



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MASHURI CAHYADI, berkedudukan di Jalan TK Masithoh RT 02 RW 02, Desa Bulumanis Lor, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NIMERODI GULO, S.H., M.H., SRI WAHYUNINGSIH, S.H., SOLIKHIN, S.HI., Para Advokat, beralamat di Jalan Srikaya Raya No. 3 RT 07 RW 04, Perumnas Winong, Desa Winong, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT BANK CIMB NIAGA TBK CABANG SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Pemuda No. 102-104, Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. AGUS NURUDIN, S.H., CN., M.H., AZI WIDIANINGRUM, S.H., SRI MULYANI, S.H., ERRY SULISTIO KURNIAWAN, S.H., LIDYA YOANNITA, S.H., dan HENDRI WIJANARKO, S.H., M.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Peleburan Raya No. 20, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 158/Ska/DIR/III/2019 tanggal 14 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KPKNL SEMARANG**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Semarang II, Jalan Imam Bonjol No. 1D, Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILDAH AHMAD FANANTO, KAMIDI, DENY ARIYANTO, ESTI AFIARINI, NAUFALIA FIRMANI, DIMAS GALIH SAPUTRA, LILIS HIJROHWATI, GEDE SINDU PUTRA WIJAKSANA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-136/MK.6/KN.8/2019 tanggal 18 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti



3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PATI,

berkedudukan di Jalan Raya Pati Kudus KM. 3.5, Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada T. JOKO PURWANTO, S.H., HERI WIYATNO, S.H. dan TITIK DARWATI, S.H., M.H., beralamat di Jalan Raya Pati-Kudus Km. 3.5 Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 415/SK-33.18.MP.02.02/III/2019 tanggal 11 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Yang secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 11 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 13 Februari 2019 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2012 dilaksanakan Lelang Ulang Eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas barang tidak bergerak bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang Jalan Imam Bonjol Nomor 1D Gedung Keuangan Negara II Semarang;
2. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan saudara Akhmad Riyanto, Business Loan Workout Group PT. Bank CIMB NIAGA Tbk (Tergugat II), berkedudukan di Semarang, sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor : S-55/AR/ARR-BLWGI-JTG/III/2012;
3. Bahwa salah satu barang yang akan di lelang adalah berupa : sebidang tanah dengan luas 7.919 m2 berikut bangunan yang terletak di Desa/Kelurahan Mojoagung, Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 325 atas nama Insinyur Kuswantoro;
4. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2012 KPKNL Semarang mengumumkan Penggugat sebagai pemenang lelang atas lelang barang dengan No. 274/2012, yaitu sebidang tanah SHM No. 325 luas 7.919 m2 Desa Mojoagung Kec. Trangkil Kabupaten Pati dengan batas- batas :
Utara : Tanah Ny. Kuntarsih/ Muharyanto,



Selatan : Jalan Desa/Tanah Tarwi,

Timur : Jl. Raya PatiTayu,

Barat : Tanah Rosilah/Totok,

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK PERKARA:

5. Bahwa setelah memenangkan lelang, Penggugat telah membayar lunas objek perkara. yaitu harga pokok Rp. 616.000.000,- dan biaya lelang 1% atau Rp. 6.160.000,- dengan jumlah keseluruhan Rp. 622.160.000; dan melakukan pelunasan pembayaran, sehingga pada tanggal 25 April 2012 Sertipikat HM No. 325 (objek perkara) yang semula nama Ir. Kuswantoro, kemudian berubah atas nama PT. Bank Niaga TBK Cabang Kudus dan Terakhir atas nama PT. Bank CIMB Niaga Tbk Jakarta dibalik nama atas nama Penggugat Mashuri Cahyadi (Penggugat);
6. Bahwa setelah sertifikat tersebut di balik nama atas nama Penggugat, Penggugat kemudian berusaha untuk menguasainya akan tetapi ternyata objek perkara dikuasai oleh pihak lain yang merasa sebagai pihak yang paling berhak atas objek perkara, dengan menunjukkan sertifikat yang sah pula;
7. Bahwa sekitar bulan April tahun 2012 Penggugat telah berusaha untuk menemui pihak yang menguasai objek perkara, dengan tujuan agar menyerahkannya kepada Penggugat, akan tetapi pihak yang menguasai objek perkara tidak mengindahkan maksud dari Penggugat, karena merasa sebagai pemilik yang sah pula;
8. Bahwa beberapa hari setelah Penggugat datang ke objek perkara, datanglah beberapa pihak yang namanya tidak disebutkan dengan membawa celurit menemui Penggugat. orang-orang ini datang dengan maksud menekan pihak Penggugat agar tidak usah merebut objek perkara;
9. Bahwa sejak bulan April sampai dengan Juli 2012 pihak yang menguasai objek perkara tidak mau menyerahkan objek perkara kepada Penggugat, sehingga pada tanggal 25 Juli 2012 Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Pati dengan register perkara Nomor : 48/Pdt. G/2012/PN.Pt;
10. Bahwa atas gugatan tersebut pada tanggal 7 Oktober 2013 dikeluarkan putusan oleh Pengadilan Negeri Pati, yang pada pokoknya, gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan, gugatan dimaksud kurang pihak;
11. Bahwa adapun amar putusan perkara No. 48/Pdt.G/2012/PN.Pt tersebut adalah sebagai berikut :



MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat

Dalam pokok perkara :

1. menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima {*niet ontvankelijke verklaard*}
2. menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.251.000;- { Dua Juta Dua Ratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah}
12. Bahwa walaupun gugatan Penggugat telah diputus *NO (Niet Ontvankelijke Verklaard)*, Penggugat tidak berhenti memperjuangkan hak-haknya untuk mencari keadilan sehingga pada tanggal 3 Maret 2014 Penggugat mengirim surat kepada PT. Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Semarang dengan maksud menuntut Permohonan Ganti Rugi atas kerugian yang timbul dari pembelian obyek sengketa;
13. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2014, PT. Bank CIMB Niaga Tbk Semarang (Tergugat II) membalas surat dari Penggugat dengan Surat Tanggapan No : 008/SK/I.WO-JTG/III/2014, perihal Tanggapan atas surat tanggal 3 Maret 2014 yang isinya menyatakan bahwa PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan berat hati tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat disamping kondisi asset yang dijual dalam kondisi apa adanya dengan segala cacat dan kekurangannya;
14. Bahwa pada tanggal 12 Juni 2014 Penggugat juga telah mengirim surat ke Komisioner OJK untuk mengadukan kerugian yang dideritanya, dan pada tanggal 23 Juli 2014 mendapat surat balasan dari OJK dengan Nomor surat S-187/EP.1121/2014 perihal : Tanggapan Pengaduan, yang menyatakan bahwa permasalahan ini tidak dapat ditindaklanjuti melalui fasilitas OJK;
15. Bahwa pada tanggal 17 September 2015 Penggugat telah melaporkan Sdr. Djoko Prajitno Oetomo (Senior Meneger PT. Bank Niaga Tbk Cabang Kudus) ke Polres Pati atas dugaan tindak pidana PERBANKAN sebagaimana di maksud dalam pasal 49 ayat (2) huruf b UU No. 10 tahun 1998 tentang PERBANKAN, yang dibuktikan dengan Laporan Polisi nomor : LP/B/176/IX/2015. akan tetapi sekali lagi usaha Penggugat mengalami kebuntuan karena laporan tersebut berujung penghentian penyidikan perkara dengan dikeluarkannya **Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP 3)**;



16. Bahwa pada intinya laporan polisi sebagaimana dimaksud pada poin 15 (lima belas) di atas adalah laporan tindak pidana perbankan sebagaimana dimaksud pada Pasal 49 ayat (2) huruf b UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dengan didasarkan pada sebuah fakta yakni ketika Tergugat I hendak memproses permohonan kredit Ir. Kuswantoro, pihak appraisal yang datang di lapangan dengan jelas memberi rekomendasi kepada pihak Tergugat I agar berhati-hati meng-acc permohonan kredit dimaksud, karena hasil penelusuran lapangan, ternyata objek perkara dikuasai oleh pihak lain yang juga merasa sebagai pemilik yang sah dengan menunjukkan sertifikat yang sah pula dan yang berbeda dengan sertifikat yang hendak diajukan oleh pemohon kredit sebagai agunan kepada Tergugat I;
17. Bahwa oleh karena ada kemandekan dalam proses pidana dengan dikeluarkannya SP3 pihak Kepolisian Resor Pati (**alasan JPU adalah bahwa untuk menentukan adanya perbuatan pidana terhadap laporan tersebut, harus dibuktikan terlebih dahulu sertifikat mana yang sah, milik Pelapor/Penggugat atau milik pihak yang menguasai objek sengketa secara riil**), maka dengan segenap kekuatannya, pihak Penggugat terus mencari keadilan lewat lembaga peradilan dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan;
18. Bahwa untuk memperjuangkan haknya, Penggugat pada tanggal 20 Maret 2017 juga telah mengajukan permohonan Eksekusi terhadap objek sengketa kepada Pengadilan Negeri Pati dengan Nomor: 6/Pdt.Eks/2017/PN.Pti.;
19. Bahwa upaya permohonan Eksekusi yang di ajukan oleh Penggugat tersebut mendapatkan perlawanan dari pihak ketiga yaitu ahli waris dari Abraham Sunoto teregister dengan perkara nomor: 16/Pdt.Bth/2018/PN.Pti;
20. Bahwa selain pihak ketiga sebagaimana diuraikan pada poin 19 (sembilan belas) di atas, ternyata ada pihak lain yang juga melakukan perlawanan yakni Telkomsel dengan perkara No. 23/Pdt.Bth/2018/PN. Pti;
21. Bahwa atas perlawanan itu, kemudian Pengadilan Negeri telah mengambil suatu putusan yang dalam pertimbangannya, salah satu hal penting dan sangat mendasar adalah bahwa ternyata sertifikat objek sengketa tersebut dinyatakan palsu, sehingga perlawanan para pelawan harus dikabulkan;
22. Bahwa adapun amar putusan perkara dimaksud telah dibacakan pada tanggal 26 September 2018 oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara atas perkara No. 16/Pdt.Bth/2018/PN.Pti dengan amar putusan:
Dalam Eksepsi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Terlawan seluruhnya

Dalam pokok perkara :

- Mengabulkan Perlawanan para Pelawan seluruhnya
- Menyatakan bahwa Perlawanan terhadap sita eksekusi yang di ajukan oleh Pelawan beralasan
- Menyatakan bahwa para Pelawan adalah Pelawan yang benar
- Memerintahkan agar sita Eksekusi yang di letakkan pada tanah dan bangunan milik para Pelawan oleh jurusita Pengadilan Negeri Pati untuk di angkat
- Menghukum Terlawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp. 1.731.000,- (satu juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

dan putusan tersebut **telah Berkekuatan Hukum Tetap** pada tanggal 11 Oktober 2018.

23. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2018 telah dibacakan putusan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara atas perkara No. 23/Pdt.Bth/2018/PN. Pti dengan amar putusan:

Dalam provisi :

1. Mengabulkan tuntutan Provisi Pelawan untuk seluruhnya
2. Menunda pelaksanaan Eksekusi pengosongan yang di maksudkan dalam penetapan sita Eksekusi pengosongan Pengadilan Negeri Pati No. 6/Pdt.Eks/2017/Pn.Pti tanggal 8 Agustus 2017 khususnya pembongkaran/ pengosongan pada lahan tempat berdirinya menara Telekomunikasi Site Kertomulyo-PAT043 milik Pelawan yang terletak di Desa Mojoagung, Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas pokok permasalahan dalam perlawanan pihak ketiga yang di ajukan oleh pelawan aquo.
3. Melarang upaya atau tindakan oleh siapapun (termasuk tetapi tidak terbatas pada Terlawan I, II, III, IV) dalam bentuk apapun yang bertujuan untuk membongkar atau membuat tidak berfungsinya menara Telekomunikasi Site Kertomulyo-PAT043 yang terletak di Desa Mojoagung, Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati selama proses pemeriksaan perkara berlangsung hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas pokok permasalahan dalam perlawanan pihak ketiga yang di ajukan oleh pelawan aquo

Dalam pokok perkara :

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti

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)



1. Menerima dan mengabulkan perlawanan pihak ketiga {derden verzet} yang di ajukan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik
3. Menyatakan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00004/mojoagung, surat ukur tanggal 30 desember 2014 nomor 01033/2014 seluas 225 m² (Dua ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama PT TELEKOMUNIKASI SELULER (in casu Pelawan), yang terletak di Desa Mojoagung Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu : sebelah Utara tanah Abraham Sunoto, sebelah Timur tanah Abraham Sunoto, sebelah Selatan Jalan Desa, dan sebelah barat tanah Abraham Sunoto, adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sah.
4. Menyatakan bahwa menara Telekomunikasi Site Kertomulyo PAT043 milik Pelawan adalah berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 00004/2014 seluas 225 m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama PT TELEKOMUNIKASI SELULER (pelawan), yang terletak di Desa Mojoagung Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu : sebelah Utara tanah Abraham Sunoto, sebelah Timur tanah Abraham Sunoto, sebelah Selatan Jalan Desa, dan sebelah Barat tanah Abraham Sunoto,
5. Menyatakan bahwa menara Telekomunikasi Site Kertomulyo PAT043 milik Pelawan adalah tidak berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik no.325/Mojoagung, surat ukur/gambar situasi no. 00313/Mojoagung/2003 tanggal 24 Juli 2003 seluas 7.919 m² (Tujuh Ribu Sembilan Ratus Sembilan Belas Meter Persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Mojoagung Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati dengan batas-batas tanah yaitu sebelah Timur Jalan Raya Pati-Tayu, sebelah Selatan jalan Desa/tanah Tarwi, sebelah Barat tanah Rosilah/Totok, yang diperoleh Terlawan I berdasarkan Risalah Lelang yang di keluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang no. 274/2012 tanggal 30 Maret 2012.
6. Membatalkan penetapan sita Eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Pati no. 06/Pdt.Eks/2017/Pn.Pti tanggal 8 Agustus 2017 sepanjang berkaitan dengan lahan tanah tempat berdirinya menara Telekomunikasi Site Kertomulyo PAT043 yang terletak di Desa Mojoagung Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah maupun permintaan/perintah pembongkaran menara Telekomunikasi



