



PUTUSAN
Nomor 166 /Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

NY NASIYAH, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Genuksari Raya RT 001 RW 001, Kelurahan Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aris Munandar, S.H., Sp.N., Advokat, beralamat di Puri Dinar Mas XI Nomor 4 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

SUKIYAT, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Genuksari Raya RT RW 001, Kelurahan Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aden Lukman, S.H. dan Us Us Kurniwantoro, S.H., keduanya Advokat pada kantor advokat Lukman Toro & Partners, beralamat di Jalan Gajah Timur III Nomor 23 Kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat sekarang Pembanding yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 April 2017 Register Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg, berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari dan yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 546seluas $\pm 165 \text{ m}^2$, atas nama Nasiyah yang terletak di Banjardowo



RT.001 RW.001, Desa Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang,
dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Sukiyat
Sebelah Timur : Iksan Sanusi
Sebelah Selatan : Kadik Amin
Sebelah Barat : Jalan

Yang untuk selanjutnya disebut Obyek Sengketa ;

2. Bahwa Penggugat mendapatkan hak kepemilikan obyek Sengketa tersebut atas dasar peralihan dari orang tua Penggugat bapak Mukri dan ibu Sarinah Almarhum ;
3. Bahwa di atas tanah obyek sengketa tersebut telah berdiri bangunan yang ditempati oleh Penggugat seluas $\pm 124 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus dua puluh empat meter persegi) sedangkan Tergugat telah membangun diatas tanah Penggugat seluas $\pm 41 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat puluh satu meter persegi) yaitu dengan lebar $\pm 1,2 \text{ m}$ dan panjang $\pm 40 \text{ m}$;
4. Bahwa Penggugat awalnya menempati obyek sengketa sejak tahun 1993 dengan membangun rumah dan took seluas $\pm 124 \text{ m}^2$ saja dan menyisakan tanah disebelah bangunan tersebut dengan lebar $\pm 1,2 \text{ m}$ dan panjang $\pm 40 \text{ m}$ untuk jalan atau lorong bagi Penggugat dan untuk umum karena rencana akan tembus dari pasar kejalan utama Woltermonginsidi;
5. Bahwa pada awalnya tidak ada permasalahan tanah lorong atau tanah sisa sepanjang $\pm 40 \text{ m}$ dan lebar $\pm 1,2 \text{ m}$ milik Penggugat tersebut, akan tetapi setelah ada Tergugat yaitu kira –kira akhir tahun 1996 menempati dan membangun disebelah utara tanah dan bangunan Penggugat maka mulai timbul permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
6. Bahwa timbulnya permasalahan karena bangunan milik Tergugat telah masuk atau menyerobot tanah milik Penggugat yaitu sepanjang tanah lorong atau jalan yang telah disisakan untuk jalan milik Penggugat tersebut .
7. Bahwa pada saat Tergugat membangun bangunan sekitar tahun 1996 sudah diingatkan oleh Pengugat , tetapi Tergugat tidak menghiraukan permintaan Penggugat untuk menghentikannya dan tetap membangun diatas tanah Penggugat ;
8. Bahwa Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat alasan Penggugat menyisakan tanah selebar $\pm 1,2 \text{ m}$ dan panjang $\pm 40 \text{ m}$ tersebut adalah untuk jalan atau lorong bagi Penggugat maupun

Halaman 2 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khlayak umum yang akan tembus dari pasar kejalan utama Woltermonginsidi sehingga akan menguntungkan perekonomian semua pihak ;

9. Bahwa atas Permasalahan obyek tersebut Penggugat telah berusaha untuk di musyawarahkan secara baik-baik dan kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil karena Tergugat tetap menguasai obyek disengketakan berupatanah seluas $\pm 40 \text{ m}^2$ tersebut ;
10. Bahwa Tergugat pernah mengajukan gugatan terhadap Penggugat yaitu perkara perdata No.94/Pdt.G/2016/PN.Smg dan telah diputus NIET ONVANKELIJKE VERKLARD (N.O.) yang telah mempunyai kekuatan hukum yang Tetap ;
11. Bahwa berdasar kanuraian diatas maka telah nyata Tergugat *telah melakukan perbuatan melawan hukum* yang berakibat merugikan kepentingan Penggugat ;
12. Bahwa secara hukum obyek sengketa tersebut harus dikosongkan dan diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan siapa saja yang memperoleh hak daripadanya wajib dihukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat negara ;
13. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan materiil yang dapat diperhitungkan sebesar Rp. 1.197.000.000,- (satu milyar seratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Menempati obyek sengketa sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2017, apabila disewakan pertahun Rp. 7.000.000 ,- (tujuh juta rupiah) selama 21 tahun maka diperoleh pendapatan sebesar Rp. 147.000.000,- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah) ;
 - 2) Biaya Pengurusan atau jasa Advokat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
 - 3) Kerugian materiil yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)Sehingga kesemuanya berjumlah Rp. 1.197.000.000,- (satu milyar seratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah). Kerugian materiil dan imateriil tersebut harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan seketika ;

Halaman 3 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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)



14. Bahwa selain itu Tergugat juga harus dihukum untuk membayar bunga sebesar 2 % X Rp. 1.197.000.000,- (satu milyar seratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah) per bulan dihitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan seketika ;
15. Bahwa sudah sepatutnya pula menurut hukum agar Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkaraini ;
16. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat serta untuk menghindari iktidak tidak baik dari Tergugat dalam melaksanakan putusan perkara ini, maka dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang melalui JuruSita dapat melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap: Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yaitu SHM No. 546 seluas $\pm 165 \text{ m}^2$, atas nama Nasiyah yang terletak di Banjardowo RT.001 RW.001, Desa Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang,(Obyek Sengketa) yang merupakan milik Penggugat ;
17. Bahwa gugatan a quo didasarkan atas alat-alat bukti yang sah, karenanya putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi ataupun upaya Hukum lainnya ;

Berdasarkan uraian alasan – alasan tersebut diatas, Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Pengguga tuntut seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 546 seluas $\pm 165 \text{ m}^2$, atas nama Nasiyah yang terletak di Banjardowo RT.001 RW.001, Desa Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari dan yang berhak atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang Sertifikat Hak Milik No. 546 seluas $\pm 165 \text{ m}^2$, atas nama Nasiyah yang terletak di Banjardowo RT.001 RW.001, Desa Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang (Obyek Sengketa),dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Sukiyat

SebelahTimur : Iksan Sanusi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Kadik Amin

Sebelah Barat : Jalan

Atau yang disebut Obyek Sengketa.

