/DSP BTG/1213 tanggal 27 Desember 2013
- Surat Peringatan III No. 001/SP-3/DSP BTG/0114 tanggal 28 Januari 2014

namun ternyata Tergugat I tetap tidak dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat II, sehingga adalah sah dan dibenarkan secara hukum jika Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak tanggungan atas obyek sengketa kepada KPKNL Pekalongan;

8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT, maka Sertifikat Hak Tanggungan No. 02551/2013 tanggal 01 Oktober 2013 jo, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 655/2013 tertanggal 20 September 2013 yang dibuat dihadapan Agus Purnorno, S.H., M.Kn, PPAT di Kabupaten Batang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan **PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP.**



9. Bahwa berdasarkan Perjanjian Hak Tanggungan, Tergugat I telah menyerahkan kepada Tergugat II, Obyek Sengketa sebagai jaminan dengan dibebani HAK TANGGUNGAN sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tentang Peristiwa Kelalaian, disebutkan bahwa :

*"Bank berhak tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit (berikut perubahannya) baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana debitur : i) oleh pengadilan Negeri dinyatakan Pailit, ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (sursence van betaling), iii) meninggal dunia, iv) lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit, v) tidak membayar pokok dan atau bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan."*

10. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 6 Jo, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT Jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 02551/2013 tanggal 01 Oktober 2013 Jo, Ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 655/2013 tertanggal 20 September 2013 yang dibuat dihadapan Agus Purnomo, S.H., M.Kn, PPAT di Kabupaten Batang Jo, Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tentang Peristiwa Kelalaian, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan PENJUALAN OBYEK HAK TANGGUNGAN (Sertipikat Hak Milik No. 01669) ATAS KEKUASAAN SENDIRI MELALUI PELELANGAN UMUM *in casu* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Pekalongan, oleh karenanya secara hukum Tergugat II berwenang mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dikarenakan Tergugat I cidera janji/tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya.

**Hal 11 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.**



11. Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum di atas, **Tergugat II** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar demi KEPASTIAN HUKUM tentang HAK TANGGUNGAN, kiranya untuk menyatakan pelaksanaan lelang atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 01669 tercatat atas nama DEDI RIYANTO, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Jo, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT Jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 02551/2013 tanggal 01 Oktober 2013 Jo. ketentuan "Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 665/2013 tertanggal 20 September 2013 Jo, Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tentang Peristiwa Kelalaian adalah sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku
12. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat Nomor 7, 8 dan 9 tidak ada hubungannya dengan Tergugat II, oleh karena Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada membuat perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 01669 Wonotunggal, sehingga dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat terhadap Tergugat II.
13. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat Posita Nomor 10, tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik No. 01669 pada saat oleh Tergugat I dijaminakan kepada Tergugat II nama pemegang haknya adalah DEDI RIYANTO Tergugat I yang berarti tanah dan bangunan rumah tersebut milik DEDI RIYANTO pada saat dijaminakan tidak ada sengketa dengan siapapun.
14. Bahwa Tergugat II menolak sebagian dalil Penggugat nomor 11 posita gugatannya yang menyatakan walaupun sudah dilakukan mediasi, yang melibatkan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II guna menyelesaikan baik antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat I dengan Tergugat II. Bahwa Tergugat II tidak ada masalah dengan Penggugat, karena Tergugat II tidak ada



hubungan hukum dengan Penggugat sehingga tidak ada kepentingan dan tidak perlu melibatkan diri dalam rangka mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I.