Site Kertomulyo PAT043 yang terletak di Desa Mojoagung Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah

7. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.290.000 (dua juta dua ratus Sembilan puluh ribu rupiah) secara bersama-sama.
24. Bahwa pada intinya permohonan eksekusi yang diajukan oleh Penggugat oleh majelis hakim pemeriksa perkara dinyatakan sita eksekusi diangkat dan dibatalkan. Sehingga sekali lagi perjuangan Penggugat gagal dalam upaya mendapatkan hak nya sebagai pemenang lelang;
25. Bahwa Penggugat sebagai pemenang lelang dan telah memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum pada posita ke 5, seharusnya Penggugat dapat menguasai objek perkara. Tetapi kenyataannya Penggugat justru mengalami kerugian karena objek perkara hingga saat ini masih dikuasai orang lain;
26. Bahwa dari fakta-fata di atas telah sangat jelas, **perbuatan Tergugat I** yang telah menjual objek lelang palsu merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**, yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat;
27. Bahwa dengan demikian sangat beralasan hukum jika Tergugat II diajukan dan dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo karena Tergugat II terbukti secara sah ikut terlibat sebagai pelaksana lelang atas objek perkara yang kemudian lewat putusan perlawanan dinyatakan palsu;
28. Bahwa Tergugat III diajukan dan dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo karena Tergugat III terbukti secara sah telah menerbitkan sertifikat yang palsu, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat;
29. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:” **Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut**” Dengan demikian, terhadap Tergugat I, II, dan III dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat, karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
30. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual objek sengketa dan ternyata objek sengketa dimaksud adalah palsu, mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai objek sengketa, yang sedianya terhitung



sejak April 2012 menikmati hasilnya. Namun sejak tanggal tersebut sampai Gugatan ini diajukan, Penggugat tidak bisa menikmatinya sehingga mengalami kerugian baik Materiil maupun Immaterial;

31. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat tersebut dapat dirinci sebagai berikut :

Materiil :

1. Uang Penggugat yang dipakai untuk lelang yang tidak bisa berputar mulai bulan Maret tahun 2012 sampai gugatan ini di ajukan dengan perincian : Rp. 622.160.000,- x 81 bulan : Rp.50.394.960.000,- (Lima puluh milyar tiga ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu Rupiah);
2. Honorarium Advokad untuk gugatan perkara No : 48/Pdt.G/2012/PN.Pt sebesar : Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);
3. Honorarium Advokad untuk gugatan perlawanan No : 16/Pdt.Bth/2018/PN.Pt sebesar : Rp. 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah);
4. Honorarium Advokad untuk gugatan perlawanan No : 23/Pdt.Bth/2018/PN.Pt sebesar : Rp. 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Honorarium Advokad untuk mengajukan gugatan yang sekarang di ajukan dari Pengadilan Negeri sampai putusan Mahkamah Agung sebesar : Rp. 200.000.000,- (Dua ratus Juta Rupiah);
6. Honorarium Advokad untuk laporan pidana ke Polres Pati : Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah);
7. Biaya permohonan Eksekusi : Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah);
8. Biaya surat menyurat dan biaya operasional lainnya : Rp. 155.140.000,00,-(seratus lima puluh lima juta seratus empat puluh ribu rupiah);
9. Batalnya peluang bisnis dengan rekan bisnis sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyard Rupiah);

Jumlah total kerugian materiil sebesar : Rp. 60.990.100.000,- (Enam puluh milyar sembilan ratus sembilan puluh juta seratus ribu rupiah);

Imateriil :

Akibat timbulnya permasalahan ini dari tahun 2012, Penggugat terus menerus mengurus permasalahan ini sehingga banyak menyita waktu, tenaga dan sangat mengganggu pikiran sehingga menghambat kegiatan Penggugat untuk melakukan kegiatan lain dan Penggugat merasa malu



terhadap teman –teman bisnis. Atas semua itu, Penggugat mengalami kerugian Immateriil dan jika dihitung dengan jumlah uang akan diketemukan nilai sebesar :Rp : 100.000.000.000 ,-(Seratus milyar rupiah); Secara keseluruhan kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. Rp. 60.990.100.000,- + Rp. 100.000.000.000,- = Rp.160.990.100.000,- (Seratus enam puluh milyar sembilan ratus sembilan puluh juta seratus ribu Rupiah);

32. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) disamping adanya kekhawatiran atas itikad tidak baik dari Tergugat yang tidak mau melakukan ganti kerugian, maka beralasan menurut hukum sesuai dengan pasal 227 HIR jo 229 RV agar diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta Tergugat I yaitu :

1. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang dijadikan kantor PT. Bank CIMB Niaga Tbk pusat yang beralamat di Graha Niaga / Niaga Tower Jl. Jendral Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan, JK, 12190;
2. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang di jadikan kantor PT. Bank CIMB Niaga Tbk cabang Semarang yang beralamat di Jalan Pemuda No. 102-104 Semarang 50139;
3. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I, PT. Bank CIMB Niaga Tbk cabang Kudus yang beralamat di jalan Ahmad Yani No. 31 Magersari, Panjunan, Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59317;

33. Bahwa agar Tergugat I mematuhi putusan ini, maka wajar apabila Penggugat memohon agar Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000 ,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;

34. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik sehingga beralasan menurut hukum untuk dikabulkan seluruhnya dan sesuai Pasal 180 HIR beralasan menurut hukum agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet (*uitvoerbaar bij vorraad*);

Berdasarkan uraian di atas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati Cq Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan, menerima, memeriksa serta memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :



1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah di letakkan tersebut yaitu:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang di jadikan kantor PT Bank CIMB Niaga Tbk pusat yang beralamat di Graha Niaga / Niaga Tower Jl. Jendral Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan, JK, 12190;
 - b. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang di jadikan kantor PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Semarang yang beralamat di Jalan Pemuda No. 102-104 Semarang 50139;
 - c. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I , PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Kudus yang beralamat di jalan Ahmad Yani No. 31 Magersari, Panjunan, Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59317;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, yang menjual objek perkara melalui Tergugat II, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat II yang melelang objek perkara adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 325 semula atas Suwati Bin Yatmo Widjojo Sarpin dan terakhir dibalik nama atas nama Mashuri Cahyadi adalah perbuatan melawan hukum
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar sekaligus dan tunai ganti, kerugian Materiil dan Immaterial sebesar : Rp.160.990.100.000,- (Seratus enam puluh milyar sembilan ratus sembilan puluh juta seratus ribu Rupiah), yang diderita oleh Penggugat dengan perincian :
 - a. kerugian materiil Rp. 60.990.100.000,- (enam puluh milyar sembilan ratus sembilan puluh juta seratus ribu rupiah);
 - b. kerugian immaterial Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)Jumlah keseluruhan adalah Rp.160.990.100.000,- (Seratus enam puluh milyar sembilan ratus sembilan puluh juta seratus ribu rupiah).
7. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 274/2012 tertanggal 30 Maret 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menghukum Tergugat II untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor 274/2012 tertanggal 30 Maret 2012;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 325 atas nama Mashuri Cahyadi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat III untuk mencoret dan membatalkan sertipikat Nomor 325 atas nama Mashuri Cahyadi dalam dokumen Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari apabila Tergugat I lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;
12. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Tergugat I, II, dan III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DYAH RETNO YULIARTI, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pati, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Mei 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

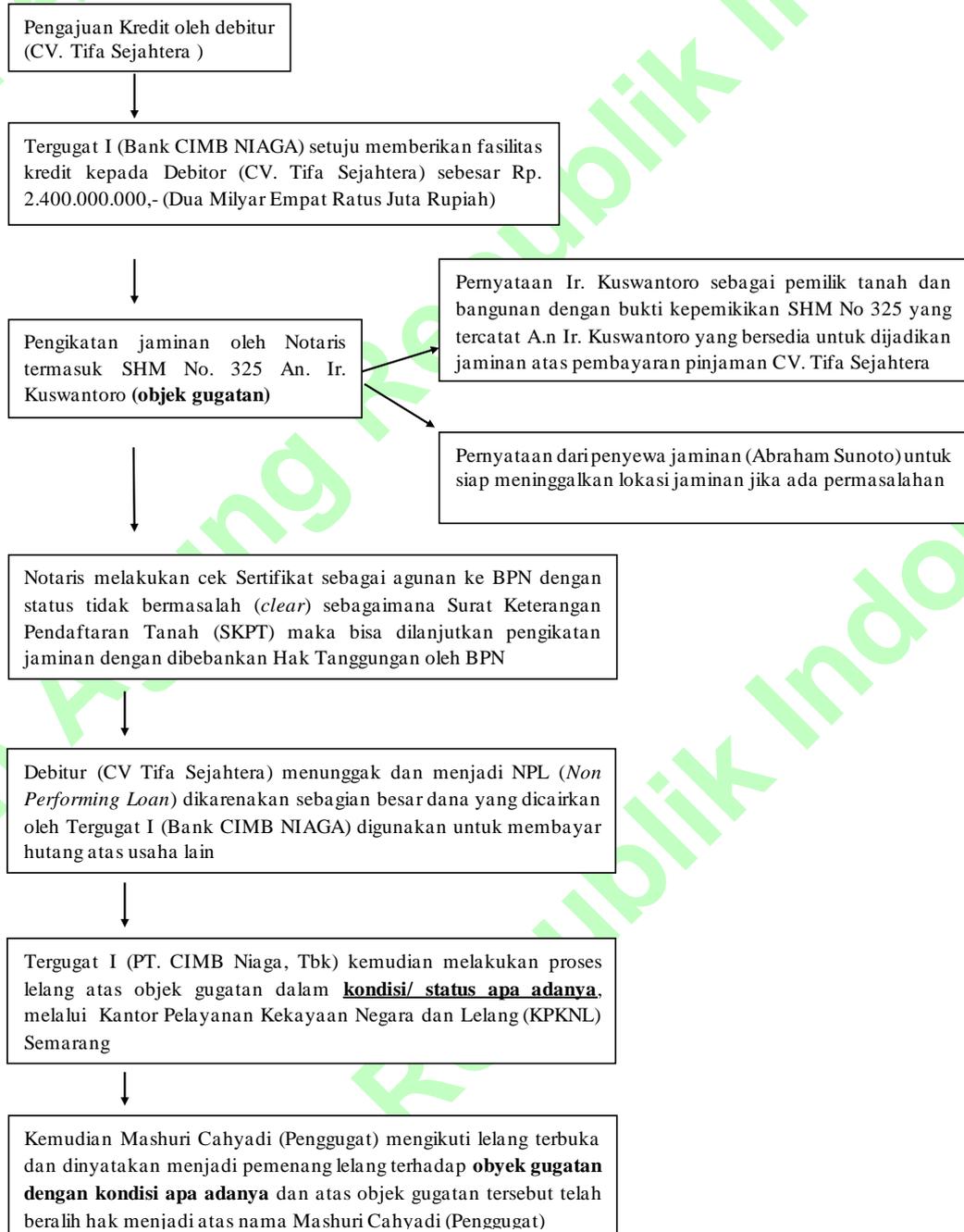
Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

Dengan ini mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas gugatan Penggugat, sebagai berikut :



- Bahwa semua dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya TIDAK BENAR, oleh karena itu Tergugat I menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam Jawaban ini.
- Bahwa guna memberikan dasar yang kuat dan alasan yang logis dalam menjawab gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Tergugat I dengan ini akan menjelaskan duduk permasalahan sebagai berikut :





Pengosongan tanah dan bangunan atas objek gugatan, sepenuhnya menjadi keuntungan dan kerugian yang ditanggung oleh Pemenang Lelang (Pembeli) karena Tergugat I telah menjual apa adanya

Kesimpulan :

Proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dalam kondisi/ status apa adanya yang kemudian dimenangkan oleh Penggugat adalah sah dan sesuai peraturan perundang undangan yang berlaku.