4. Menyatakan Tergugat, tanpa alasan atau dasar hukum yang sah telah menempati, menguasai dan membangun diatas obyek sengketa seluas $\pm 41 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat puluh satu meter persegi) yaitu dengan lebar $\pm 1,2\text{m}$ dan panjang $\pm 40 \text{ m}$ adalah perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat negara ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.197.000.000,- (satumilyar seratus Sembilan puluhtujuh juta rupiah) tunai dan seketika ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 2% X Rp.1.197.000.000,- (satu milyar seratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah) per bulan dihitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, yang harus dibayarkan secara tunai dan seketika ;
8. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya Banding, Kasasi ataupun upaya Hukum lainnya
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Membaca, jawaban Tergugat sekarang Terbanding sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Tergugat Menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat , kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa menanggapi point 2 dalam konpensi, dalam dalilnya Penggugat tidak menjelaskan darimana dasar – dasar peralihan hak atas tanah yang didapat Penggugat dari orang tua Penggugat, sepengetahuan Tergugat Orang tua Penggugat telah menikah sebanyak tiga kali yang mana Ibu dari Penggugat adalah Istri pertama, istri kedua bernama Ibu

Halaman 5 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

siti maemunah dan istri ketiga adalah Ibu Rupiah, Ibu Rupiah ini yang dengan dasar hak dari surat pernyataan tanggal 17 Maret 1992 menjual Objek tanah tersebut kepada Tergugat d.K, maka dari itu alangkah baiknya Penggugat bisa menjelaskan dengan sejelas – jelasnya bagaimana dasar peralihan sertipikat Hak Milik No. 546 agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo bisa memutuskan dengan seadil - adilnya;

3. Menanggapi pada point 3 dalam konpensi ada beberapa hal yang akan Tergugat d.K sampaikan :

- Bahwa tidak benar bangunan yang ditempati Penggugat seluas $\pm 124 \text{ m}^2$ seluruhnya milik Penggugat;
- Bahwa apa yang dituduhkan Penggugat tentang Tergugat menguasai tanah seluas $\pm 41 \text{ m}^2$ (Kurang lebih empat puluh satu meter persegi) dengan rincian lebar $\pm 1,2 \text{ m}^2$ dan panjang $\pm 40 \text{ m}^2$ adalah tidak benar dan sangat mengada -ada, yang benar saat ini penguasaan tanah oleh Tergugat adalah lebar $\pm 80 \text{ m}^2$ dan panjang $\pm 40 \text{ m}^2$ sisa lebar telah menjadi bangunan yang dibangun Penggugat;

4. Menanggapi point 4 apa yang disampaikan Penggugat tidak benar, dasar dari penguasaan tanah oleh Tergugat adalah Jual beli dari Ibu Rupiah pada tahun 1996 dengan dasar bukti kwitansi Jual beli tanggal 15 Oktober 1996 dan setelah itu dibuatlah akta jual beli No. 130/X./1996 tanggal 22 Oktober 1996 yang dibuat di hadapan/oleh Drs. Eddy Is Mojo selaku Camat Genuk/PPAT dengan disaksikan pihak kelurahan yaitu Puryanto selaku Kepala Kelurahan Banjardowo dan Darmadi selaku Sekretaris Kelurahan Banjardowo,

5. Bahwa dalam hal jual beli tersebut status Ibu Rupiah adalah ahli waris dari alm Bapak Mukri atau istri ketiga dari alm Bapak Mukri, dan bangunan tersebut sudah dibangun sebelum tahun 1993, tepatnya yaitu tahun 1992 yang dibangun oleh ibu Rupiah dengan dana pembangunan dari Tergugat d.K dan dibuat jualan oleh Ibu Rupiah;

6. Bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat point 10 terkait dengan gugatan yang telah di N.O. (Niet Onvankelijke Verklard) adalah suatu bentuk perjuangan Tergugat untuk memperjuangkan Hak nya yang telah didapatkan dari hasil jual beli antara Tergugat denga Ibu Rupiah, karena kurang tauan masalah hukum maka gugatan di N.O.;

Halaman 6 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

7. Bahwa apa yang menjadi permintaan Penggugat pada point 16 untuk mengajukan Conservatoir Beslag / CB (Sita jaminan) Kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang adalah tidak tepat, maka dari itu mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang tidak mengabulkan;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil – dalil yang telah dipergunakan dalam konpensi (d.K) dianggap dipergunakan dalam Rekonsensi (d.R);
2. Bahwa Tergugat d.K / Penggugat d.R merasa dirugikan atas tuduhan Penggugat d.K / Tergugat d.R yang mana Penggugat d.K / Tergugat d.R menuduh telah menyerobot tanah milik Penggugat d.K / Tergugat d.R seluas $\pm 41 \text{ m}^2$ (Kurang lebih empat puluh satu meter persegi) dengan rincian lebar $\pm 1,2 \text{ m}^2$ dan panjang $\pm 40 \text{ m}^2$;
3. Bahwa dasar Tergugat d.K / Penggugat d.R membangun tanah adalah permintaan dari Ibu Rupiah pada tahun 1992, yang mana Ibu Rupiah adalah istri ketiga dari alm. Bapak Mukri;
4. Bahwa Tergugat d.K / Penggugat d.R membeli tanah tersebut dari Ibu Rupiah dengan bukti kwitansi Jual beli tanggal 15 Oktober 1996 dan setelah itu dibuatlah akta jual beli No. 130/X./1996 tanggal 22 Oktober 1996 yang dibuat di hadapan/oleh Drs. Eddy Is Mojo selaku Camat Genuk/PPAT dengan disaksikan pihak kelurahan yaitu Puryanto selaku Kepala Kelurahan Banjardowo dan Darmadi selaku Sekretaris Kelurahan Banjardowo;
5. Bahwa dasar Tergugat d.K / Penggugat d.R yakin untuk membeli tanah tersebut adalah surat pernyataan yang dibuat oleh semua ahli waris alm. Bapak Mukri termasuk didalamnya terdapat nama dan tanda tangan Penggugat d.K / Tergugat d.R tertanggal 17 Maret 1992 yang mana salah satu isi surat pernyataan tersebut adalah “ Istri kedua (Ibu Rupiah / Penjual) memperoleh bagian tanah seluas $52,5 \text{ m}^2$ dengan lebar $1,25 \text{ m}^2$ dan panjang 42 m^2 ;
6. Bahwa Kelurahan banjardowo juga pernah mengeluarkan surat tidak sengketa atas tanah tersebut tertanggal 16 Oktober 1996;
7. Bahwa didalam surat pernyataan a quo orang tua Penggugat d.K / Tergugat d.R (Istri Pertama Bapak Sukiyat) beserta anak – anaknya yang lain sudah mendapatkan bagian tanah dan bangunan tersendiri yaitu bersebelahan dengan Ibu Rupiah;