Tergugat II melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang melelang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya Sertipikat Hak milik No. 01669 Wonotunggal atas nama DEDI RIYANTO adalah sesuai dengan prosedur dan dijamin hukum yang berlaku, dimana tanah dan bangunan rumah tersebut untuk menjamin pembayaran hutang Tergugat I kepada Tergugat II secara tunai dan lunas ketika Tergugat I sebagai debitur dari Tergugat II wanprestasi sebagaimana dalam perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II yang tertuang pada Perjanjian Kredit No. 0000067/PK/02757/0700/0613 tanggal 25 Juni 2013 dan diperkuat dengan Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit. Demikian pula Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekalongan atas permohonan Tergugat II menjalankan lelang sesuai dengan peraturan lelang serta Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana dirubah dengan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga lelang tersebut adalah sah menurut hukum, dan karenanya petitum gugatan Penggugat nomor 5 mohon untuk ditolak.

15. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat Nomor 12 posita surat gugatannya, Bahwa Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tertuang pada Perjanjian Kredit No. 0000067 /PK/02757/0700/0613 tanggal 25 Juni 2013 atas dasar kesepakatan Tergugat I dengan Tergugat II tidak ada hal dwang dwaling bedrog dan tidak ada hubungannya pula dengan Penggugat Pasal 1340 KUHPerdata menyebutkan perjanjian hanya berlaku bagi yang membuatnya, Pasal sebelum yakni Pasal 1338 KUHPerdata menentukan perjanjian sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, Demikian pula perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat

**Hal 13 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.**



II tersebut hanya berlaku dan sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan Tergugat II. Berdasarkan hal tersebut semakin memperkuat petitem gugatan Penggugat nomor 5 dan 6 untuk ditolak.

16. Bahwa selanjutnya Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya meskipun tidak diuraikan dengan rinci pada jawaban ini, karena Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II tidak beralasan hukum.

Berdasarkan hal-hal yang disampaikan Tergugat II di atas, maka Tergugat II mohon kehadiran Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan suatu keputusan :

**A. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

**ATAU :**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batang telah menjatuhkan putusan Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Btg. tertanggal 18 Juni 2015 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI**





- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp.1.014.000,- ( satu juta empat belas ribu rupiah);

Menimbang, atas Putusan tersebut, Pembanding / Semula Penggugat pada tanggal 23 Juni 2015 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Batang telah menyatakan mohon supaya perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Batang tersebut diatas, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding sebagaimana tersebut dalam : “ Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 21/ Pdt.G/2014/PN.Btg “ ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / Semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara syah dan seksama kepada Para Terbanding I / Semula Tergugat I, Terbanding II / Semula Tergugat II dan Terbanding III / Semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 26 Juni 2015 dengan relas pemberitahuan permohonan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Btg. ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding / Semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal, 03 Agustus 2015, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara syah dan seksama kepada Terbanding I / Semula Tergugat I, Terbanding II / Semula Tergugat II dan Terbanding III / Semula Tergugat III masing – masing pada tanggal 05 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding II / Semula Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 19 Agustus 2015 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara syah dan seksama kepada Pembanding / Semula Penggugat, Terbanding I / Semula Tergugat

**Hal 15 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.**



I dan Terbanding III / Semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 25 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa Pembanding / Semula Penggugat, Terbanding I / Semula Tergugat I, Terbanding II / Semula Tergugat II dan Terbanding III / Semula Tergugat III masing – masing telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas Perkara (inzage) dengan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Btg., masing – masing tanggal 27 Juli 2015 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa Perkara Gugatan No.21/Pdt.G/2014/PN.Btg tersebut diatas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Batang pada tanggal 18 Juni 2015, kemudian terhadap putusan tersebut Pembanding / Semula Penggugat pada tanggal 23 Juni 2015 telah mengajukan permohonan banding, oleh karena itu permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara yang telah diatur dalam Undang - undang, sehingga Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Batang tersebut diatas, Pembanding / Semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding, dimana dalam memori bandingnya telah diajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap putusan Pengadilan tersebut diatas, sebagaimana secara lengkap tersebut dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Pertimbangan Putusannya Judec Factie, tidak memperhatikan nilai kebenaran dari bukti yang diajukan oleh Penggugat, dimana kedua saksi Kusbandiyah dan Spto Wibowo, sama-sama menerangkan bahwa uang sebesar Rp.75.000.000,- yang telah diberikan kepada Sdri. Itut Indarti diserahkan kembali kepada Terbanding I / Semula Tergugat I ;