DALAM EKSEPSI

Eksepsi tentang Kurangnya Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*plurium litis consortium*)

- 1) Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai penggugat sebagai pemenang lelang atas objek gugatan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HM No.: 325, seluas 7.919 m² atas nama Ir. Kuswanto terletak di Desa Mojoagung Kec. Trangkil Kabupaten Pati kemudian Penggugat tidak dapat menguasainya dikarenakan ada pihak lain yang merasa sebagai pihak yang paling berhak atas objek gugatan, dengan menunjukkan sertifikat yang sah pula; -----
- 2) Bahwa dalam hukum acara perdata dikenal bentuk *error in persona* yang lain disebut *Plurium Litis Consortium*, pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :
 - Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;
 - Oleh karena itu gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *Plurium Litis Consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya (*Vide M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Halaman – 112*);
- 3) Bahwa selain itu terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai pihak yang dapat ditarik sebagai Tergugat, yaitu :
 - a. **Putusan Mahkamah Agung No. 216 K/ Sip/ 1974 tertanggal 27 Maret 1975** berbunyi : oleh karena 1. Lurah Bangka 2. Camat Mampang Prapatan, 3. Ireda DKI, 4. Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI tidak turut digugat dalam perkara tersebut. Sehingga dengan tidak diikuti sertakannya orang yang secara



nyata menguasai tanah sengketa tersebut yaitu Made Gde Gnyadnya, Ketut Oka Paramartha dan Putu Gde Wanya termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung serta Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Denpasar **maka gugatan Penggugat sudah sangat jelas mengandung cacat *plurium litis consortium* atau kekurangan pihak;**

- b. **Putusan MA RI No. 663 K/ Sip/ 1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo Putusan MA RI No. 1038/ Sip/ 1972 tanggal 1 Agustus 1973**

"Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang, akan tetapi demi formalitas Gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim"

- 4) Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat yang menarik Tergugat sebagai pihak yang digugat, padahal diketahui sebagaimana dalil gugatan Penggugat telah menyebut pihak lain sebagai pihak yang paling berhak/berkepentingan atas objek gugatan. Dengan tidak diikutsertakan pihak yang secara nyata telah menempati dan menguasainya, yakni :

- ahli waris dari Abraham Sunoto (pihak yang menyewa/ menempati tanah dan bangunan) dan
- Ir. Kuswanto sebagai pemilik Sertifikat HM No.: 325 yang bersedia dijadikan agunan untuk pelunasan hutang Debitur CV. Tifa Sejahtera.

Oleh karena itu, pihak – pihak yang berkepentingan dalam perkara *a quo* tidak ditarik sebagai pihak yang turut digugat mengandung cacat *plurium litis consortium* atau kekurangan pihak dan Penggugat tidak bisa hanya menjadikan Tergugat PT. Bank CIMB Niaga sebagai Tergugat dan seharusnya Penggugat menarik pihak lain tersebut masuk sebagai subjek Tergugat minimal sebagai Turut Tergugat; -----

- 5) Bahwa dengan demikian, jika Penggugat merasa kepentingan hukumnya telah dirugikan maka pihak utama yang harus di tarik dalam perkara *aquo* adalah pihak yang menguasai objek gugatan tersebut (ahli waris dari abraham sunoto) bukan Tergugat I; -----
- 6) Bahwa hal yang demikian, telah jelas adanya kekurangan pihak yang ditarik dalam perkara *aquo*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Pati, menolak gugatan Penggugat



dan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat atau sekurang-kurangnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat kecuali yang tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa hal-hal yang tertuang di dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertulis dan terbaca kembali di dalam pokok perkara;
3. Bahwa jawaban Tergugat I tidak dilakukan point per point, tetapi dilakukan berdasarkan pada analisa yuridis/ hukumnya yaitu mengenai :

TENTANG OBJEK GUGATAN

4. Bahwa Tergugat I adalah suatu perseroan berbentuk Badan Hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan perundang – undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang bergerak di bidang Perbankan Nasional dengan nama PT. BANK CIMB NIAGA Tbk dimana sebagai suatu Bank bertugas mengumpulkan dana dari masyarakat dan sekaligus selaku Kreditor dalam menyalurkan fasilitas kredit secara resmi kepada masyarakat; -----
5. Bahwa sebagai kreditor maka Tergugat I telah setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada Debitor (CV. Tifa Sejahtera) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 035/BN/KDS/2006 tanggal 15 September 2006 dengan jenis fasilitas kredit adalah fasilitas pinjaman transaksi khusus ekspor sampai jumlah setinggi – tingginya Rp. 2.400.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan berupa 5 (empat) bidang tanah dan bangunan masing masing SHGB No. 1 An. Sri Widayati, SHM No. 2258 dan SHM No. 2261 An. Ir. Kuswantoro, SHM No. 2628 dan SHM No. 2629 An. Ir. Kuswantoro, dan (SHM No. 325 An. Ir. Kuswantoro, selanjutnya disebut **Objek Gugatan**); -----
6. Bahwa kemudian ke 3 (tiga) jaminan tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Sertifikat HM No 325 atas nama Ir. Kuswantoro yang terletak di Desa Mojoagung, Kec Trangkil, Kab Pati sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati No. 128/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dibebankan Hak Tanggungan peringkat I No. 8041/2006 tanggal 30 Oktober 2006 (**Objek Gugatan**);



- b. Sertifikat HM No 2258 atas nama Ir. Kuswanto yang terletak di Desa Dersalam, Kec Bae, Kab Kudus sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus No. 270/2011 tanggal 10 Agustus 2011 dibebankan Hak Tanggungan peringkat I No. 643/2007 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 88/2007 tanggal 10 April 2007 yang dibuat oleh Lilis Gunawan, SH selaku PPAT KAb Kudus;
 - c. Sertifikat HM No 2261 atas nama Ir. Kuswanto yang terletak di Desa Dersalam, Kec Bae, Kab Kudus sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus No. 272/2011 tanggal 10 Agustus 2011 dibebankan Hak Tanggungan peringkat I No. 643/2007 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 88/2007 tanggal 10 April 2007 yang dibuat oleh Lilis Gunawan, SH selaku PPAT KAb Kudus.
7. Bahwa kemudian Debitur (CV. Tifa Sejahtera) wanprestasi sehingga Kreditur (Tergugat I) memberikan Surat Peringatan I No : 133 /Comm /Kds /07 tanggal 31 Juli 2007, Surat Peringatan II No : 0132 /SAR.Jtg /2007 tanggal 27 November 2007 dan Surat Peringatan III No : 063 /SAR-Jtg /IX /08 tanggal 28 November 2008 kepada Debitur (CV. Tifa Sejahtera) untuk menyelesaikan permasalahan hutangnya namun tidak mendapatkan tanggapan positif dari Debitur hingga akhirnya Kreditur (Tergugat I) mengajukan permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang terhadap Objek Gugatan; -----
 8. Bahwa pelelangan tersebut telah diumumkan oleh Tergugat I melalui surat kabar harian Wawasan yang terbit pada tanggal 22 Maret 2012 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 16 Februari 2012; -----
 9. Bahwa seorang yang bernama Mashuri Cahyadi (Penggugat) mengikuti lelang terbuka tersebut dan dinyatakan menjadi pemenang lelang terhadap obyek gugatan berupa sebidang tanah seluas 7.919 M² berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dalam Sertifikat HM No. 325 atas nama Ir. Kuswanto terletak di Ds. Mojoagung Kec Trangkil Kab Pati; -----
 10. Bahwa setelah proses lelang selesai berdasarkan Risalah Lelang No : 274/2012 tertanggal 30 Maret 2012 dan Risalah Lelang tersebut telah diterima, serta Sertifikat HM No. 325 yang terletak di Ds. Mojoagung Kec



Trangkil Kab Pati telah beralih hak menjadi atas nama Mashuri Cahyadi (Penggugat); -----

11. Bahwa perihal persoalan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan tersebut yang berupa Sertifikat HM No. 325 terletak di Ds. Mojoagung Kec Trangkil Kab Pati, secara yuridis sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemenang Lelang (Pembeli) karena Tergugat I telah menjual apa adanya; - Dengan demikian, **kewajiban Tergugat I selaku kreditur (PT. CIMB Niaga, Tbk) dalam melaksanakan proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas objek gugatan dalam kondisi/ status apa adanya, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang hingga akhirnya dimenangkan oleh Penggugat yang kemudian atas objek gugatan tersebut telah beralih hak menjadi atas nama Mashuri Cahyadi (Penggugat) adalah sah dan sesuai peraturan perundang undangan yang berlaku** dan dengan diserahkannya risalah lelang berikut dokumen pendukung kepemilikan atas tanah objek gugatan maka telah selesai dan tanggungjawab Tergugat I sebagai kuasa Debitur (CV. Tifa Sejahtera) sudah berakhir; -----

TENTANG LANGKAH – LANGKAH YANG DIPERLUKAN UNTUK MEMASTIKAN KETAATAN BANK TERHADAP KETENTUAN DALAM UNDANG – UNDANG

12. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan tentang Penggugat sebagai pemenang lelang atas obyek gugatan kemudian sertifikat tersebut dibalik nama Penggugat, saat Penggugat berusaha untuk menguasainya tetapi ternyata ada pihak lain yang menguasai obyek gugatan tersebut sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat; -----
13. Bahwa atas dasar tersebut kemudian Penggugat melaporkan Sdr. Djoko Prajitno Oetomo (Senior Manager PT. Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Kudus) yang diduga telah melakukan Tindak Pidana tidak melaksanakan langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 ayat 2 huruf b UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagaimana Laporan Polisi No : LP /B /176 /IX /2015 /Jateng Res Pati tertanggal 15 September 2015 di Kepolisian Resor Pati; -----
14. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 035/BN/KDS/2006 tanggal 15 September 2006 yang ditandatangani antara CV. Tifa Sejahtera selaku

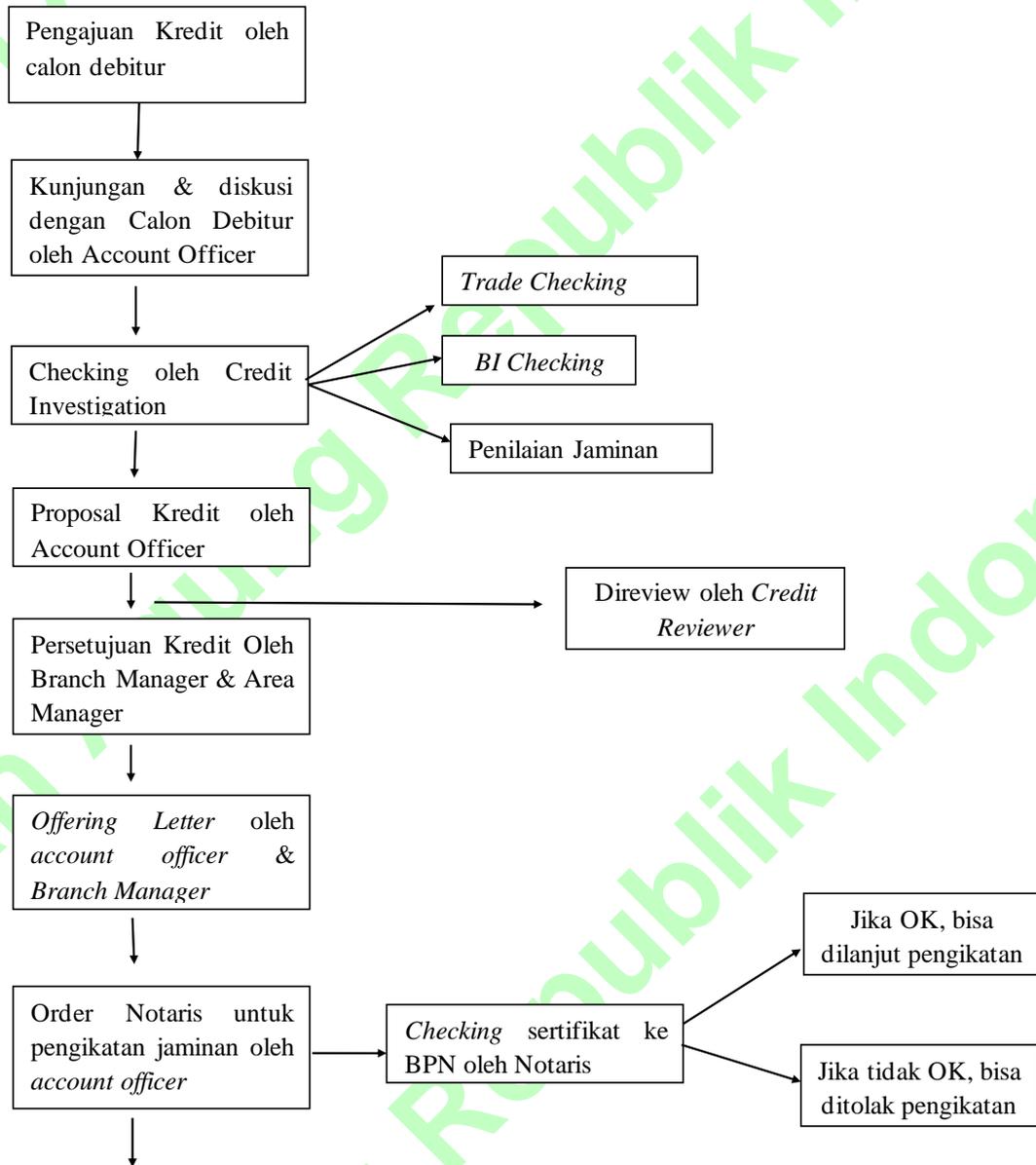


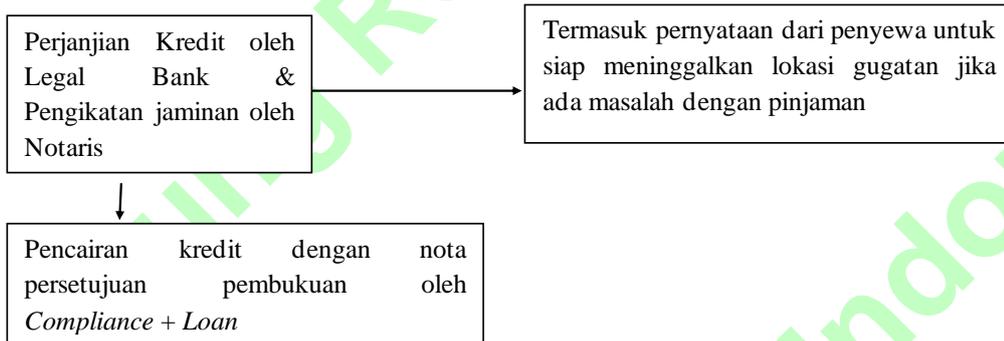
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur telah setuju untuk memberikan fasilitas kredit berupa fasilitas pinjaman transaksi khusus ekspor sampai jumlah setinggi – tingginya Rp. 2.400.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu yang akan berakhir pada tanggal 15 September 2007; -----