Halaman 7 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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)



8. Bahwa Penggugat d.K / Tergugat d.R pernah melaporkan Tergugat d.K / Penggugat d.R ke Kantor Kepolisian Resort Kota Besar Semarang atas tuduhan Pengrusakan karena mendirikan bangunan diatas objek sengketa, tapi perkara tersebut tidak bisa dilanjut karena polisi meyakini tidak ada pengrusakan karena hal itu dilakukan ditanah Tergugat d.K / Penggugat d.R;
9. Bahwa Tergugat d.K / Penggugat d.R berniat akan membangun bangunan tersebut tetapi karena dihalang – halangi oleh Penggugat d.K / Tergugat d.R akhirnya Tergugat d.K / Penggugat d.R mengurungkan niatnya dan itu berdampak pada dagangan / jualan Tergugat d.K / Penggugat d.R terkena Rob / banjir dan terus mengalami kerugian;
10. Karena sikap atau langkah Penggugat d.K / Tergugat d.R melakukan beberapa tindakan seperti melaporkan Tergugat d.k / Penggugat d. R ke kantor Polisi serta mengajukan gugatan a quo yang mengakibatkan kerugian baik material maupun immaterial maka Tergugat d.K / Penggugat d.R berhak untuk meminta tanggung jawab kepada Penggugat d.K / Tergugat d.R untuk mengganti kerugian tersebut;
11. Bahwa untuk menghindari itikad buruk Penggugat d.K / Tergugat d.R untuk mengalihkan objek sengketa tersebut mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag / CB);
12. Bahwa kerugian Material dan immaterialnya apabila dinilai dengan uang sebesar :
 - Kerugian Material karena rusaknya barang dagangan selama ini serta biaya yang timbul dalam penanganan perkara ditafsir sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus Juta Rupiah);
 - Kerugian Immaterial sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
13. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap tanah tersebut yang telah dibeli oleh Tergugat d.K / Penggugat d.R dari Ibu Rupiah, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang untuk memproses balik nama dengan dasar Akta Jual Beli No. 130/X./1996 tanggal 22 Oktober 1996 yang dibuat di hadapan/oleh Drs. Eddy Is Mojo selaku Camat Genuk/PPAT dengan disaksikan pihak kelurahan yaitu Puryanto selaku Kepala Kelurahan Banjardowo dan Darmadi selaku Sekretaris Kelurahan Banjardowo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal – hal yang telah disampaikan Tergugat d.K / Penggugat d.R ,
Mohon kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa
dan mengadili perkara a quo untuk memutus sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat d. K / Tergugat d.R untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat d.K / Penggugat d.R membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi;
2. Menyatakan secara hukum Ibu Rupiah adalah ahli waris dari Bapak Mukri;
3. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 17 Maret 1992 adalah sah;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 130/X./1996 tanggal 22 Oktober 1996 adalah sah;
5. Memerintahkan Kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang untuk menerima Akta jual beli No. 130 / X/1996 tertanggal 22 Oktober 1996 untuk memproses balik nama sertifikat atas nama Bapak Sukiyat selaku Pembeli;
6. Menyatakan Tanah Warisan Bagian Rufiah seluas $\pm 52,5 \text{ m}^2$ dengan panjang $\pm 42 \text{ m}$ dan lebar $\pm 1,25 \text{ m}$ dengan batas-batas:

Utara : Saudara Sukiyat (atau/alias Tanah dan Bangunan SHM 795 a/n Sukiyat/Tergugat)
Barat : Jalan Jl. Genuk - Pedurungan (atau/alias Jalan Jl. Genuksari-Pedurungan)
Selatan : Bapak Khadliq Amin (atau/alias Tanah dan Bangunan Chadliq Amin)
Timur : Saudara Sukiyat (atau/alias Tanah dan Bangunan SHM 794 a/n Sukiyat/Tergugat)

adalah hak milik Tergugat d.K / Penggugat d.R.

7. menyatakan cacat dan tidak sah Sertifikat HM. 546 atas nama Penggugat d.K / Tergugat d.R;
8. Menyatakan tanah dan bangunan SHM 546 hanya meliputi Tanah Warisan Bagian Sarinah dan Anaknya dengan luas $\pm 107 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

Utara : Tanah Milik Ibu Rupiah
Barat : Jalan Raya

Halaman 9 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Bapak Khadliq Amin

Timur : dalam surat pernyataan tidak ditulis batasnya, tapi sekarang batas sebelah timur sudah berupa Tanah dan Bangunan SHM 796 milik Khadliq Amin/Chadliq Amin seluas $\pm 112,5 \text{ m}^2$

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslag / CB)

Tanah SHM 546 yang menjadi objek sengketa;

10. Menyatakan secara hukum Penggugat d.K / Tergugat d.R bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat d.K / Penggugat d.R ;

11. Menghukum Penggugat d.K / Tergugat d.R membayar ganti rugi secara tunai berupa kerugian materiil senilai Rp. 500.000.000,-. (lima ratus juta rupiah) serta immateriil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

12. Memerintahkan Penggugat d.K / Tergugat d.R untuk mengosongkan / membongkar bangunan yang masuk ke tanah milik Tergugat d.K / Penggugat d.R;

13. Menghukum Penggugat d.K / Tergugat d.R membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 28 Desember 2017 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSİ :

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan konpensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ ;

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ ;

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.416.000,-

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg *juncto* Nomor 1/Pdt.U/2018/PN Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018 Kuasa Penggugat Konvensi menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 17/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 28 Desember 2017;

Halaman 10 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Pemanding semula Penggugat Konvensi tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah kepada Terbanding pada tanggal 21 Februari 2018;

Membaca, memori banding dari Pemanding yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 9 Maret 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Terbanding pada tanggal 14 Maret 2018;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg *juncto* Nomor 01/Pdt.U/2018/PN Smg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang masing-masing tanggal 21 Februari 2018 dan tanggal 6 Maret 2018, yang memberi kesempatan kepada Terbanding dan Pemanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg tersebut diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 28 Desember 2017 dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada tanggal 10 Januari 2018 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan banding *a quo* beserta alasan2nya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, maka oleh karena itu permohonan banding tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa pengadilan negeri dalam putusannya telah mengadili:

DALAM KONPENSİ :

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan konpensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ ;

Halaman 11 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;
- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.416.000,-