2. Keterangan kedua saksi yang diajukan Pembanding / Semula Penggugat tersebut dalam point 1 memori banding ini, secara spesifik tidak mampu dibantah oleh Terbanding I / Semula Tergugat I ;
3. Bahwa Judec Factie mempertimbangkan bukti kwitansi pembayaran tanggal 21 Pebruari 2013 sebesar Rp.75.000.000,- dan tanggal 22 Maret 2015 dari Terbanding I / Semula Tergugat I kepada Pembanding / Semula Penggugat telah dijadikan dasar bahwa telah terjadi transaksi tunai terang dalam peralihan obyek sehingga peralihan / jual beli obyek sengketa yakni sebidang tanah dengan SHM nomor.01669 / Desa Wonotunggal milik Pembanding / Semula Penggugat, kepada Terbanding I / Semula Tergugat I adalah syah;
4. Bahwa Judec Factie tidak menerapkan asas pembuktian yang seimbang, sehingga kami menganggap bahwa Judec Factie tidak memperhatikan nilai kebenaran pada bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding / Semula Penggugat;
5. Bahwa Pembanding / Semula Penggugat menganggap bahwa Judec Factie dalam menilai pembuktian tidak mematuhi asas Audi Et altera Partem;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkenan memutus :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batang No.21/Pdt.G/2014/PN.Btg. tanggal 18 Juni 2015;

**MENGADILI SENDIRI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

*Hal 17 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding II / Semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang disampaikan oleh Pembanding dalam memori bandingnya tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga permohonan banding tersebut harus ditolak;
2. Bahwa pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang dalam putusannya tersebut diatas telah tepat dan benar;

Berdasarkan alasan – alasan tersebut mohon Pengadilan Tinggi memutus :

1. Menolak dalil-dalil memori banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang tanggal 18 Juni 2015, No.21/Pdt.G/2014/PN.Btg;
3. Menghukum Pembanding membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batang tanggal 18 Juni 2015 No.21/Pdt.G/2014/PN.Btg, memori banding dan kontra memori banding tersebut diatas, mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding, memori banding dan kontra memori banding tersebut diatas Pengadilan Tinggi setelah mempelajari berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batang tanggal 18 Juni 2015 No.21/Pdt.G/2014/PN.Btg. tersebut, Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama;

**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.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, maka pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dan dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Batang tanggal 18 Juni 2015 No.21/Pdt.G/2014/PN.Btg dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Pemanding / Semula Penggugat tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan, yang besarnya biaya tersebut pada pengadilan tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang – undang No.20/1947, dan peraturan – peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

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

- Menerima permohonan banding dari Pemanding / Semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang tanggal 18 Juni 2015 No.21/Pdt.G/2014/PN.Btg.;
- Menghukum Pemanding / Semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 03 Desember 2015 oleh **CHAIRIL ANWAR, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Ketua Majelis, **AP. BATARA R, SH.** dan **HARI ALMUSAHADI, SH.** Masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Anggota,

*Hal 19 dari 18 hal. Put. No.409/Pdt/2015/PT.Smg.*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

pada hari Selasa tanggal 08 Desember 2015 putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut di atas serta **HADI PITONO, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara.

Ketua Majelis,

*Ttd*

**CHAIRIL ANWAR, SH.MH.**

Hakim Anggota ,

*Ttd*

**AP. BATARA R SH.**

*Ttd*

**HARI ALMUSAHADI, SH.**

Panitera Pengganti,

*Ttd*

**HADI PITONO, S.H.**

Biaya-biaya :

1. Meterai putusan ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi putusan .....Rp 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp 139.000,-

Jumlah Rp 150.000,-

( Seratus lima puluh ribu rupiah )