- 15. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur (CV. Tifa Sejahtera) tersebut telah sesuai dengan SOP (*Standart Operation Procedure*) dalam bagan di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk dapat dijelaskan sebagai berikut :





Keterangan :

- Diawali dengan pengajuan Kredit oleh calon Debitur
- Kemudian dilanjutkan dengan Inisiator atau tahapan Kunjungan serta diskusi oleh *Account Officer* kepada calon debitur
- Dilakukan *Collecting Data* (mengumpulkan data) yaitu tentang data personal debitur, data data serta ijin Usaha debitur dan yang jelas data data agunan
- Kemudian *Account Officer* melakukan evaluasi dan cheking terhadap semua data-data terkait calon Debitur (*Trade Cheking, BI Cheking, Penilaian Jaminan*)
- Pembuatan proposal kredit oleh *Account Officer* yang direview oleh *Credit Reviewer*
- Dan kemudian diajukan Persetujuan Kredit ke Panitia Kredit
- Setelah Persetujuan Kredit kemudian dibuat *Offering Letter* (Surat penawaran) atau kesimpulan dari Persetujuan Kredit yang ditujukan kepada calon debitur (yang dibuat oleh *Account Officer*)
- Kemudian dilakukan Order Notaris atau Memorandum untuk Notaris untuk pengikatan Jaminan yang dilakukan oleh *Account Officer*
- Kemudian oleh Notaris dilakukan cheking Sertifikat sebagai agunan ke BPN apabila status bersih maka bisa dilanjutkan pengikatan jaminan dan apabila sertifikat bermasalah maka ditolak pengikatan
- Kemudian ditanda tangani Perjanjian Kredit oleh *Business Manager* dan pengikatan Jaminan yang dibuat oleh Notaris, hal tersebut termasuk Pernyataan dari penyewa untuk siap meninggalkan lokasi jaminan jika ada permasalahan. Surat pernyataan tersebut yang dibuat oleh bagian legal dan diketahui oleh *Account Officer*



k. Pencairan pinjaman.

16. Bahwa di samping hal tersebut di atas, terkait dengan obyek gugatan berupa tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dalam Sertifikat HM No. 325 atas nama Ir. Kuswanto yang terletak di Ds. Mojoagung Kec Trangkil Kab Pati tidak dapat menguasai dan memiliki obyek gugatan oleh pemenang lelang (pembeli) dikarenakan tanah dan bangunan tersebut masih ditempati oleh orang lain; -----
17. Bahwa sehubungan adanya seseorang yang bernama Abraham Sunoto yang menyewa/ menempati tanah dan/ atau bangunan terletak di jalan Raya Pati Tayu, Desa Mojoagung Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati, yang kemudian orang tersebut membuat surat pernyataan yang berbentuk akte otentik yang pada intinya menyatakan :
- “Pembuat pernyataan mengetahui/menyetujui bahwa tanah dan bangunan tersebut saat ini akan atau telah atau masih menjadi jaminan atas pembayaran hutang/pinjaman CV. Tifa Sejahtera pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk dan karenanya jika kemudian hari PEMINJAM tidak dapat memenuhi kewajiban pembayarannya kepada BANK sehingga tanah dan bangunan tersebut harus dialihkan kepada pihak lain maka pembuat pernyataan bersedia untuk setiap saat meninggalkan dan/atau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dari segala orang atau barang setelah menerima pemberitahuan pengosongan yang pertama dari BANK, tanpa biaya ganti rugi dan/atau pesangon berkenaan dengan pengosongan tersebut.”
18. Bahwa berkaitan dengan permasalahan *a quo*, kemudian Penyidik Polres Pati berdasarkan hasil Penyidikan terhadap Laporan Polisi No : LP /B /176 /IX /2015 /Jateng Res Pati tertanggal 15 September 2015 telah menghentikan Penyidikan tindak pidana tidak melaksanakan langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 ayat 2 huruf b UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikarenakan **TIDAK CUKUP BUKTI** sebagaimana dalam Surat Ketetapan Nomor S.Tap/ 120-b/ VII/ 2018/ Reskrim tertanggal 18 Juli 2018; -----
19. Bahwa dengan demikian Tergugat I telah melaksanakan langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat 2 huruf b UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata

Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti



pada Pengadilan Negeri Pati, menolak gugatan Penggugat dan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat atau sekurang kurangnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; -----

TENTANG PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 325/ MOJOAGUNG

20. Bahwa dalam perkara *a quo*, penggugat mendalilkan bahwasanya sertifikat obyek gugatan yang di peroleh oleh Penggugat sebagai pemenang lelang tersebut dinyatakan palsu melalui upaya Penggugat yang akan mengajukan permohonan eksekusi namun mendapatkan perlawanan dari pihak ketiga yakni Telkomsel dan ahli waris Abraham Sunoto sebagaimana teregister dalam perkara nomor 16/Pdt.Bth/2018/PN.Pti dan perkara nomor 23/Pdt.Bth/2018/PN.Pti; -----

21. Bahwa dalil penggugat yang demikian adalah mengada – ada dikarenakan setelah Tergugat I mencermati dalam amar putusan nomor 16/Pdt.Bth/2018/PN.Pti dan putusan nomor 23/Pdt.Bth/2018/PN.Pti tersebut **tidak ada satupun amar yang menyatakan sertifikat atas obyek gugatan dinyatakan palsu;** -----

22. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 19 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria** menyebutkan :

Ayat 1 : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Ayat 2 : Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut serta pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

23. Bahwa sejalan dengan itu, **Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** disebutkan pula pada pokoknya bahwa :

Ayat 1 : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis



tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Ayat 2 : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut

24. Bahwa dengan demikian data fisik dan data yuridis yang tercantum/ termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.: 325, seluas 7.919 m² atas nama Ir. Kuswantoro, mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar; -----
25. Bahwa Badan Pertanahan Nasional (Tergugat III) selaku badan yang berwenang dalam penerbitan Sertifikat telah melakukan verifikasi data atau *checking* Sertifikat yang diajukan oleh Notaris untuk memastikan mengenai status objek gugatan dalam kondisi tidak bermasalah (*clean*) dan sertifikat tersebut diketahui status bersih maka bisa dilanjutkan pengikatan jaminan dengan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat pertama oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat III); -----
26. Bahwa dari jawaban Badan Pertanahan Nasional (Tergugat III) menyatakan objek gugatan yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat pertama sudah sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku dan tidak ada tambahan keterangan lainnya. Kemudian atas sertifikat tersebut dapat dilakukan pelelangan dan sampai sekarang objek gugatan telah beralih hak menjadi atas nama Mashuri Cahyadi (Penggugat), sehingga secara teknis PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (Tergugat I) telah memenuhi prinsip kehati – hatian untuk memastikan ketaatan bank; -----
27. Bahwa oleh karena dalil penggugat sebagaimana dalam gugatannya yang menyatakan sertifikat atas obyek gugatan dinyatakan palsu adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Pati, menolak



gugatan Penggugat dan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat atau sekurang kurangnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; -----

**TENTANG PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
ADALAH SAH DAN SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG -
UNDANGAN**

28. Bahwa Debitur (CV. Tifa Sejahtera) tidak membayar angsuran sesuai dengan Perjanjian yang telah disepakati hingga akhirnya dikualifikasikan wanprestasi oleh Kreditur (tergugat I). maka debitur telah cidera janji/ Wanprestasi dan terhadap kondisi tersebut Tergugat I telah mengirimkan surat – surat peringatan kepada Debitur (CV. Tifa Sejahtera) masing masing diantaranya :

- a. Surat No : 133 /Comm /Kds /07 perihal Surat Peringatan I tertanggal 31 Juli 2007;
- b. Surat No : 0132 /SAR.Jtg /2007 perihal Surat Peringatan II tertanggal 27 November 2007, dan
- c. Surat No : 063 /SAR-Jtg /IX /08 perihal Surat Peringatan III tertanggal 28 November 2008

Dan sebagai kreditur yang diutamakan (*kreditur preferen*) maka Tergugat I berhak untuk mendapatkan pelunasan dari penjualan ke 3 (tiga) jaminan yang diberikan oleh Debitur termasuk objek gugatan. Yakni dengan cara mengajukan permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

29. Bahwa atas permohonan Tergugat I, Tergugat II sebelum melakukan pelelangan terlebih dahulu telah memastikan mengenai status objek gugatan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat III) apakah objek gugatan dalam kondisi bermasalah atau tidak bermasalah (*clean*). Dan atas pertanyaan Tergugat II telah dijawab oleh Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.: 128/ 2011 tertanggal 12 Juni 2011 sebagai berikut :

Jenis & No. Hak : Pemukiman HM No. 325 Kel. Mojoagung

No. Bidang : 00348



Berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor kami, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan atas nama Insinyur KUSWANTORO

Luas : 7.919 M²
Catatan : Dibebankan Hak Tanggungan No. 8041/ 2006 tanggal 30/ 10/ 2006 Peringkat Pertama pada PT. BANK CIMB NIAGA Tbk berkedudukan di Jakarta sebesar Rp. 1.282.880.000,-

Untuk Keperluan : Lelang

Dari jawaban Tergugat III tersebut diatas, menyatakan objek gugatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat pertama pada Tergugat I dan tidak ada tambahan keterangan lainnya. Dengan demikian, status objek gugatan sebelum dilakukan pelelangan adalah tidak bermasalah (clear) dan dapat dilakukan pelelangan karena menjadi hak Tergugat I untuk melakukan lelang atas objek gugatan karena dibebankan Hak Tanggungan kepada Tergugat I.

25. Bahwa kemudian pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II) menetapkan Hari dan Tanggal Lelang pada hari jumat, tanggal 30 Maret 2012; -----

26. Bahwa ketentuan pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 yakni : -----

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut",

disertai penjelasan sebagai berikut : -----

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui



pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”,

27. Bahwa pada dasarnya **lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan** sebagaimana Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

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

28. Bahwa selain itu merujuk pada Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

- 1) *Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan **dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi** yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*
- 2) *Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.*
- 3) *Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakari lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.*

29. Bahwa dengan demikian proses permohonan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas objek gugatan dalam kondisi/ status apa adanya (sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.: 1053/ 2012 tertanggal 14 Mei 2012), melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II) hingga akhirnya dimenangkan oleh Penggugat adalah sesuai standar dan prosedur dan dengan diserahkannya risalah lelang berikut dokumen dokumen pendukung kepemilikan atas tanah objek gugatan kepada Pemenang Lelang dalam hal ini Pengugat, maka telah selesai kewajiban dan tanggung jawab Tergugat I pada Penggugat; -----



30. Bahwa dikarenakan Tergugat I telah memenuhi ketentuan perundang undangan yang berlaku untuk terlaksanannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Hak Tanggungan maka Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya **ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;** -----

31. Bahwa dengan demikian, dapat Tergugat I simpulkan sebagai berikut :

- Tindakan/ perbuatan Tergugat I dalam menjual obyek gugatan **tidak memenuhi unsur - unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, melainkan berdasarkan alas hak yang tepat, sah dan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku;**
- Lelang eksekusi tanah atas objek gugatan, dilakukan berdasarkan hak Tanggungan yang dipegang oleh Tergugat I atas fasilitas kredit yang diterima oleh Eks. Debitur (CV. Tifa Sejahtera) yang telah wanprestasi;
- Proses permohonan pelaksanaan lelang atas objek gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dalam kondisi/ status apa adanya (sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati No. 128/2011 tanggal 12 Agustus 2011), melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang (Tergugat II) hingga akhirnya dimenangkan oleh Penggugat dan sampai sekarang objek gugatan tersebut telah beralih hak menjadi atas nama Mashuri Cahyadi (Penggugat) adalah sesuai standar dan prosedur sesuai ketentuan perundang – undangan;
- Lelang Eksekusi dimenangkan oleh Penggugat dan Tergugat I telah menyerahkan dokumen pendukung kepemilikan tanah objek gugatan termasuk risalah lelang No.: 274/ 2012 tanggal 30 Maret 2012 kepada Penggugat maka telah selesai dan tanggungjawab Tergugat I sebagai kuasa Debitur (CV. Tifa Sejahtera) sudah berakhir.

Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan hukum dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :



1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.-----
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima. -----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. -----

Dalam Kompensi :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.-----

Atau :

Dalam peradilan yang baik mohon diputus seadil-adilnya Demi Keadilan yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. (*et aequo et bono*). -----

JAWABAN TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. **PENGADILAN NEGERI PATI TIDAK BERWENANG MENGADILI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)**

Gugatan Pembatalan Sertifikat Merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

Bahwa kompetensi absolut yang Tergugat II ajukan adalah berdasar dalil-dalil gugatan yaitu dalam Petitum nomor 10 yang pada intinya menyatakan bahwa "Menghukum Tergugat III untuk mencoret dan membatalkan sertifikat nomor 325 atas nama Mashuri Cahyadi dalam dokumen Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati".