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding pada pokoknya bahwa putusan pengadilan negeri yang menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi tidak dapat diterima semakin membuat ketidakpastian hukum bagi pencari keadilan, alasan majelis hakim dalam pertimbangannya karena Pembanding semula Penggugat Konvensi tidak dapat menunjukkan tanda-tanda batas tanah obyek sengketa secara pasti adalah sangat bertentangan dengan hukum pembuktian, yang mana seharusnya pada saat pemeriksaan setempat cukup hanya mencocokkan bukti Pembanding semula Penggugat dengan yang diserobot oleh Terbanding semula Tergugat seluas sekitar 41 meter persegi, sehingga oleh karena itu Pembanding mohon agar pengadilan tinggi membatalkan putusan pengadilan negeri, selanjutnya mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi dan menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa kontra memori banding Terbanding pada pokoknya bahwa putusan pengadilan tingkat pertama yang menyatakan gugatan Penggugat sekarang Pembanding kabur dan oleh karenanya tidak dapat diterima untuk seluruhnya adalah sudah tepat dan benar, maka terhadap pokok perkara pengadilan tidak akan mempertimbangkan lagi baik terhadap bukti surat maupun keterangan saksi, sehingga oleh karena itu Terbanding semula Tergugat Konvensi mohon agar pengadilan tinggi menguatkan putusan pengadilan negeri;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 28 Desember 2017, pengadilan tinggi mempertimbangkan lebih lanjut sebagaimana diuraikan dibawah ini;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada pokoknya perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sekarang Terbanding karena telah menguasai tanah obyek sengketa dan membangun diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat sekarang Pembanding seluas sekitar 41 (empat puluh satu) meter persegi;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut pihak Tergugat sekarang Terbanding menyangkal gugatan tersebut dengan menyatakan pada pokoknya

Halaman 12 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

bahwa penguasaan tanah oleh Tergugat sekarang Terbanding adalah jual beli dengan ibu Rupiah (isteri ketiga ayah Penggugat sekarang Pembanding) yang terjadi pada tahun 1996), luas tanah bukan 41 meter persegi akan tetapi 52,5 meter persegi;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat Pembanding semula Penggugat tidak dapat menunjukkan batas tanah yang diklaim oleh Pembanding semula Penggugat telah diserobot oleh Terbanding semula Tergugat, dan juga dari keterangan para saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tidak diperoleh kejelasan batas tanah obyek sengketa, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding menjadi kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas pengadilan tinggi sependapat dengan pengadilan negeri yang menyatakan bahwa karena gugatan Penggugat sekarang Pembanding kabur, sehingga oleh karenanya gugatan tersebut tidak dapat diterima ternyata telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, dengan demikian putusan dalam konvensi tersebut dapat dipertahankan;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding pada pokoknya pihaknya merasa dirugikan atas tuduhan telah menyerobot tanah Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding seluas sekitar 41 meter persegi, karena yang benar penguasaan tanah oleh Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding adalah atas dasar jual beli dengan ibu Rupiah seluas 52,5 meter persegi;

Menimbang, bahwa karena gugatan rekonvensi tersebut timbul sebagai akibat adanya gugatan konvensi yang ternyata kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga oleh karenanya gugatan rekonvensi tersebut juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan pengadilan negeri yang menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima dapat dipertahankan;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang

Halaman 13 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 171/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 28 Desember 2017 dapat dipertahankan dan oleh karenanya dikuatkan, namun dengan perbaikan amar putusan sehingga berbunyi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum *juncto* Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan/ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 171/Pdt.G/2017/PN smg tanggal 28 Desember 2017, dengan perbaikan amar putusan, sehingga berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi sekarang Pembanding tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin, tanggal 2 Juli 2018 oleh Sri Wahyuni, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hari Almusahadi, S.H. dan Dwi Prasetyanto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG tanggal 10 April 2018, putusan tersebut pada hari itu

Halaman 14 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



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

juga Senin, tanggal 2 Juli 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Indrat Kinasih, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Hari Almusahadi, S.H.

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

TTD

Dwi Prasetyanto, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Indrat Kinasih, S.H.

Perincian biaya perkara:

RedaksiRp 5.000,00

Meterai.....Rp 6.000,00

Pemberkasan..... Rp139.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 15 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



P U T U S A N

Nomor 230/Pdt/2018/PT SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, di Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Halaman 16 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

Fauzan Agus Musthofa, tempat/tgl. Lahir : Klaten, 19 Agustus 1977, jenis kelamin : laki-laki, agama : Islam, status perkawinan : kawin, kewarganegaraan : WNI, pekerjaan : wiraswasta, alamat : Ngablak Rt.03 Rw.05, Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding / Semula Penggugat**;

Lawan

1. **Bank Perkreditan Rakyat Ceper (Koperasi BPR Ceper)**, beralamat di Jl. Raya Solo-Yogya Km. 26, Ceper, Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Danang Sindhu Sasangka, S.H. dan Aji Dwi Wijaya, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada bagian Divisi Hukum dan Litigasi PT. Bank Perkreditan Rakyat Ceper, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 1 / Semula Tergugat 1**;
2. **Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moh. Arif Rochman, Hendro Kartono, Santoso, Cicillia Ekowati, Okky Kurniawan dan Risdian Fajarohman, berdasarkan surat kuasa khusus nomor SKU-75/MK.6/2017 tanggal 6 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 2 / Semula Tergugat 2**;
3. **Guntur Equarianto, S.H.**, beralamat di Dukuh Kepoh, Rt. 4 Rw. 7, Desa Bowan, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 3/ Semula Tergugat 3**;
4. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah cq. Kepala Kantor Pertanahan Klaten**, beralamat di Jalan Veteran Nomor 88, Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akang Darmaji, S.H., M.H., Budi Prasetya, S.SiT, M.Hum, Tri Mardiyanti, S.SiT, Sapta Giri, S.H., Nur Abadi Sudarsono, S.H., M.H., Khrisnawan Purnama, S.H., Bakti Nur Prastuti, S.Tr, Kardiyono, berdasarkan surat kuasa khusus No. 600.14/40/IX/2017 tanggal 13 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding 4 / Semula Tergugat 4**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Halaman 17 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara berikut surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten ,Nomor 95/Pdt.G/2017/PN Kln,tanggal 7 Pebruari 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 10 Agustus 2017 dalam Register Nomor 95/ Pdt. G/ 2017/ PN. Kln. telah mengajukan gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama FAUZAN AGUS MUSTHOFA dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.
Bahwa untuk selanjutnya benda yang tersebut diatas mohon dinyatakan / ditetapkan menjadi obyek sengketa.
2. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 2013.
3. Bahwa pada penjualan lelang tanggal 12 Juni 2013 benda yang menjadi obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat III, GUNTUR AQUARIANTO, SH.
4. Bahwa Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum.
5. Bahwa terdapat kegagalan didalam penentuan harga limit terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, yaitu :
 - Dalam Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Mei 2013 disebutkan : Sebidang tanah serta segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 210, luas 2200 m2 terletak di Desa Jetis, Kec. Delanggu, Kab. Klaten, atas nama Fauzan Agus Musthofa, dengan harga limit Rp. 60.000.000,00, uang jaminan Rp. 12.000.000,00.
6. Bahwa pada dengan harga limit Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 12 Juni 2013 benda yang menjadi obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat III, GUNTUR AQUARIANTO, SH.