Bahwa terlepas benar atau tidaknya dalil-dalil yang dikemukakan dalam posita gugatan Para Penggugat tersebut, namun satu hal yang pasti adalah secara formal dan berdasar hukum acara yang berlaku, maka **tuntutan pembatalan sertifikat atas tanah bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri, akan tetapi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara**, dikarenakan :

- Badan Pertanahan Nasional adalah Pejabat Tata Usaha Negara
- Sertifikat Hak atas Tanah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara



- Tuntutan Pembatalan suatu Sertifikat Hak Atas Tanah masuk dalam ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara
- Sengketa Tata Usaha Negara merupakan kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, apabila Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah, maka berdasar Pasal 53 ayat 1 UU PTUN, gugatan tersebut seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa karena Eksepsi yang Tergugat II ajukan merupakan eksepsi tentang Kompetensi Absolut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 HIR dan Pasal 25 UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakimam, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara haruslah memberi putusan sela terlebih dahulu sebelum memutuskan pokok perkaranya.

3. **EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (*Obscuur Libel*)**

Gugatan khususnya yang diajukan kepada Tergugat II tidak jelas.

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan/tindakan apa yang telah dilanggar terkait pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II, sehingga gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II menjadi tidak jelas atau kabur.

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya sama sekali tidak dapat menunjukkan prosedur pelaksanaan lelang yang telah dilanggar oleh Tergugat II.

Bahwa oleh karena gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) yang ditujukan kepada Tergugat II, maka sudah sepatutnya gugatan khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam sengketa *a quo*.

Bahwa karena gugatan kabur atau tidak jelas, maka gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna. Oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***), hal ini sesuai (*Yurisprudensi MARI No.1159/ K/PDT/1983 rtanggal 23 Oktober 1984*).

4. **EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO**

Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian



Kuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan D.I.Yogyakarta selaku (instansi) atasan Tergugat II.

Perlu Tergugat II sampaikan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari Pemerintah Pusat sehingga harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat.

Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.*

5. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa Tergugat II hanya sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh debitor yaitu CV. Tifa Sejahtera.

Bahwa seharusnya CV. Tifa Sejahtera juga dimasukkan dalam pihak berperkara karena CV. Tifa Sejahtera yang telah menjaminkan objek sengketa kepada Tergugat I.

Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

6. EKSEPSI DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK

Bahwa dalam hal ini Tergugat II hanyalah sebagai pelaksana lelang, tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa asal usul sertifikat atau sejarah lahirnya sertifikat yang menjadi obyek lelang.

Bahwa Tergugat II hanya berkewajiban memeriksa obyek lelang sesuai data yuridis formal, yaitu dengan memeriksa kesesuaian data obyek lelang dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Selama data dan informasi terkait obyek lelang telah sesuai dengan SKPT yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat dan benar menunjukkan hubungan hukum antara Pemohon



Lelang, debitur, dan obyek lelang, maka Pejabat Lelang akan melaksanakan lelang.

Berdasarkan hal tersebut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan permasalahan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, karena hal tersebut merupakan urusan internal antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II yg tidak ada kaitannya dengan Tergugat V, untuk itu maka Tergugat V mohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Tergugat II di atas, dengan ini Tergugat II menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. **Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan kewenangan Tergugat II.**
4. Bahwa Tergugat II hanyalah sebagai pelaksana lelang atas permohonan lelang dari Penjual/Pemohon Lelang yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Semarang (Tergugat I).
5. Bahwa Tergugat II selaku pelaksana lelang hanya memeriksa dokumen legalitas formal subjek dan objek lelang saja, tidak memiliki tugas dan kewenangan untuk memeriksa materiil dokumen persyaratan lelang.
6. Bahwa sesuai pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
7. Bahwa dengan kata lain, apabila dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang pelaksanaan lelang tetap berjalan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat II hanya sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh debitur yaitu CV. Tifa Sejahtera.
9. Bahwa sebelum melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, Tergugat II telah melakukan pemeriksaan dan analisa terhadap dokumen persyaratan lelang secara formal antara lain berupa:
 - a. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
 - b. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - d. salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi;
 - e. salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak;
 - f. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur.
10. Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 128/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati telah jelas obyek sengketa adalah milik Tergugat I, sehingga tidak ada keraguan bagi Tergugat II untuk melaksanakan lelang atas obyek sengketa.
11. Bahwa berdasarkan uraian di atas, tidak ada satu ketentuan hukum pun yang dilanggar oleh Tergugat II, karena **lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara a quo telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.**

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Mengeluarkan Tergugat II dalam perkara *a quo*.

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

JAWABAN TERGUGAT III

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat III sebelum menjawab gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan eksepsi dalam perkara ini;

Gugatan Obscuur Libel

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat saling tumpang tindih, tidak jelas sehingga menimbulkan kerancuan dan sulit dimengerti.

Gugatan error en persona

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat keliru, karena Pihak Tergugat III dalam proses terjadinya suatu perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat tidak terlibat didalamnya, karena Tergugat III hanya sebagai Lembaga Pencatat setelah adanya suatu perbuatan hukum guna untuk memberikan suatu kepastian hukum. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau mengeluarkan Tergugat III sebagai Pihak.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan. Maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk verklaand*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan dalam Eksepsi mohon dipakai kembali dalam Pokok Perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 intinya menyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1) intinya menyatakan bahwa sertipikat



merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Artinya data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya mempunyai kekuatan hukum pembuktian dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Bahwa majelis Hakim lah yang nantinya yg akan memutuskan alat bukti mana yang benar.

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 7 angka 28 menyebutkan :
"bahwa Tergugat III.....dst Tergugat III, menanggapinya karena tugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati selaku Pelayan Masyarakat, dalam hal ini melayani permohonan penerbitan sertipikat. Bahwa sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah sah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.
5. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) memohon :
menghukum Tergugat III untuk mencoret dan membatalkan sertipikat No. 325 an. Penggugat dalam Dokumen BPN Kabupaten Pati, maka berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, terutama:
Pasal 49 yang intinya : Amar putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah, dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah dan amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya peralihan hak;
Pasal 56 yang intinya : Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan, Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud meliputi: Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN; Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan peraturan tersebut diatas, Pembatalan sertipikat yang dimohon oleh Penggugat dalam petitumnya, dapat dilakukan jika terdapat amar putusan dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang secara tegas menyatakan bahwa sertipikat tersebut cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat III dengan segala kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati cq Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Demikian Jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon untuk diputus seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat, disamping menyangkal dalil-dalil Penggugat, ternyata juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di bawah ini:

1. Eksepsi kewenangan mengadili / kompetensi absolut;
2. Eksepsi gugatan kekeliruan pihak / *error in persona*;
3. Eksepsi gugatan kurang pihak / *pluritis litis consortium*;

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti



4. Eksepsi gugatan kabur / *obscuur libel*;
5. Eksepsi untuk dikeluarkan sebagai pihak;
6. Eksepsi *persona standi in judicio*;

dimana terhadap keseluruhan eksepsi tersebut, Para Tergugat mohon agar gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat II telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili / kompetensi absolut maka Majelis Hakim terlebih dahulu telah memutus eksepsi tersebut dengan Putusan Sela Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti yang dibacakan pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2019 dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi tentang kewenangan absolut dari Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pati berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan perkara ini;
4. Menanggihkan putusan tentang biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam putusan sela perkara ini, untuk menyingkat putusan ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sela tersebut di atas maka pokok-pokok eksepsi yang belum diputus akan dipertimbangkan bersama-sama dengan putusan ini;

Ad. 1. Eksepsi Kekeliruan Pihak / *Error in Persona*

Menimbang, bahwa eksepsi kekeliruan pihak merujuk kepada kondisi dimana penggugat sebagai pihak yang dilanggar haknya telah salah menarik pihak lain yang dianggap sebagai penyebab pelanggaran hak tersebut sebagai tergugat ke dalam perkara;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat III menyatakan bahwa Penggugat tidak semestinya menggugat Tergugat III dikarenakan Tergugat III hanya merupakan lembaga yang bertugas melakukan pencatatan atas suatu perbuatan hukum dan sama sekali tidak terlibat dalam proses pembuatan hukum antara Penggugat dengan tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa tergugat yang ditarik ke dalam gugatan sudah seharusnya merupakan pihak yang memiliki kapasitas dan kedudukan yang benar selaku pihak yang menyebabkan pelanggaran atas hak penggugat. Penentuan tepat tidaknya pemilihan tersebut merupakan ranah dalam materi



pembuktian dan telah memasuki ranah pokok perkara. Atas dasar ini maka eksepsi tersebut di atas haruslah tidak dapat diterima;

Ad. 2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak / *Pluritis Litis Consortium*

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan kurang pihak (*pluritis litis consortium*) menyatakan bahwa terdapat pihak yang tidak ditarik sebagai tergugat oleh pihak penggugat sehingga membuat gugatan menjadi tidak lengkap atau kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat seharusnya turut menggugat pihak yang paling berhak dan berkepentingan atas objek gugatan yaitu pihak yang secara nyata telah menempati dan menguasainya. Pihak tersebut adalah ahli waris ABRAHAM SUNOTO sebagai pihak yang menyewa dan menempati tanah dan bangunan serta KUSWANTORO sebagai pemilik SHM No. 325 yang menjadikan SHM tersebut sebagai agunan pelunasan hutang CV. TIFA SEJAHTERA;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan bahwa Penggugat seharusnya turut menggugat CV. TIFA SEJAHTERA selaku pihak yang menjamin objek sengketa kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa pemilihan tergugat dalam suatu perkara merupakan hak dari penggugat sebagai pihak yang dilanggar haknya. Pemilihan ini bukan berarti tanpa batasan, namun harus memiliki dasar pertimbangan yang jelas yang lebih lanjut harus dibuktikan oleh penggugat di persidangan. Atas dasar ini Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah memasuki pokok perkara dan materi pembuktian sehingga eksepsi tersebut haruslah tidak dapat diterima;

Ad. 3. Eksepsi Gugatan Kabur / *Obscuur Libel*

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur atau *obscur libel* adalah gugatan yang formulasi atau penyusunannya tidak jelas dan/atau tegas. Ketidajelasan tersebut dapat berupa tidak jelasnya dasar hukum, objek sengketa, petitum, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dikarenakan gugatan tersebut tidak dapat menunjukkan secara pasti perbuatan apa yang telah dilanggar oleh Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang yang diselenggarakannya;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa penyusunan gugatan Penggugat dilakukan secara tumpang tindih serta tidak jelas, sehingga menimbulkan kerancuan dan membuatnya sulit untuk dimengerti;



Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, gugatan dalam perkara ini pada dasarnya telah memenuhi seluruh persyaratan formil dan materiil dari surat gugatan. Disamping itu, Majelis Hakim meyakini juga telah mendapatkan pemahaman yang cukup atas isi dari surat gugatan Penggugat. Atas dasar ini maka eksepsinya gugatan tidak jelas tersebut di atas haruslah tidak dapat diterima;

Ad. 4. Eksepsi Untuk Dikeluarkan Sebagai Pihak

Menimbang, bahwa eksepsi yang didasarkan atas dikaitkannya suatu pihak yang tidak memiliki keterkaitan nyata ke dalam pokok perkara sehingga yang bersangkutan meminta untuk dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat II sebagai pelaksana lelang menyatakan tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa asal-usul sertifikat atau sejarah lahirnya sertifikat dari objek lelang dan oleh karenanya Tergugat II menyatakan tidak memiliki hubungan apapun dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa ada tidaknya keterkaitan Tergugat II selaku penyelenggara lelang dengan sengketa antara Penggugat dan Tergugat I merupakan materi dari pokok perkara dan memerlukan proses pembuktian untuk menjawabnya. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini haruslah tidak dapat diterima;

Ad. 5. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*

Menimbang, bahwa *persona standi no judicio* diartikan sebagai pihak yang berhak secara sah untuk mewakili suatu subjek hukum di pengadilan. Dengan kata lain eksepsi jenis ini mempermasalahkan perwakilan suatu subjek hukum yang dianggap tidak sah untuk mewakili pihak yang bersangkutan dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa penyebutan Tergugat II di dalam gugatan tidaklah sempurna dikarenakan tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta selaku instansi atasan Tergugat II. Hal ini menurut Tergugat II membuat penunjukan Tergugat II menjadi keliru dan tidak tepat;

Menimbang, bahwa pencantuman identitas Tergugat II dalam surat gugatan telah memenuhi persyaratan minimum identitas guna kepentingan menyampaikan panggilan dan pemberitahuan sebagaimana amanat Pasal 118 Ayat (1) HIR. Pencantuman nama, alamat tempat tinggal atau tempat



kedudukan, dan jabatan yang mewakili instansi (jika tergugat adalah badan hukum), telah dianggap cukup dan sah menurut hukum. Pencantuman identitas lain di luar hal di atas adalah hal yang baik namun tidak imperatif;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak dicantumkannya Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta selaku instansi atasan Tergugat II dalam identitas Tergugat II tidaklah menimbulkan suatu keraguan atau ketidakjelasan terhadap diri Tergugat II. Oleh karena itu eksepsi ini haruslah tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Para Tergugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, selanjutnya Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan dalam pokok perkara untuk dilanjutkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai permintaan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I atas perbuatannya menjual sebidang tanah yang dianggap palsu melalui proses lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II dimana bukti kepemilikan tanah tersebut diterbitkan oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal beberapa dalil oleh Para Pihak, maka hal-hal yang demikian haruslah dianggap terbukti menurut hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah terkait dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terhadap Penggugat dimana perbuatan melawan hukum tersebut sangatlah berkaitan dengan keabsahan bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu latar belakang dari tanah yang bersangkutan dalam proses jual beli pada perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR / 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-41 dan Saksi-Saksi yaitu KUSWANTORO, AHMAD ULIN NAIM, dan MOH. SAPUAN. Bukti-bukti ini pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:



- Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah dari tanah SHM No. 325 seluas 7919 m² yang terletak di Desa Mojoagung, Kecamatan Trangkil, Kabupaten Pati, yang diperoleh dari proses lelang dimana Tergugat I berkedudukan sebagai penjual lelang dan Tergugat II berkedudukan sebagai penyelenggara lelang. Total biaya yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebagai pemenang lelang adalah Rp616.000.000,00 (enam ratus enam belas juta rupiah) untuk harga pokok dan Rp6.160.000,00 (enam juta seratus enam puluh ribu rupiah) untuk biaya lelang;
- Bahwa setelah tanah SHM No. 325 dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut dikarenakan tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak lain, yaitu ABRAHAM SUNOTO;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan upaya gugatan perdata dan permohonan eksekusi sebanyak dua kali ke pengadilan guna memperjuangkan haknya namun seluruhnya gagal;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan ganti rugi kepada Tergugat I sebagai pihak penjual namun permohonan tersebut ditolak oleh Tergugat I;
- Bahwa Penggugat juga telah melakukan upaya-upaya lain seperti melaporkan peristiwa ini ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan melaporkan Senior Manager Tergugat I atas dugaan tindak pidana perbankan namun keduanya tidak berhasil. OJK menyatakan bahwa permasalahan Penggugat dan Tergugat I tidak dapat ditindaklanjuti oleh OJK. Sedangkan untuk laporan tindak pidana telah dinyatakan berhenti dengan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3);
- Bahwa salah satu appraisal yang melakukan pemeriksaan atas tanah SHM No. 325 guna keperluan perjanjian pemberian kredit antara Tergugat I dan CV. TIFA SEJAHTERA menyatakan bahwa Tergugat I harus memperhatikan aspek legalitas tanah dikarenakan masih ditinggali oleh ABRAHAM SUNOTO;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-27 dan Saksi AKHMAD RIYANTO. Bukti-bukti ini pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa terdapat perjanjian kredit antara Tergugat I dan CV. TIFA SEJAHTERA dengan nilai kredit mencapai Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah) dimana Tergugat I berkedudukan sebagai kreditur dan CV. TIFA SEJAHTERA berkedudukan sebagai debitur berdasarkan



Perjanjian Kredit No. 035/BN/KDS/2006. Tanah SHM No. 325 merupakan salah satu tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan dari perjanjian tersebut;

- Bahwa KUSWANTORO, selaku pemilik dari tanah SHM No. 325 pada saat itu, telah memberikan persetujuan kepada Tergugat I dan CV. TIFA SEJAHTERA untuk menjadikan tanah miliknya sebagai jaminan hutang dan untuk lebih lanjut membebaskan hak tanggungan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kredit, CV. TIFA SEJAHTERA tidak mampu menyelesaikan pembayaran kredit yang diwajibkan. Hal ini kemudian membuat Tergugat I melakukan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat II dimana pada akhirnya Penggugat menjadi pemenang lelang atas objek lelang tanah SHM No. 325 dengan harga beli sejumlah Rp616.000.000,00 (enam ratus enam belas juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I telah mematuhi *standart operational procedure* (SOP) internal Tergugat I dalam menerbitkan fasilitas kredit kepada CV. TIFA SEJAHTERA;
- Bahwa Tergugat I telah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam melaksanakan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan, yang terkait dengan perjanjian kredit antara Tergugat I dan CV. TIFA SEJAHTERA, melalui Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TII-1 sampai dengan TII-6b namun tidak mengajukan Saksi-Saksi. Bukti-bukti ini pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II menyelenggarakan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan atas permohonan Tergugat I dimana Penggugat merupakan pemenang lelang atas tanah SHM No. 325 dengan harga beli sejumlah Rp616.000.000,00 (enam ratus enam belas juta rupiah);
- Bahwa Tergugat II telah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam menyelenggarakan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TIII-1 sampai dengan TIII-8 namun tidak mengajukan Saksi-Saksi. Bukti-bukti ini pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah sah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam artian sampai dapat dibuktikan sebaliknya;
- Bahwa SHM No. 286 merupakan pecahan dari SHM No. 285 dan SHM No. 286 dipecah lebih lanjut menjadi SHM No. 1472, SHM No. 1473, dan SHM No. 1474;
- Bahwa SHM No. 1474 telah dilepaskan kepada negara dan selanjutnya atas tanah tersebut diterbitkan HGB Nomor 4 / Mojoagung;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas, dalam kaitannya satu sama lain, ternyata bersesuaian dan oleh karenanya Majelis Hakim menyimpulkan fakta yang diperoleh selama persidangan antara lain sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 325 seluas 7919 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Desa / Kelurahan Mojoagung, Kecamatan Trangkil, Kabupaten Pati, dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Ny. Kuntarsih / Muharyanto;
 - Selatan : Jalan Desa / Tanah Tarwi;
 - Barat : Tanah Rosilah / Totok
 - Timur : Jalan Raya Pati-Tayu;
- Bahwa berdasarkan persesuaian alat bukti P-1 s.d. P-5, P-30, TI-6 dan TI-23, TII-1 dan TII-5, serta TIII-1 dan TIII-8, diketahui bahwa Penggugat adalah pemilik objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 325. Penggugat memperoleh objek sengketa setelah ditetapkan sebagai Pemenang Lelang dalam proses lelang eksekusi No. 274 / 2012 yang diselenggarakan oleh Tergugat II selaku Pejabat Lelang dimana dalam proses tersebut Tergugat I berkedudukan sebagai Penjual;
- Bahwa berdasarkan persesuaian alat bukti P-1 s.d. P-5, P-30, TI-1 s.d. TI-23, TII-1 s.d. TII-6b, TIII-1 dan TIII-8 serta keterangan KUSWANTORO, diketahui bahwa pada awalnya objek sengketa merupakan salah satu jaminan dalam perjanjian kredit antara Tergugat I selaku kreditur dan CV. TIFA SEJAHTERA selaku debitur atas nilai kredit yang mencapai Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah). Objek sengketa semula merupakan milik dari KUSWANTORO dan yang bersangkutan telah memberikan persetujuannya untuk menjaminkan tanah miliknya terhadap hutang dari CV. TIFA SEJAHTERA. Dikarenakan CV. TIFA SEJAHTERA tidak mampu melaksanakan kewajiban pembayaran kreditnya, Tergugat I

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti



kemudian mengajukan permohonan dan melaksanakan proses lelang eksekusi terhadap benda-benda jaminan yang terkait melalui Tergugat II dan objek sengketa merupakan satu-satunya jaminan yang berhasil terjual dalam lelang tersebut;

- Bahwa berdasarkan persesuaian keterangan AHMAD ULIN NAIM dan MOH. SAPUAN, diketahui bahwa hingga objek sengketa berhasil dibeli dan dibaliknamakan hak kepemilikannya kepada Penggugat, masih terdapat pihak lain yang menempati objek sengketa tersebut yaitu ABRAHAM SUNOTO. ABRAHAM SUNOTO menolak untuk meninggalkan objek sengketa dengan alasan yang bersangkutan merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut;
- Bahwa mengacu pada persesuaian alat bukti P-6, P-28, dan P-29, yang seluruhnya merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta alat bukti TIII-1 s.d. TIII-7, diketahui bahwa kepemilikan objek sengketa pada awalnya didasarkan pada SHM No. 286 atas nama TARWI bin KARTOWIJOJO yang berasal dari tanah C 524 Persil 35 Kelas D II. Tanah tersebut kemudian dialihkan dengan jual beli kepada SUNOTO bin KARTOWIJOJO (ABRAHAM SUNOTO) pada tanggal 31 Desember 1982. Oleh ABRAHAM SUNOTO tanah tersebut secara langsung dipecah menjadi tiga dengan rincian:
 - SHM No. 1472 seluas 1328 M²;
 - SHM No. 1473 seluas 4165 M²; dan
 - SHM No. 1474 seluas 225 M²;dimana sebelum dipecah, tanah-tanah tersebut memiliki luas sebesar 5750 M². Tanah SHM No. 1472 telah beratas namakan NURWIDIANTO bin SUNOTO dan Tanah SHM No. 1473 masih beratas namakan SUNOTO bin KARTOWIJOJO (ABRAHAM SUNOTO). Sedangkan tanah SHM No. 1474 telah dilepaskan kepada negara untuk selanjutnya diterbitkan HGB No. 00004 / Mojoagung atas nama PT TELEKOMUNIKASI SELULAR TELKOMSEL selaku Pemegang HGB. Ketiganya merupakan pemilik yang sah dari masing-masing tanah tersebut di atas;
- Bahwa di sisi yang lain, SHM No. 325 yang diterbitkan atas objek sengketa adalah berasal dari tanah C 218 Persil 26 B D III atas nama SUMO WIDJOJO SARWI yang kemudian diwariskan dan dijual oleh ahli warisnya kepada SUWATI binti YATMO WIDJOJO SARWI. Sejak dimiliki oleh SUWATI binti YATMO WIDJOJO SARWI, kepemilikan tanah SHM No. 325 telah beberapa kali berganti, dimana kepemilikan terakhir dipegang oleh



Penggugat setelah berhasil memenangkan proses penjualan lelang eksekusi atas tanah yang bersangkutan;

- Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 18 Oktober 2019, diketahui bahwa warkah SHM No. 325 dari pihak Tergugat III menunjukkan bahwa objek sengketa memiliki batas:

Utara : Tanah Ny. Kuntarsih / Muharyanto;

Selatan : Jalan Desa;

Barat : Tanah Rosilah / Totok

Timur : Jalan Raya;

Namun pada warkah tersebut tidak terdapat berita acara pengukuran, yang ada hanyalah surat perintah pengukuran. Pada objek sengketa yang senyatanya, Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa memiliki batas:

Utara : Berbatasan dengan Persil 35 (Kuntarsih / Muharyanto);

Selatan : Jalan Desa;

Barat : Tembok pabrik pupuk;

Timur : Jalan Raya;

- Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat juga diketahui bahwa berdasarkan keterangan Sekretaris Desa Mojoagung, letak objek sengketa senyatanya masuk ke dalam Persil 35 Blok 12 bukan pada Persil 26 Blok 5;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah setiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain, dimana terhadap pelakunya dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang mengandung unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan akibat yang ditimbulkan;

Menimbang, bahwa unsur – unsur perbuatan melawan hukum haruslah dipenuhi seluruhnya (bersifat kumulatif);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual objek lelang palsu kepada Penggugat melalui proses penjualan lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II sehingga Penggugat mengalami sejumlah kerugian;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan SHM No.325 dan membalik namakan menjadi atas nama MASHURI CAHYADI (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawaban menyatakan Bahwa perihal persoalan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan tersebut yang berupa Sertifikat HM No. 325 terletak di Ds. Mojoagung Kec Trangkil Kab Pati, secara yuridis sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemenang Lelang (Pembeli) karena Tergugat I telah menjual apa adanya;

Dengan demikian, kewajiban Tergugat I selaku kreditur (PT. CIMB Niaga, Tbk) dalam melaksanakan proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas objek gugatan dalam kondisi/ status apa adanya, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang hingga akhirnya dimenangkan oleh Penggugat yang kemudian atas objek gugatan tersebut telah beralih hak menjadi atas nama Mashuri Cahyadi (Penggugat) adalah sah dan sesuai peraturan perundang undangan yang berlaku dan dengan diteruskannya risalah lelang berikut dokumen pendukung kepemilikan atas tanah objek gugatan maka telah selesai dan tanggungjawab Tergugat I sebagai kuasa Debitur (CV. Tifa Sejahtera) sudah berakhir;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawaban menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 7 angka 28 menyebutkan : "bahwa Tergugat III.....dst Tergugat III, menanggapinya karena tugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati selaku Pelayan Masyarakat, dalam hal ini melayani permohonan penerbitan sertipikat. Bahwa sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah sah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Menimbang, bahwa berdasarkan dua pandangan hukum diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sejauh mana tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat III dalam hal tidak dapat dinikmatinya objek lelang yang dibeli oleh Penggugat?