Halaman 18 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

7. Bahwa sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 210 Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, luas 2200 m2, dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat I sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Bahwa jelas sekali Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2013 terhadap benda yang menjadi obyek sengketa dengan harga limit Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dibeli oleh Tergugat III, jauh dibawah nilai Hak Tanggungan (HT).
8. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang melalui Tergugat II hanya mementingkan kepentingan dirinya sendiri tanpa memperhatikan berapa nilai Hak Tanggungan serta tanpa memperhatikan dan melindungi kepentingan hukum Penggugat terkait dengan penentuan harga limit yang besarnya dibawah nilai Hak Tanggungan (HT) sehingga hal tersebut merugikan Penggugat.
9. Bahwa Tergugat II sebagai pelaksana lelang dalam memproses hingga menentukan harga limit terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak memperhatikan berapa nilai Hak Tanggungan, oleh karena itu penentuan harga limit yang besarnya dibawah nilai Hak Tanggungan (HT) menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
10. Bahwa dengan adanya hal tersebut diatas maka Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau-setidak tidaknya dapat dibatalkan.
11. Bahwa oleh karena penjualan lelang eksekusi hak tanggungan cacat hukum maka Risalah Lelang No. 828/2013 tanggal 12 Juni 2013 a/n Tergugat III juga cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten untuk menjatuhkan Putusan PROVISI dalam perkara aquo berupa penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.
13. Bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa Tergugat IV dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 19 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

210 Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH., apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat III dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.

15. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten agar diletakkan / meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama FAUZAN AGUS MUSTHOFA dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM PROVISI :

- Mengabulkan Permohonan Provisi dari Penggugat.
- Memerintahkan penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa, Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Dwe Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama FAUZAN AGUS MUSTHOFA dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.
3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dengan

Halaman 20 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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)



Sertipikat. Hak Milik No. 210 dahulu atas names FAUZAN AGUS MUSTHOFA dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH. dengan luas 2.200 m2.

4. Menyatakan menurut hukum penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang diadakan pada tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
5. Menyatakan menurut hukum Risalah Lelang No. 828/2013 tanggal 12 Juni 2013 a/n Tergugat III cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
6. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum Tergugat IV untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 210 Desa Jetis, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama GUNTUR EQUARIANTO, SH., apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik clad Tergugat III dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I :

DALAM EKSEPSI

Perkara sudah disidangkan lebih dari dua kali dengan Nomor perkara yang berbeda-beda dan Penggugat terus mengajukan gugatan tersebut dengan masalah yang sama ***Nebis in idem.***

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I pada pokoknya secara tegas-tegas menolak keseluruhan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat terkecuali yang secara hukum telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa faktanya penggugat telah menerima dan menandatangani berita acara eksekusi sukarela sehingga apabila gugatan ini diajukan dengan

Halaman 21 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



dalil-dalil yang diajukan sebagaimana dalil penggugat adalah mengada-ada.

3. Bahwa pada dasarnya justru penggugat tidak mengindahkan Putusan-putusan pengadilan bahkan cenderung menghina kewibawaan Peradilan dengan diajukannya gugatan semacam ini dengan berulang-ulang dengan permasalahan yang sama yang pada pokoknya Penggugat tidak mau pergi dari obyek sengketa yang telah terjual lelang oleh Tergugat I yang dimenangkan oleh Tergugat II, bahkan faktanya penggugat tersebut telah menerima dan menandatangani berita acara Eksekusi yang telah dia tanda tangani sendiri, sehingga adalah hal yang mengada ada jika penggugat mengajukan gugatan ini lagi melalui pengadilan negeri klaten.

Dari uraian yang kami telah sampaikan diatas maka melalui kesempatan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No.95/Pdt.G/2017/Pn.kln memberikan putusan yang adalah sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA
PRIMAIR**

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Namun apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara Perdata No.95/Pdt.G/2017/Pn.Kln berpendapat lain, maka hendaknya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Jawaban Tergugat II :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas dan Kabur)
 - 2.1. Bahwa posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan, fakta kejadian, dan alasan-alasan yang menyebabkan terjadinya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini.
 - 2.2. Bahwa Penggugat hanya menyatakan bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap

Halaman 22 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 2013, tanpa menjelaskan fakta kejadian dan alasan-alasan yang menyebabkan terjadinya lelang eksekusi atas obyek sengketa tersebut.

3. Eksepsi Gugatan Lewat Waktu

3.1. Bahwa pelaksanaan lelang dan segala sesuatu yang menyangkut proses lelang atas obyek sengketa dalam perkara *a quo* diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3.2. Bahwa posita angka 2, posita angka 10, dan posita angka 11 surat gugatan Penggugat menyatakan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan, dan oleh karena penjualan lelang eksekusi hak tanggungan cacat hukum maka Risalah Lelang No. 828/2013 tanggal 12 Juni 2013 a/n Tergugat III juga cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.

3.3. Bahwa petitum angka 4 gugatan Penggugat meminta agar dinyatakan menurut hukum penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang diadakan pada tanggal 12 Juni 2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.

3.4. Bahwa petitum angka 5 gugatan Penggugat meminta agar dinyatakan menurut hukum Risalah Lelang No. 828/2013 tanggal 12 Juni 2013 a/n Tergugat III cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.

3.5. Bahwa posita-posita dan petitum-petitum Penggugat tersebut di atas telah diperbuat dengan tidak sesuai hukum karena telah lewat waktu.

3.6. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dikenal dan diatur adalah pembatalan sebelum lelang, dan seandainya benar (*quad non*) gugatan Penggugat adalah untuk pembatalan sebelum lelang maka jangka waktu pengajuan gugatan dan penyampaian kepada Pejabat Lelang telah lewat waktu karena lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau

Halaman 23 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan dan pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai (vide Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 24 yang menyebutkan : “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum” dan Pasal 25 ayat (1) yang menyebutkan : “Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai.”

4. Exceptio Rei Judicata Deductae

- 4.1. Bahwa gugatan perdata tersebut di atas pernah diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata yang teregister nomor : 55/Pdt.G/2013/PN.Klt di Pengadilan Negeri Klaten.
- 4.2. Bahwa terhadap gugatan dalam perkara perdata nomor : 55/Pdt.G/2013/PN.Klt telah diputuskan dalam tingkat kasasi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi :
 1. Fauzan Agus Musthofa
 2. Ny. Tanti Utami Indriyani tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 171/Pdt/2014/PT.Smg tanggal 21 Juli 2014 jo. Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor : 55/Pdt.G/2013/PN.Klt tanggal 28 Januari 2014 sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Halaman 24 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



4.3. Bahwa gugatan perkara perdata nomor : 95/Pdt.G/2017/PN.Kln didasarkan pada alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap orang/pihak yang sama, serta dalam hubungan hukum yang sama dengan perkara perdata nomor : 55/Pdt.G/2013/PN.Klt.

4.4. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, gugatan perkara perdata nomor : 95/Pdt.G/2017/PN.Kln yang diajukan oleh Penggugat dapat dinyatakan *nebis in idem*;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas provisi Penggugat yang pada pokoknya meminta penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Ds. Jetis, Kec. Delanggu, Kab. Klaten, dengan Sertifikat Hak Milik No. 210 dahulu atas nama Fauzan Agus Musthofa dan sekarang berubah menjadi atas nama Guntur Equariato, S.H., dengan luas 2.200 m2.
2. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa pelelangan *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0178/KBPR/PK-INS/III/2009 tanggal 31 Maret 2009, dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Tergugat II, terlebih dahulu pihak penjual *in casu* Tergugat I melengkapi persyaratan lelang dan persyaratan-persyaratan lelang tersebut telah dipenuhinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu maka perbuatan tersebut tidak dapat dihalang-halangi oleh Penggugat dan lelang eksekusi atas obyek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman

Halaman 25 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat.

C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan provisi di atas, mohon dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 12 Juni 2013 atas obyek sengketa berupa sebidang tanah serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 210, luas 2.200 m², atas nama Fauzan Agus Musthofa, terletak di Ds. Jetis, Kec. Delanggu, Kab. Klaten, dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I.
4. Bahwa pelelangan atas obyek sengketa *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 0178/KBPR/PK-INS/III/2009 tanggal 31 Maret 2009.
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain dengan :
 - a. Surat Peringatan I Nomor : 168/DIR/KBPR-CP/IV/11 tanggal 27 April 2011
 - b. Surat Peringatan II Nomor : 183/DIR/KBPR-CP/V/11 tanggal 06 Mei 2011
 - c. Surat Peringatan III Nomor : 349/DIR/KBPR-CP/IX/11 tanggal 21 September 2011
6. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat pemberitahuan, maka memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang

Halaman 26 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 98/DLG/HT/IV/2009 tanggal 17 April 2009, yang berbunyi :

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

8. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda

Halaman 27 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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)



yang telah dijamin oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial.

9. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.
10. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :
 - a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
 - b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
 - c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “ *melalui pelelangan umum* ” sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur;
11. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.
12. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa kepada Tergugat II dengan surat nomor : 078/DIR/KBPR-CP/IV/2013 tanggal 03 Maret 2013.
13. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif



terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.

14. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-169/WKN.09/KNL.02/2013 tanggal 08 Mei 2013. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

15. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 12 Juni 2013 telah diumumkan melalui selebaran pada tanggal 15 Mei 2013 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 29 Mei 2013 sebagai pengumuman lelang kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang** sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas obyek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II.

16. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang, Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 180/2013 tanggal 17 Mei 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 12 Juni 2013 telah ditunjuk sebagai pemenang lelang yaitu Sdr. Guntur Equarianto, S.H.

18. Bahwa posita angka 9 surat gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II sebagai pelaksana lelang dalam memproses hingga menentukan harga limit terhadap benda yang menjadi obyek sengketa

Halaman 29 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memperhatikan berapa nilai hak tanggungan, dan oleh karena itu penentuan harga limit yang besarnya di bawah nilai hak tanggungan menimbulkan kerugian bagi Penggugat haruslah ditolak.

19. Bahwa Tergugat II adalah sebagai pelaksana lelang atas obyek sengketa berdasarkan permohonan dari Tergugat I dan penentuan harga limit atas obyek sengketa bukan kewenangan Tergugat II, melainkan kewenangan dari Tergugat I sesuai Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang".

20. Bahwa posita angka 15 surat gugatan Penggugat yang memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klaten agar meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa **haruslah ditolak atau dikesampingkan**.

21. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan, sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan. Berdasarkan Ketentuan Yurisprudensi MARI No.394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 menyebutkan: **"bahwa terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan"**.

22. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

23. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak

Halaman 30 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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)



Tanggung jawab mencantumkan irah-irah “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

24. Bahwa Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

25. Bahwa Tergugat II yang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijc Verklaard*).

B. DALAM PROVISI

Menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya.

C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 12 Juni 2013 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat III :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa perkara Aquo yang diajukan Penggugat adalah NEBIS IN IDEM, Karena perkara sudah di sidangkan di Pengadilan Negeri Klaten dengan Nomor Perkara No. 55 / Pdt. G /2013/ PN. Klt tanggal 28 Januari 2014 Jo. No. 171 / Pdt / 2014 / PT. Smg tanggal 14 Juli 2014 Jo. 418 K / Pdt / 2015 tanggal 28 Mei 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan Eksekusi secara sukarela Nomor 16 /Pdt. Eks / 2014/ Pn. Kln tanggal 31 Agustus 2017 , dimana Penggugat juga sudah menandatangani dan telah menerima tali asih pelaksanaan Eksekusi secara sukarela sebesar Rp. 15. 000.000,- (lima belas juta rupiah), yaitu suatu perkara yang Obyek dan Subyek gugatan sama dan telah diputus serta telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak diajukan kembali (untuk kedua kalinya).
 2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat (Personal Standi Yudicio), karena Penggugat sudah bukan pemilik barang yang dipersengketakan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 210 sudah beralih nama menjadi atas nama Guntur Equarianto, SH (Tergugat III), (ini diakui oleh Penggugat dalam Posita nomor 1 dan 3).
- Bahwa dalam perkara aquo Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Tergugat III atas objek yang dipersengketakan maka

Halaman 32 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



secara hukum Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat.

Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat III dengan objek sengketa dalam perkara aquo tidak ada hubungan hukum lagi maka sudah sepatutnya apabila gugatan para Penggugat dalam perkara aquo dinyatakan tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat (Personal Standi Yudicio)

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat, maka sudah sepatutnya gugatan para Penggugat dinyatakan untuk DITOLAK .

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III secara tegas menolak terhadap seluruh dalil gugatan sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat dalam Posita gugatannya, kecuali dalil gugatan yang secara tegas dan nyata diakui akan kebenarannya oleh Tergugat dalam jawabannya.
2. Bahwa Tergugat III mohon agar segala dalil bantahan yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis termuat kembali sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tak terpisahkan.
3. Bahwa point 1, 2 , 3 dan 4 adalah benar Bahwa Tergugat III telah membeli tanah SHM 210 Desa Jetis, Kecamatan Delanggu , Kabupaten Klaten berdasarkan hasil lelang tanggal 12 Juni 2013 adalah sah sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
4. Bahwa terhadap hasil lelang tersebut Penggugat juga sudah mengajukan gugatan 1. Nomor 55 / Pdt.G/ 2013 / PN. Klt tanggal 28 Januari 2014 Jo. Nomor 171 / Pdt / 2014 PT. SMG, tanggal 14 Juli 2014 Jo. 418 K / Pdt / 2015 tanggal 28 Mei 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan Eksekusi dengan Berita Acara Eksekusi Nomor 16 / Pdt. Eks / 2014 / PN. Kln tanggal 31 Agustus 2017 . serta Penggugat telah menerima uang tali asih sebagai pelaksanaan eksekusi secara sukarela sebesar Rp 15.000.000,- (Lima belas Juta rupiah) yang diterima oleh Penggugat.
5. Bahwa Penggugat juga telah mengajukan perlawanan di Pengadilan Negeri Klaten dengan nomor perkara 44 / Pdt.G/2014 / PN. Kln Jo. 365 / Pdt / 2015 / PT. Smg Jo, Nomor 1767 K / Pdt/ 2016 yang semua

Halaman 33 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



putusannya menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya dan pelawan adalah pelawan yang tidak benar.

6. Bahwa Penggugat juga pernah mengajukan perlawanan lagi yaitu Nomor 51 /Pdt. Plw / 2017 / PN. Kln . yang menyatakan gugatan para Penggugat tersebut gugur.

7. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah diputus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan sudah sah menurut ketentuan hukum maka seharusnya gugatan Penggugat harusnya untuk ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memeriksa selanjutnya memutus sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM PROVISI :

1. Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat NEBIS IN IDEM.
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan NEBIS IN IDEM.
3. Menyatakan Penggugat sudah tidak ada hubungan hukum dengan obyek sengketa .
4. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dalam perkara ini.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Tergugat IV :

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa terhadap perkara Nomor : 95/Pdt.G/2017/PN Kln dengan obyek sengketa sebagai berikut :

HM. No. 210, Desa Jetis Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten seluas 2200 m², an. Guntur Equarianto, S.H.;

- Pertama kali tercatat atas nama Nyonya Tumi Amatsayuti yang berasal dari C.141 Hibah tanggal 11 Maret 1975 No. 26 dari Ny. Mulyodikromo;

Halaman 34 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian beralih nama kepada Muhamad Alif berdasar Akta Hibah tanggal 30 Agustus 2000 nomor 223/VIII/DLG yang dibuat oleh Drs.Joko Indriyo selaku PPAT Kecamatan Delanggu;
- Kemudian beralih nama kepada Fauzan Agus Musthofa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48/16/DLG/JP/VI/2007 tanggal 19 Juni 2007 yang dibuat oleh Ny. Titik Kusumawati, S.H. selaku PPAT;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 324/2008 peringkat I (pertama) APHT PPAT Primastuti Rahayuningsih, S.H. Nomor 26/DLG/HT/VI/2008 tanggal 31 Januari 2008 di Koperasi BPR Ceper (KBPR Ceper) berkedudukan di Klepu, Kecamatan Ceper;
- Kemudian di roya berdasarkan Surat Roya Nomor 539/DIRUT-KBPR-CP/IV/2009 tanggal 14 April 2009 dari Koperasi Bank Perkreditan Rakyat Ceper Hak Tanggungan Nomor 324/2008 dihapus;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 1059/2009 peringkat pertama APHT PPAT Primastuti Rahayuningsih, S.H. Nomor 98/DLG/HT/IV/2009 tanggal 17 April 2009 pada Koperasi Bank Perkreditan Rakyat Ceper (KBPR Ceper), berkedudukan di Desa Klepu, Kecamatan Ceper Kabupaten Klaten senilai Rp. 150.000.000,-;
- Kemudian ada catatan pensil Blokir Sementara dari Gunarjo Setyo Darmo tanggal 29 Februari 2012 berdasarkan Gugatan Perdata PN Klt tanggal 28 Februari 2012 no. 25/Pdt.G/2012/PN Klt;
- Kemudian ada Blokir Sementara berdasarkan surat dari Sdr. Guntoyo, S.H. tanggal 11 Juni 2013 nomor bidang tanah ini diblokir ada perkara perdata nomor 55/Pdt.G/2013/PN. Klt;
- Kemudian pencabutan blokir berdasarkan Surat Permohonan dari Sdr. Guntur Equariato, S.H. tanggal 28 September 2016 berdasarkan Putusan Nomor 171/Pdt/2014/PT. Smg terhadap blokir dengan nomor 55/Pdt.G/2013/PN.Klt tersebut dicabut;
- Kemudian diroya berdasarkan Surat Roya Nomor 204/Dirut/KBPR-CP/VI/2013 tanggal 17 Juni 2013 dari Koperasi Bank Perkreditan Rakyat Ceper Hak Tanggungan Nomor HT 01059/2009 dihapus;
- Kemudian beralih nama kepada Guntur Equariato, S.H. berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 828/2013 tanggal 25/06/2013 yang dibuat oleh Ajar Priyadi selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta.

II. Petitum :

Halaman 35 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

Bahwa Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten) dalam hal ini sifatnya hanya melaksanakan pencatatan administrasi saja dan tidak berhak menguji kebenaran materiil Akta Peralihan Hak atas tanah tersebut, karena pengajuannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat kami terima/ gugatan tersebut kami tolak.

Memperhatikan dan mencermati keadaan - keadaan mengenai duduk perkaranya seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 7 Pebruari 2018 Nomor 95/ Pdt.G / 2017/ PN.Kln dalam perkara pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat tentang *Ne Bis In Idem*;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.975.000,00 (dua juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten bahwa pada tanggal 21 Pebruari 2018 Pembanding / Semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding 1 /Semula Tergugat 1 pada tanggal 23 Pebruari 2018;Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 9 Maret 2018, Terbanding 3/Semula Tergugat 3 pada tanggal 21 Pebruari 2018, Terbanding 4 / Semula Tergugat 4 pada tanggal 26 Pebruari 2018;

Membaca, memori banding dari Pembanding yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 21 Pebruari 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Terbanding 1 /Semula Tergugat 1 pada tanggal 23 Pebruari 2018 ;Terbanding 2 / Semula Tergugat 2 pada tanggal 9 Maret 2018.Terbanding 3/

Halaman 36 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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

Semula Tergugat 3 pada tanggal 22 Pebruari 2018, Terbanding 4/ Semula Tergugat 4 pada tanggal 26 Pebruari 2018 ;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding / Semula Tergugat yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 14 Maret 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding / Semula Penggugat pada tanggal 21 Maret 2018 Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 23 Maret 2018, Terbanding 3 /Semula Tergugat 3 pada tanggal 22 Maret 2018, Terbanding 4/ Semula Tergugat 4 pada tanggal 21 Maret 2018;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Terbandng 2/ Semula Tergugat 2 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 21 Maret 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding /Semula Penggugat pada tanggal 23 Maret 2018, Terbanding 1 / Semula Tergugat 1 pada tanggal 27 Maret 2018, Terbanding 3 /Semula Tergugat 3 pada tanggal 22 Maret 2018, Tergugat 4/Semula Tergugat 4 pada tanggal 27 Maret 2018;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding / Semula Penggugat, masing - masing pada tanggal 12 Maret 2018, Terbanding 1/ Semula Tergugat 1 pada tanggal 9 Maret 2018, Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 15 Maret 2018, Terbanding 3/Semula Tergugat 3 pada tanggal 12 Maret 2018, Terbanding 4/Semula Tergugat 4 pada tanggal 9 Maret 2018 diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan tersebut sebelum berkas ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

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

Menimbang, bahwa Pembanding/ Semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Halaman 37 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



1. Bahwa menurut hemat kami Putusan Pengadilan Negeri Klaten nomer 95 / PDT.G / 2017 / PN Kln adalah sesuatu kekeliruan didalam penerapan hukumnya serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan Undang Undang yang berlaku.
2. Bahwa sudah jelas sekali diadakan Pelelangan dibawah Hak Tanggungan sangat merugikan Penggugat / Pembanding.
3. Bahwa Dalil Gugatan Perkara No 418 K / PDT / 2015 / PN Kln, **dan** Dalil Gugatan Perkara No 44 / PDT. Plw / 2015 / PnKln, **dan** Dalil Gugatan Perkara No 95 / PDT.G / 2017 / PN Kln **sangat jelas berbeda Dalil – Dalilnya.**
4. Bahwa berdasar Yuris prudensi Putusan MA No 4039.K / PDT / 2001, menyebutkan Gugatan yang Dalilnya berbeda tidak termasuk Nebis In Idem.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas,Penggugat / Pembanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Semarang agar berkenan memeriksa dan memutus Perkara Nomer 95 / PDT.G / 2017 / PN Kln sebagai berikut :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomer Perkara 95 / PDT.G / 2017.Tanggal 7 Februari 2018.

Mengadili sendiri_:

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat / Pembanding.
- Mengabulkan Gugatan dari Penggugat / Pembanding.
- Menghukum Para Tergugat / Para Terbanding untuk membayar biaya yang timbul di dalam Perkara ini

Menimbang,bahwa Kuasa Terbanding 1/ Semula Tergugat1 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

PRIMER:

1. Menerima keseluruhan dalil-dalil Kontra Memorie banding Tergugat I/Terbanding I
2. Menolak Permohonan Banding Pemohon Banding untuk seluruhnya.
3. Menolak dalil - dalil Pemohon Banding untuk seluruhnya.
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara No.95/Pdt.G/2017/Pn.Kln yang dimohonkan Banding ini.
5. Menghukum kepada Pemohon Banding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER:

Halaman 38dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan dalam perkara ini seadil – adilnya *Ex Equo Et Bonum*.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding 2/ Semula Tergugat 2 mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan Pemanding dahulu Penggugat atau setidaknya tidaknya permohonan banding *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor : 95/Pdt.G/2017/PN.Kln tanggal 07 Februari 2018.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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 putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 7 Pebruari 2018 Nomor :95/ Pdt.G/ 2017/PN.Kln .memori banding maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui putusan Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga dengan demikian pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri didalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan – alasan banding yang diajukan oleh Pemanding dalam memori bandingnya adalah merupakan pengulangan – pengulangan yang diuraikan dan disampaikan dalam gugatan dan kesimpulan dipersidangan Pengadilan Tingkat Pertama yang oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar dalam putusannya, dan ternyata tidak ada lagi hal – hal baru yang perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas ,maka putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 7 Pebruari 2018 Nomor 95/Pdt.G /2017/PN.Kln dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding / Semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah ,maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding seperti tersebut dibawah ;

Halaman 39 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan , pasal 1917 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Het Herziene Indonesisch Reglement dan peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding /Semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 95/Pdt.G/2017/PN.Kln tanggal 7 Pebruari 2018 yang di mohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / Semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **Selasa tanggal 26 Juni 2018, oleh H.Susanto ,S.H.** Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis,**Rosidin ,S.H.** dan **Dr.Pri Pambudi Teguh.,SH.MH** masing – masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 18 Mei 2018 Nomor 230/Pdt/2018/PT.SMG,tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ,Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 23 Mei 2018,Nomor 230/Pdt/2018/PT.SMG,tentang menentukan waktu sidang untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas,putusan mana pada hari Selasa tanggal 26 Juni 2018 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas ,serta **Indrat Kinasih,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim – Hakim Anggota ,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

Rosidin,S.H.

H.Susanto ,S.H.

TTD

Dr.Pri Pambudi Teguh.,S.H.M.H

Panitera Pengganti.

Halaman 40dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/PT SMG



TTD

Indrat Kinasih,S.H.

Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. Meterai putusan | : Rp. 6.000,- |
| 3. Redaksi putusan | : Rp. 5.000,- |
| 4. Biaya Pemberkasan | <u>: Rp. 139.000,-</u> |

Jumlah : Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 41 dari 15 halaman, Putusan Nomor 166/Pdt/2018/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)