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti

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)



Menimbang, bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat I berkedudukan sebagai Penjual dan Tergugat II berkedudukan sebagai Pejabat Lelang. Berdasarkan Pasal 1 peraturan tersebut, yang dimaksud dengan Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual secara lelang, sedangkan Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi kewenangan khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang;

Menimbang, bahwa Pasal 17 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. Keabsahan kepemilikan barang;
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
- d. Penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli dan;
- e. Penetapan limit;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam seluruh kegiatan perbankan merupakan salah satu cara untuk menciptakan perbankan yang sehat dan lebih lanjut memberikan dampak positif terhadap perekonomian secara makro. Prinsip ini wajib untuk dilaksanakan oleh seluruh bank sebagaimana amanat dari Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998;

Menimbang, bahwa dalam konteks pemberian agunan atau jaminan, prinsip kehati-hatian merupakan upaya untuk mencegah segala sesuatu yang merugikan keuangan bank dan/atau merusak kepercayaan masyarakat terhadap bank. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam konteks penerimaan agunan dapat dilakukan oleh bank dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan pengecekan dokumen untuk memastikan keabsahan dokumen dari aset yang dijaminan;



2. Melakukan pengecekan fisik agunan serta kondisi dan keberadaan agunan yang akan dijamin;
3. Melakukan pengecekan lingkungan untuk melihat status penggunaan aset dan pertimbangan keuntungan lokasi; dan
4. Melakukan pengecekan agunan dengan pihak yang terkait seperti instansi pemerintahan maupun swasta seperti PPN, Kantor PBB, Dinas Tata Kota dan Notaris apabila terjadi akta jual beli dengan tujuan untuk membuktikan kepemilikan jaminan yang sah;

Menimbang, bahwa Pasal 1474 KUHPerdara menetapkan bahwa Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggung barang tersebut. Lebih lanjut dalam Pasal 1491 KUHPerdara ditetapkan bahwa yang dimaksud dengan penanggungan yang menjadi kewajiban Penjual terhadap Pembeli adalah menjamin dua hal yaitu:

1. Penguasaan barang yang dijual adalah aman dan tentram;
2. Tidak ada cacat tersembunyi pada barang tersebut yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan penguasaan barang yang dijual bersifat aman dan tenteram adalah penguasaan barang yang dijual oleh Pembeli tidak akan mendapatkan gangguan dari Pihak Ketiga;

Menimbang, bahwa KUHPerdara tidak mengatur lebih lanjut mengenai definisi dari cacat tersembunyi, namun berdasarkan penafsiran atas Pasal 1504 KUHPerdara dapat ditarik kesimpulan bahwa cacat tersembunyi merupakan suatu hal yang membuat barang menjadi tidak dapat dipergunakan sebagaimana tujuan yang dimaksudkan atau hal yang dapat mengurangi pemakaian barang yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian alat bukti P-1, P-2, P-6 s.d. P-8, P-26 s.d. P-29, TI-23, TII-1, TIII-1, dan keterangan AHMAD ULIN NAIM dan MOH. SAPUAN, diketahui bahwa setelah Penggugat membeli objek sengketa dari Tergugat I melalui proses penjualan lelang eksekusi yang diselenggarakan oleh Tergugat II, Penggugat berhasil membaliknamakan objek sengketa menjadi atas nama dirinya, namun Penggugat tidak berhasil untuk menguasai objek sengketa tersebut dikarenakan objek sengketa tengah dikuasi oleh ABRAHAM SUNOTO. Dalam konteks ini, ABRAHAM SUNOTO berkedudukan sebagai Pihak Ketiga dalam hubungan jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam menerima agunan yang diajukan oleh C.V TIFA SEJAHTERA dengan persetujuan dari saksi Kuswanto dimana



saksi Kuswantoro adalah pemilik dari obyek sengketa tersebut, Tergugat I tidak mengecek lagi secara fisik hanya menanyakan/checking kepada Tergugat III sehingga jelas terlihat Tergugat I melanggar prinsip kehati-hatian dalam konteks penerimaan agunan yaitu tidak Melakukan pengecekan fisik secara patut agunan serta kondisi dan keberadaan agunan yang akan dijamin

Menimbang, bahwa kemudian C.V TIFA SEJAHTERA wanprestasi sehingga Tergugat I akan melakukan lelang terhadap SHM No. 325 kemudian Tergugat I melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa, mulai dari dokumen legalitasnya, bentuk fisik, sampai dengan melakukan verifikasi data kepada Tergugat III diketahui bahwa ada ada yang menempati obyek sengketa tersebut yaitu ABRAHAM SUNOTO dan untuk data adanya SHM No. 1472, SHM No. 1473, dan HGB No. 00004 / Mojoagung yang bertumpang tindih dengan SHM No. 325 serta adanya kesalahan obyek oleh karena prosedur pengukuran ulang yang tidak patut sehingga menjadikan ketidak sesuaian batas- batas riil dilapangan dengan SHM NO.325;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti TI-27, adanya surat pernyataan dari ABRAHAM SUNOTO yang pada pokoknya menyatakan kesediaan ABRAHAM SUNOTO untuk setiap saat meninggalkan dan/atau mengosongkan objek sengketa setelah menerima pemberitahuan pengosongan, juga menjadi tidak dapat dipertahankan karena pada kenyataannya ABRAHAM SUNOTO dan ahli warisnya tidak bersedia meninggalkan objek sengketa hingga saat ini karena memiliki bukti kepemilikan yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat I seharusnya sudah dapat mengantisipasi akan adanya penolakan dari ABRAHAM SUNOTO, namun Tergugat I tetap melakukan lelang dan tidak menyelesaikan permasalahan dengan ABRAHAM SUNOTO selesai lebih dahulu, namun membebankan masalah ABRAHAM SUNOTO kepada pihak yang memenangkan lelang yang nota bene Penggugat dengan dalil menjual apa adanya , ini menunjukkan adanya unsur kesengajaan dari Tergugat I sebagai penjual beritikad tidak baik;

Menimbang, bahwa dalil menjual apa adanya yang dilakukan Tergugat I tidak dapat dibenarkan oleh karena kewajiban penjual sesuai dalam Pasal 17 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: Penjual bertanggung jawab terhadap: Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak sesuai dengan maksud dari Pasal 1474 KUHPerdara dan Pasal 1491 KUHPerdara ;



Menimbang, oleh karena adanya kesalahan dari pihak Tergugat I berdasarkan alat bukti P-2,P-3,P-6 s.d. P-30, TI-23, TII-1, TIII-8,TI-23 serta keterangan AHMAD ULIN NAIM dan MOH. SAPUAN, adanya cacat hukum dalam penerbitan SHM No. 325 atas objek sengketa tersebut yaitu tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian membuat Penggugat menjadi tidak dapat memanfaatkan objek sengketa yang telah dibelinya. Hal ini menimbulkan kerugian Penggugat sebesar uang pembelian objek sengketa yakni Rp.622.160.000,00 (enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak bisa berdiri sendiri oleh karena Tergugat I sudah melakukan checking sertifikat kepada Tergugat III pada saat pengajuan kredit oleh CV TIFA SEJAHTERA berdasarkan uraian diatas maka Majelis Hakim mencermati besarnya peranan dari Tergugat III dimana dalam data yang dimiliki oleh Tergugat III sejarah tanah mengenai obyek sengketa tidak tergambar dengan jelas, dan untuk pengukuran ulang yang menjadi dasar dr SHM 325 tidak ada berita acara pelaksanaannya sehingga tidak diketahui batas-batas dan pihak yang berbatasan dengan obyek sengketa secara konkrit.

Menimbang, bahwa telah dibuktikan sebelumnya berdasarkan persesuaian alat bukti P-6, P-28, dan P-29, yang seluruhnya merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan alat bukti TIII-1 s.d, TIII-7, bahwa terdapat kesalahan pengukuran dalam penerbitan SHM No. 325. Kesalahan tersebut terjadi pada saat dilaksanakannya pengukuran ulang atas SHM yang bersangkutan pada tahun 2003 dengan Pemohon SUWATI binti YATMO WIDJOJO SARWI. Pada pengukuran tersebut terdapat kesengajaan memberikan informasi batas-batas yang tidak benar dengan tujuan untuk meningkatkan nilai tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian alat bukti P-28 dan P-29, diketahui bahwa Tergugat III yang melaksanakan pengukuran ulang terhadap objek sengketa ternyata Tergugat III tidak melakukan pengecekan kembali terhadap batas tanah yang ditunjukkan oleh SUWATI binti YATMO WIDJOJO SARWI begitu juga dengan tidak melakukan pengecekan terhadap pihak-pihak yang berwenang atas tanah yang berbatasan langsung dengan objek sengketa. Padahal terdapat urgensi nyata yang mengharuskan Petugas tersebut untuk melakukan pengecekan ulang yakni tidak adanya halaman gambar ukur pada SHM No. 325 terdahulu yang terbit pada tahun 1984. Tindakan tersebut lantas menyebabkan adanya perbedaan yang signifikan antara SHM No. 325 tahun



1984 dan SHM No. 325 tahun 2003. Fakta ini semakin sejalan dengan hasil pemeriksaan setempat dimana tidak ditemukannya berita acara pengukuran pada warkah tanah objek sengketa yang dibawa oleh Tergugat III. Tidak adanya berita acara pengukuran membuat tindakan pengukuran ulang yang bersangkutan menjadi tidak dapat dipertanggungjawabkan;

Menimbang, bahwa SHM 325 berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dari buku himpunan sertifikat desa terdapat di C.218 persil 26b/d namun pada saat Majelis Hakim mengecek ke lokasi obyek sengketa Sekretaris Desa Mojo Agung memberikan keterangan bahwa SHM 325 masuk dalam persil 35 blok 12 berbeda dengan yang ada dalam buku sertifikat himpunan desa persil 26 blok 5, Selain itu, fakta bahwa tidak adanya berita acara pengukuran pada warkah tanah objek sengketa semakin mengindikasikan bahwa tidak dilakukannya prosedur pengukuran ulang secara patut;

Menimbang, bahwa tindakan penerbitan dan pembaliknamaan SHM No. 325 oleh Tergugat III merupakan salah satu tindakan yang masih berada dalam ruang lingkup kewenangan Tergugat III yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan guna menyelenggarakan program pendaftaran tanah, khususnya dalam Pasal 3 Huruf c. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa pemerintah dalam menjalankan kegiatannya harus senantiasa mendasarkan pada asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB). Asas-asas tersebut merupakan prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. AUPB diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan terdiri dari delapan asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, asas ketidakberpihakan, asas kecermatan, asas tidak menyalahgunaan kewenangan, asas keterbukaan, asas kepentingan umum; dan asas pelayanan yang baik;

Menimbang, bahwa atas dasar fakta tersebut, maka terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa pengukuran ulang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap SHM No. 325 atas objek sengketa adalah bertentangan dengan asas kecermatan dan asas kemanfaatan dan akibat cacat hukum dalam penerbitan SHM No. 325 yang dilakukan oleh Tergugat III membuat Pengugat menderita kerugian sejumlah Rp622.160.000,00 (enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah) serta Pengugat tidak dapat menguasai ataupun memanfaatkannya obyek sengketa ;



Menimbang, bahwa dikarenakan semua unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat III dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu maka petitum angka 3 dan 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah sebagaimana yang telah Majelis Hakim jabarkan pada pertimbangan sebelumnya;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyelenggarakan pelelangan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II menyatakan :

- Bahwa Tergugat II hanyalah sebagai pelaksana lelang atas permohonan lelang dari Penjual/Pemohon Lelang yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Semarang (Tergugat I).
- Bahwa Tergugat II selaku pelaksana lelang hanya memeriksa dokumen legalitas formal subjek dan objek lelang saja, tidak memiliki tugas dan kewenangan untuk memeriksa materiil dokumen persyaratan lelang.

Menimbang, bahwa berdasarkan dua pendapat hukum tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menetapkan bahwa Kepala KPKNL atau 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimaksud dengan legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang;



Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian alat bukti P-1 dan P-3, TI-23, TII-1 s.d. TII-6b, dan TIII-8, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II selaku Pejabat Lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh Tergugat I sesuai dengan kapasitasnya, yakni hanya sebatas legalitas formil dari subjek lelang dan objek lelangnya. Guna memastikan legalitas formil tersebut, Tergugat II juga telah melakukan verifikasi data kepada Tergugat III dan oleh Tergugat III diserahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 128/2011 tanggal 12 Agustus 2011. SKPT tersebut jelas menunjukkan bahwa memang terdapat korelasi antara Tergugat I selaku Penjual dan objek sengketa, dimana Tergugat I mendapatkan objek sengketa dari KUSWANTORO yang atas persetujuannya bersedia menjaminkan objek sengketa yang dahulu miliknya atas hutang CV. TIFA SEJAHTERA selaku debitur dari Tergugat I.

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 17 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, legalitas materiil objek sengketa atau hal-hal lain yang tidak berkaitan dengan formalitas dokumen pendaftaran bukanlah menjadi tanggung jawab dari Tergugat II selaku Pejabat Lelang, melainkan menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual. Oleh karena itu adanya sebuah cacat tersembunyi dalam objek sengketa berupa cacat hukum dalam prosedur penerbitan SHM No. 325 mengakibatkan salah obyek, sepenuhnya menjadi tidak dapat dipersalahkan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum ini, tindakan Tergugat II selaku Pejabat Lelang dalam memfasilitasi penjualan objek sengketa dari Tergugat I tidak memenuhi unsur adanya perbuatan melawan hukum. Lebih lanjut, dengan tidak terpenuhinya salah satu unsurnya, maka tindakan Tergugat II tersebut di atas bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum angka 4 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Pembeli Beritikad Baik berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan adalah seseorang yang secara kumulatif:

- Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan; dan



- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang diakui oleh kedua belah pihak dan persesuaian alat bukti P-1 s.d. P-30, P-40 dan P-41, TI-23 s.d. TI-25, TII-1, dan TIII-8, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam perkara ini dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik dikarenakan telah melakukan pembelian tanah melalui pelelangan umum, dimana objeknya merupakan tanah bersertifikat yang didukung dengan keterangan dari BPN. Poin-poin ini merupakan bentuk turunan dari dua syarat utama Pembeli Beritikad Baik sebagaimana yang diatur dalam SEMA tersebut di atas. Dengan demikian, Penggugat selaku Pembeli objek sengketa harus mendapatkan suatu perlindungan;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat pada pokoknya menyatakan telah mengalami kerugian material yang rinciannya adalah sebagai berikut:

1. Uang Penggugat yang dipakai untuk lelang yang tidak bisa berputar mulai bulan Maret tahun 2012 sampai gugatan ini di ajukan dengan perincian: Rp622.160.000,00 x 81 bulan = Rp50.394.960.000,00 (lima puluh milyar tiga ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);
2. Honorarium advokat untuk gugatan perkara No. 48/Pdt.G/2012/PN.Pt sebesar: Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
3. Honorarium advokat untuk gugatan perlawanan No. 16/Pdt.Bth/2018/PN.Pt sebesar: Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
4. Honorarium advokat untuk gugatan perlawanan No. 23/Pdt.Bth/2018/PN.Pt sebesar: Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Honorarium advokat untuk mengajukan gugatan yang sekarang di ajukan dari Pengadilan Negeri sampai putusan Mahkamah Agung sebesar: Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
6. Honorarium advokat untuk laporan pidana ke Polres Pati: Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
7. Biaya permohonan eksekusi: Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
8. Biaya surat menyurat dan biaya operasional lainnya: Rp155.140.000,00 (seratus lima puluh lima juta seratus empat puluh ribu rupiah);
9. Batalnya peluang bisnis dengan rekan bisnis sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah total kerugian materil sebesar: Rp60.990.100.000,00 (enam puluh milyar sembilan ratus sembilan puluh juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kerugian materil adalah kerugian yang senyatanya diderita maupun kerugian karena kehilangan keuntungan yang diharapkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian alat bukti P-2, P-3, P-30, TI-23, TII-1, dan TIII-8, kerugian yang senyatanya diderita oleh Penggugat dalam perkara ini adalah uang pembayaran yang dikeluarkan untuk membeli objek sengketa melalui pelelangan yaitu harga pokok sejumlah Rp616.000.000,00 (enam ratus enam belas juta rupiah) dan bea pembeli sebesar 1% dari harga pokok lelang sejumlah Rp6.160.000,00 (enam juta seratus enam puluh ribu rupiah) dengan total seluruhnya Rp622.160.000,00 (enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah). Dengan demikian jumlah tersebut adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan dalam rincian ganti ruginya bahwa apabila uang yang dipergunakan untuk membeli objek sengketa diputarakan sejak bulan Maret 2012 sampai dengan gugatan diajukan maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp50.394.960.000,00 (lima puluh milyar tiga ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah). Disamping itu Penggugat juga meminta ganti kerugian sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) atas dasar batalnya peluang bisnis;

Menimbang, bahwa kerugian-kerugian keuntungan yang diharapkan sebagaimana dijabarkan di atas sangat bersifat asertif dimana jumlah total keuntungannya tidak bisa dipastikan dan sangat tergantung pada banyak faktor, baik faktor ekonomi ataupun sosial, sehingga ganti kerugian tersebut adalah tidak patut dan wajib untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya juga mendalilkan rincian ganti rugi yang didasarkan pada pengeluaran honorarium-honorarium advokat dengan total sebesar Rp440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) berdasarkan alat bukti P-31 s.d. P-38;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 jo. Putusan No. 570/1971 G tanggal 12 Oktober 1973 menyatakan bahwa honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa penggunaan advokat dalam proses beracara perdata tidaklah bersifat wajib, dikarenakan

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat pilihan bagi pihak yang ingin mengajukan tuntutan hak untuk beracara sendiri tanpa diwakili dan/atau didampingi siapapun, sehingga resiko penggunaan jasa advokat harus ditanggung pengguna jasa sendiri. Atas dasar ini sekaligus yurisprudensi di atas maka ganti kerugian ini adalah tidak patut dan wajib untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan rincian ganti kerugian atas biaya permohonan eksekusi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian alat bukti P-28, P-29, dan P-39 diketahui bahwa permohonan eksekusi yang menjadi dasar ganti rugi ini, yaitu Permohonan Eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2017/PN Pti, telah diajukan perlawanan dan dikalahkan berdasarkan Putusan Nomor 16/Pdt.Bth/2018/PN Pti dan Putusan Nomor 23/Pdt.Bth/2018/PN Pti sehingga eksekusi yang dimohonkan Penggugat menjadi tidak pernah dilaksanakan dan secara otomatis uang panjar eksekusi tersebut juga turut dikembalikan kepada Penggugat setelah dikurangi biaya-biaya administrasi yang diperlukan. Oleh karena itu ganti kerugian atas biaya eksekusi ini adalah tidak patut dan wajib untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan ganti kerugian atas dasar biaya surat menyurat serta biaya operasional lainnya dengan total sebesar Rp155.140.000,00 (seratus lima puluh lima juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap ganti kerugian ini, Penggugat tidak dapat mengajukan alat-alat bukti yang cukup untuk membuktikan dalil ganti kerugian ini sehingga ganti kerugian tersebut adalah tidak patut dan wajib untuk ditolak;

Menimbang, bahwa disamping ganti rugi materiil, Penggugat juga mengajukan ganti rugi imateriil yang pada pokoknya didasarkan pada sia-sianya waktu dan tenaga Penggugat serta rusaknya reputasi Penggugat di kalangan bisnis yang bersangkutan yang mana total kerugiannya mencapai Rp100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah);

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650/PK/Pdt/1994 menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara, ganti rugi immateriil hanya dapat diberikan dalam hal – hal tertentu saja, yakni kematian, luka berat dan penghinaan;

Menimbang, bahwa disamping yurisprudensi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat juga tidak dapat membuktikan secara tegas dan jelas bahwa perhitungan ganti kerugian immaterialnya adalah benar

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti

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)



merupakan akibat dari Tergugat I sehingga ganti kerugian ini adalah tidak patut dan wajib untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum nomor 6 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat pada pokoknya memohon untuk menyatakan Risalah Lelang Nomor 274 / 2012 tanggal 30 Maret 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan menghukum Tergugat II untuk membatalkan risalah lelang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang wajib dibuat oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang;

Menimbang, bahwa Pasal 91 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa apabila terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan risalah lelang, pejabat lelang harus membuat catatan hal-hal tersebut pada bagian bawah setelah kaki minuta risalah lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan. Lebih lanjut pada Pasal 91 Ayat (2) Huruf f. peraturan tersebut disebutkan bahwa salah satu dari hal-hal penting tersebut adalah adanya pembatalan risalah lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan minuta risalah lelang adalah asli risalah lelang berikut lampirannya yang merupakan dokumen atau arsip negara;

Menimbang, bahwa telah dibuktikan sebelumnya bahwa alas hak yang benar atas objek sengketa sekaligus objek lelang eksekusi Nomor 274 / 2012 tanggal 30 Maret 2012 adalah SHM No. 1472, SHM No. 1473, dan HGB No. 00004 / Mojoagung dan bukanlah SHM No. 325 dikarenakan terdapat cacat hukum dalam proses penerbitan SHM No. 325 berupa kesengajaan memberikan informasi batas ukur yang tidak benar guna meningkatkan nilai tanahnya. Mengacu pada hal ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah terdapat cukup alasan untuk menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 274 / 2012 tanggal 30 Maret 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum nomor 7 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa berdasarkan penafsiran terhadap Pasal 91 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Majelis Hakim meyakini bahwa pembatalan risalah lelang hanya dapat dilakukan melalui suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap sedangkan Pejabat Lelang hanya berwenang untuk membuat catatan pada bagian bawah setelah kaki minuta risalah lelang berdasarkan putusan hakim yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak dapat menghukum Tergugat II selaku Pejabat Lelang untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor 274 / 2012 tanggal 30 Maret 2012 melainkan hanya dapat memerintahkan pihak yang bersangkutan untuk membuat catatan pada kaki minuta risalah lelang yang terkait pembatalan risalah lelang yang dilakukan Majelis Hakim melalui putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum nomor 8 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan SHM No. 325 atas objek sengketa dikarenakan SHM tersebut mengandung suatu cacat hukum berupa salah obyek oleh karena prosedur pengukuran ulang yang tidak patut . Hal ini dapat lolos dari pengawasan Tergugat III dikarenakan Tergugat III tidak melakukan tindakan yang sepatutnya dilakukan pada saat proses pengukuran ulang. Dengan demikian maka sudah semestinya SHM No. 325 dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum nomor 9 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pokok sengketa dalam perkara ini bersumber pada SHM No. 325 yang mana telah dibuktikan sebelumnya sebagai bukti kepemilikan yang tidak benar atas objek sengketa dikarenakan mengandung cacat hukum dalam proses penerbitannya berupa salah obyek guna meningkatkan nilainya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pasal 1 Angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

sedangkan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah

“Sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa sertifikat hak milik merupakan suatu keputusan tata usaha negara dikarenakan ditetapkan secara tertulis, dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Disamping itu sertifikat hak milik juga bersifat konkret, individual, dan final. Bersifat konkret karena sertifikat hak milik isinya bersifat jelas dan tegas yaitu untuk memberikan hak kepada pemegang hak atas tanah. Bersifat individual karena sertifikat hak milik tidak berlaku secara umum dan hanya berlaku terhadap pihak yang namanya disebutkan dalam sertifikat sebagai pemegang hak. Terakhir, bersifat final karena sertifikat hak milik merupakan produk terakhir dan tidak ada lagi keputusan yang dapat lahir berdasarkan sertifikat tersebut. Oleh karena itu apabila terdapat sengketa yang timbul karena penerbitan sertifikat hak milik maka sengketa tersebut dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa sekalipun telah dibuktikan adanya kecacatan hukum dalam proses penerbitan SHM No. 325 atas objek sengketa hal tersebut tidak serta merta memberikan kewenangan kepada Majelis Hakim selaku Hakim Peradilan Negeri untuk membatalkannya. Pembatalan sertifikat hak milik merupakan sengketa tersendiri yang menjadi kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum angka 10 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk menjamin agar gugatan tidak sia-sia, Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Pati untuk meletakkan sita jaminan terhadap beberapa harta Tergugat I yang terdiri dari:

- a. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang di jadikan kantor PT Bank CIMB Niaga Tbk pusat yang beralamat di Graha Niaga / Niaga Tower Jl. Jendral Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan, JK, 12190;
- b. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang di jadikan kantor PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Semarang yang beralamat di Jalan Pemuda No. 102-104 Semarang 50139;
- c. Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I, PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Kudus yang beralamat di jalan Ahmad Yani No. 31 Magersari, Panjunan, Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59317;

Menimbang, bahwa Permohonan sita jaminan tersebut tidak didukung identitas bukti hak cukup. Oleh karenanya secara merta permohonan sita jaminan sebagaimana yang tertulis dalam petitum nomor 2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan memohon untuk menjatuhkan uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat I lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 menyatakan bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang;

Menimbang, bahwa mengingat permohonan ganti kerugian Penggugat telah dikabulkan sebagian oleh Majelis Hakim, maka uang paksa tidak lagi dapat diterapkan terhadap Tergugat I sehingga petitum nomor 11 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya para pihak yang berperkara di pengadilan berkewajiban untuk mematuhi seluruh isi putusan yang dijatuhkan terhadapnya. Bila para pihak tidak bersedia atau lalai dalam memenuhi isi putusan tersebut maka pemenuhannya dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, maka petitum nomor 12 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;



Menimbang, bahwa Penggugat pada pokok pokoknya memohon untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum banding, kasasi, maupun *verzet (uitvoerbaar bij vorraad)*;

Menimbang, bahwa putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vorraad*) adalah putusan yang dapat langsung dieksekusi sekalipun putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap. Putusan serta merta diatur dalam Pasal 180 HIR yang mensyaratkan permohonan putusan ini antara lain dengan:

- a. adanya tanda alas hak otentik; atau
- b. adanya suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti; atau
- c. adanya putusan hakim terlebih dahulu yang telah berkekuatan hukum tetap; Syarat tersebut kemudian diperluas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vorraad*) dan Provisionil dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vorraad*) dan Provisionil;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya dokumen-dokumen yang relevan sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 180 HIR. Disamping itu, perkara ini juga tidak memenuhi kondisi-kondisi khusus yang dipersyaratkan di dalam surat-surat edaran mahkamah agung di atas, sehingga petitum nomor 13 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa ada beberapa surat-surat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan ini dikarenakan surat-surat bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas yang didasarkan pada seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhasil membuktikan sebagian dari dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terjadinya sengketa ini turut disebabkan oleh kelalaian pihak Tergugat III selaku Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan proses penerbitan SHM No. 325 atas objek sengketa. Sebagai lembaga negara yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan program pendaftaran tanah, Majelis Hakim berharap agar Tergugat III dapat menjalankan tugas dan kewenangan dengan lebih bertanggung jawab sehingga perkara semacam ini tidak ada lagi dikemudian hari;

Memperhatikan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.622.160.000,00 (enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 325 atas nama MASHURI CAHYADI tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 274 / 2012 tanggal 30 Maret 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan Tergugat II untuk membuat catatan pada kaki Minuta Risalah Lelang Nomor 274 / 2012 tanggal 30 Maret 2012 terkait pembatalan risalah yang bersangkutan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.686.000,00 (tiga juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Jumat, tanggal 1 November 2019, oleh kami, Suwarno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Niken Rochayati, S.H., M.H. dan Agung Iriawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti tanggal 13 Februari 2019, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 5 November 2019, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Wulliani Kusumawardani, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Para Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Niken Rochayati, S.H., M.H.

Suwarno, S.H., M.H.

Agung Iriawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Wulliani Kusumawardani, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Pemberkasan / ATK	Rp. 50.000,00
3. Panggilan	Rp2.735.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 680.000,00
5. PNBP	Rp. 175.000,00
6. Materai	Rp. 6.000,00
7. Redaksi	Rp. 10.000,00

----- +
Jumlah

Rp3.686.000,00

(tiga juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah)