



P U T U S A N

Nomor 688/PDT/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara 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 SOLIKHIN, S.H.I., Advokat, beralamat di Desa Tlogoharum Rt.2 / Rw.1, Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Nopember 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati Nomor W.12.U-U10/306/Hk.01/11/2019 tanggal 14 Nopember 2019, selanjutnya disebut **Pembanding I / Terbanding II** semula **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., EERRY SULISTIO KURNIAWAN, S.H., LIDYA YOANNITA, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Peleburan Raya No. 20, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 699b/Ska/DIR/XI/2019 tanggal 28 Nopember 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati Nomor W.12.U-U10/330/Hk.01/XII/2019 tanggal 11 Desember 2019, selanjutnya disebut **Terbanding I / Pembanding** semula **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

Halaman 1, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



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 **Terbanding III** semula **Tergugat II**;

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 **Terbanding IV** semula **Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara, Nomor 688/PDT/2019/PT SMG. tanggal 5 Nopember 2019 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa PENGUGAT 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

Halaman 2, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



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 menunjukan 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 menunjukan 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;

Halaman 5, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 :

- 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

Halaman 6, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



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 :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Halaman 8, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Honorarium Advokat 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 Advokat 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;

Halaman 10, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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, Panjuran, 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 voorraad*);

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, Panjuran, 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;
10. Menghukum Tergugat III untuk mencoret dan membatalkan sertifikat 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

Halaman 12, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



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

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 dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya TIDAK BENAR, oleh karena itu Tergugat I menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali dalil 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 :

Pengajuan Kredit oleh debitur (CV. Tifa Sejahtera)

Tergugat I (Bank CIMB NIAGA) setuju memberikan fasilitas kredit kepada Debitur (CV. Tifa Sejahtera) sebesar Rp. 2.400.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah)

Pengikatan jaminan oleh Notaris termasuk SHM No. 325 An. Ir. Kuswanto (objek gugatan)

Pernyataan Ir. Kuswanto sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 325 yang tercatat A.n Ir. Kuswanto yang bersedia untuk dijadikan jaminan atas pembayaran pinjaman CV. Tifa Sejahtera

Pernyataan dari penyewa jaminan (Abraham Sunoto) untuk siap meninggalkan lokasi jaminan jika ada permasalahan

Notaris melakukan cek Sertifikat sebagai agunan ke BPN dengan status tidak bermasalah (*clear*) sebagaimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) maka bisa dilanjutkan pengikatan jaminan dengan dibebankan Hak Tanggungan oleh BPN

Debitur (CV Tifa Sejahtera) menunggak dan menjadi NPL (*Non Performing Loan*) dikarenakan sebagian besar dana yang dicairkan oleh Tergugat I (Bank CIMB NIAGA) digunakan untuk membayar hutang atas usaha lain

Tergugat I (PT. CIMB Niaga, Tbk) kemudian melakukan proses lelang atas objek gugatan dalam **kondisi/ status apa adanya**, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang



Kemudian Mashuri Cahyadi (Penggugat) mengikuti lelang terbuka dan dinyatakan menjadi pemenang lelang terhadap **obyek gugatan dengan kondisi apa adanya** dan atas objek gugatan tersebut telah beralih hak menjadi atas nama Mashuri Cahyadi (Penggugat)

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 diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HM No.: 325, seluas 7.919 m² atas nama Ir. Kuswantoro 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

Halaman 14, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



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. Kuswantoro 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

Halaman 15, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



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. Kuswanto, SHM No. 2628 dan SHM No. 2629 An. Ir. Kuswanto, dan (SHM No. 325 An. Ir. Kuswanto, 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. Kuswanto 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. Kuswantoro 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. Kuswantoro 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 diatasnya dalam Sertifikat HM No. 325 atas nama Ir. Kuswantoro 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, **keajiban 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 Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur telah setuju untuk

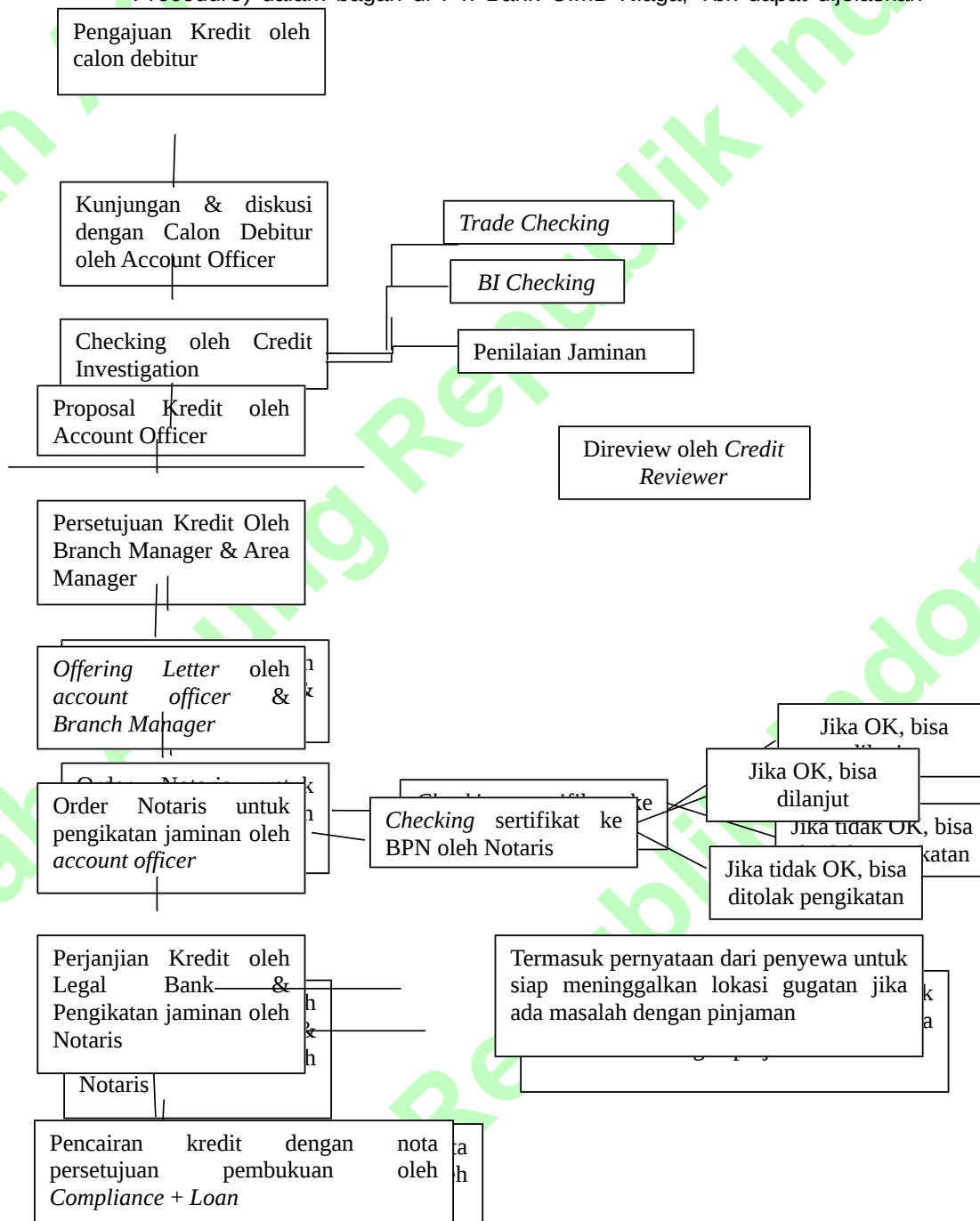


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan fasilitas kredit berupa fasilitas pinjaman transaksi khusus ekspor sampai jumlah setinggi – tingginya Rp. 2.400.000.000,- (Dua Miliar 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



Halaman 19, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG

Pencairan kredit dengan nota persetujuan pembukuan oleh Compliance + Loan



Keterangan :

- a. Diawali dengan pengajuan Kredit oleh calon Debitur
 - b. Kemudian dilanjutkan dengan Inisiator atau tahapan Kunjungan serta diskusi oleh *Account Officer* kepada calon debitur
 - c. Dilakukan *Collecting Data* (mengumpulkan data) yaitu tentang data personal debitur, data data serta ijin Usaha debitur dan yang jelas data data agunan
 - d. Kemudian *Account Officer* melakukan evaluasi dan cheking terhadap semua data-data terkait calon Debitur (*Trade Cheking, BI Cheking, Penilaian Jaminan*)
 - e. Pembuatan proposal kredit oleh *Account Officer* yang direview oleh *Credit Reviewer*
 - f. Dan kemudian diajukan Persetujuan Kredit ke Panitia Kredit
 - g. Setelah Persetujuan Kredit kemudian dibuat *Offering Letter* (Surat penawaran) atau kesimpulan dari Persetujuan Kredit yang ditujukan kepada calon debitur (yang dibuat oleh *Account Officer*)
 - h. Kemudian dilakukan Order Notaris atau Memorandum untuk Notaris untuk pengikatan Jaminan yang dilakukan oleh *Account Officer*
 - i. 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
 - j. 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 diatasnya dalam Sertifikat HM No. 325 atas nama Ir. Kuswantoro 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 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. Kuswanto, 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 debitur 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 debitur/ tereksekusi, suami atau istri debitur/ 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 merupakan 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 KUHPerdara, 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 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 dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Konvensi :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya 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 Kehakiman, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara haruslah memberi putusan sela terlebih dahulu sebelum memutus 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 tanggal 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 Keuangan 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 cidera 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, debitor, 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

Halaman 29, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



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.

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 tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

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

Halaman 32, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



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.

Bahwa berdasarkan peraturan tersebut diatas, Pembatalan sertifikat 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 sertifikat 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 atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 5 Agustus 2019 Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi tentang kewenangan Absolut dari Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pati berwenang mengadili perkara ini;

Halaman 33, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan kedua belah pihak Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan perkara ini;

4. Menanggihkan Putusan tentang biaya perkara sampai Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan putusan pada tanggal 5 Nopember 2019 Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti, yang amarnya sebagai berikut :

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding, tanggal 18 Nopember 2019 yang dibuat oleh SRI HARTINI, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Pati yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding / Terbanding II semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati, Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti., tanggal 5 Nopember 2019 dan telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding I / Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 22 Nopember 2019;
2. Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2019;
3. Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 21 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding, tanggal 19 Nopember 2019 yang dibuat oleh SRI HARTINI, S.H., M.H., Panitera

Halaman 34, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Pati yang menerangkan bahwa Kuasa Terbanding I / Pembanding semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati, Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti., tanggal 5 Nopember 2019 dan telah diberitahukan kepada :

1. Kuasa Pembanding / Terbanding II semula Penggugat pada tanggal 22 Nopember 2019;
2. Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2019;
3. Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 21 Nopember 2019;

Minimbang, bahwa Memori Banding dari Kuasa Pembanding / Terbanding II semula Penggugat bertanggal 2 Desember 2019, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada :

1. Terbanding I / Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 18 Desember 2019;
2. Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2019;
3. Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 6 Desember 2019;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding I / Pembanding semula Tergugat I bertanggal 13 Januari 2020, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada Kuasa Pembanding / Terbanding II semula Penggugat dengan seksama pada tanggal 15 Januari 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dimohonkan banding yang ditujukan Kepada :

1. Pembanding / Terbanding II semula Penggugat pada tanggal 22 Nopember 2019;
2. Terbanding I / Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 22 Nopember 2019;
3. Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2019;
4. Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 21 Nopember 2019;

masing-masing untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dimohonkan banding yang ditujukan Kepada :

1. Terbanding I / Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 21 Nopember 2019;
2. Pembanding / Terbanding II semula Penggugat pada tanggal 22 Nopember 2019;
3. Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2019;
4. Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 21 Nopember 2019;

masing-masing untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam

Halaman 35, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa Pembanding / Terbanding II semula Penggugat mengajukan Memori Banding, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Banding/Penggugat sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor : 9/Pdt.G/2019/PN.Pti tertanggal 5 November 2019 karena putusan tersebut **sangat tidak adil dan telah salah dalam menerapkan hukumnya**, yakni dengan kurang cukupnya memberikan pertimbangan hukum **TERHADAP KERUGIAN YANG DI ALAMI OLEH PENGGUGAT** {sekarang Pemohon Banding}
2. Bahwa dalam putusannya hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.**
3. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 56 yang **MENGABULKAN SEBAGIAN** petitum nomor 6 adalah tidak beralasan hukum, mengingat dalam putusannya hakim menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah **MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang merugikan Penggugat. sehingga **SANGAT TIDAK LOGIS** apabila majelis hakim hanya menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 622.160.000,00 {enam ratus dua puluh dua juta seratus enampuluh ribu rupiah} secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat. pertimbangan majelis hakim yang menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat mengajukan alat-alat bukti yang cukup untuk membuktikan dalil ganti kerugian adalah tidak berdasar, sebab dari awal Penggugat sudah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi.
4. Bahwa berdasarkan uraian Memori Banding tersebut di atas maka Pemohon Banding/Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 9/Pdt.G/2019/PN.Pti dan kemudian memeriksa serta mengadili sendiri perkara ini, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

Halaman 36, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan Banding dari Pemohon Banding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pati No. 9/Pdt.G/2019/PN.Pti

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon banding untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Tergugat/Para Termohon Banding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Jawa Tengah berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding / Terbanding II semula Penggugat, Terbanding I / Pembanding semula Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa diketahui sebagaimana dalil gugatan Penggugat telah menyebut beberapa pihak lain sebagai pihak yang paling berhak/ berkepentingan atas objek gugatan. Dengan tidak diikut sertakan pihak yang secara nyata telah menempati dan menguasainya, yakni, karena **terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya mengandung kekurangan pihak atau cacat plurium litis consortium.**
2. Bahwa dengan demikian masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai pihak Tergugat / Turut Tergugat oleh Penggugat atau dengan kata lain pihak yang ditarik dan didudukan sebagai Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat tidaklah lengkap (*ex juri terti*), yang **berakibat sengketa yang dipersalkan tidak akan dapat diselesaikan secara tuntas karena ada kekurangan pihak dalam gugatan.** Oleh karenanya konstruksi gugatan Penggugat mengandung cacat formil plurium litis consortium, yang harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil memori banding dari Pembanding/ Penggugat;
2. Bahwa hal-hal yang tertuang di dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertulis dan terbaca kembali di dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Halaman 37, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



3. Bahwa kemudian tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 325/ Mojoagung An. Ir. Kuswanto dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 8041/2006 (**Bukti TI. – 9**), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 407 /X /2006 tanggal 10 Oktober 2006 (**Bukti TI. – 8**);

4. Bahwa sebelum Terbanding I/ Tergugat I mengajukan permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Terbanding I/ Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan I No : 133 /Comm /Kds /07 tanggal 31 Juli 2007 (**Bukti T.I – 10**), Surat Somasi I No : 256 /RD/ ARR-BLWG/ JTG/ X/ 2012 tanggal 10 Oktober 2012 (**Bukti T.I – 11**), Surat Somasi II No : 261/ RD/ ARR-BLWG/ JTG/ X/ 2012 tanggal 16 Oktober 2012 (**Bukti T.I – 12**) dan Surat Somasi III No : 264 /RD/ ARR-BLWG/ JTG/ X/ 2012 tanggal 22 Oktober 2012 (**Bukti T.I – 13**) kepada Debitur (CV. Tifa Sejahtera) untuk menyelesaikan permasalahan hutangnya namun tidak mendapatkan tanggapan positif;

5. Bahwa selain itu Terbanding I/ Tergugat I telah melakukan pengecekan sertifikat merupakan syarat utama dalam prosedur pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh PPAT. PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan dengan daftar – daftar yang ada di kantor tersebut.

6. Bahwa selanjutnya Kreditur (Terbanding i/ Tergugat I) mengajukan permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang terhadap Objek Gugatan dan pelelangan tersebut telah diumumkan oleh Tergugat I melalui surat kabar harian Wawasan yang terbit pada tanggal 22 Maret 2012 (**Bukti T.I - 22**) sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 16 Februari 2012;

7. Bahwa setelah proses lelang selesai berdasarkan Risalah Lelang No : 274/2012 tertanggal 30 Maret 2012 (**Bukti T.I – 23**) 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 (Pembanding/ Penggugat);

8. Bahwa dengan demikian dari uraian sebagaimana tersebut diatas, Terbanding I/ Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk menolak permohonan banding dari Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya dan Terbanding I mohon

Halaman 38, Putusan Nomor 688/PDT/2019/PT SMG



dengan segala kerendahan hati kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah memeriksa permohonan banding ini, agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari pbanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pati No. 9/ Pdt. G/ 2019/ PN. Pti tertanggal 5 November 2019 ;
3. Mengadili sendiri serta memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1) Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- 2) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- 3) Menghukum Peggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2) Menghukum Peggugat 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*).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti., tanggal 5 Nopember 2019, yang dimohonkan banding, memori banding dari Kuasa Pemanding / Terbanding II semula Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I / Pemanding semula Tergugat I dan berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding juga sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan seksama memori banding dari Kuasa Pemanding / Terbanding II semula Penggugat ternyata apa yang disampaikan dalam memori bandingnya semuanya telah dipertimbangkan dengan cermat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pemanding / Terbanding II semula Penggugat, Kuasa Terbanding I /



Pembanding semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya membantah semua yang disampaikan oleh Pembanding / Terbanding II semula Penggugat dan menyampaikan sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan majelis Hakim tingkat pertama serta putusan Pengadilan Negeri Pati tersebut dan oleh karena sudah sejalan dengan putusan ini juga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dalam putusan putusan Pengadilan Negeri Pati, Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti., tanggal 5 Nopember 2019, oleh karenanya putusan tersebut dapatlah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tersebut dikuatkan, maka Pembanding / Terbanding II semula Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam kedua peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Pasal-pasal dalam HIR serta segala peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- 1.-----M
enerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding / Terbanding II semula Penggugat ;
- 2.-----M
enguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pti., tanggal 5 Nopember 2019, yang dimohonkan banding tersebut ;
- 3.-----M
enghukum Pembanding / Terbanding II semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu, tanggal 5 Pebruari 2020, dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan susunan Agus Subekti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ewit Soetriadi, S.H., M.H., dan Daliun Sailan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah 19 Desember 2019, Nomor 688/PDT/2019/PT SMG. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas, Surat Penunjukkan Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanggal 19 Desember 2019, Nomor 688/PDT/2019/PT SMG., tentang penunjukkan Panitera Pengganti untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut serta Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanggal 27 Desember 2019, Nomor 688/PDT/2019/PT SMG., tentang menentukan waktu sidang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas, putusan mana hari Selasa tanggal 11 Pebruari 2020 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, serta Imam Dwi Juris M., S.H. Panitera pengganti, tanpa hadirnya kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota ;

Hakim Ketua ;

Tertanda.

Tertanda.

Ewit Soetriadi, S.H., M.H.

Agus Subekti, S.H., M.H.

Tertanda.

Daliun Sailan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti ;

Tertanda.

Imam Dwi Juris M., S.H.

Biaya Perkara :

1. Meterai putusan : Rp 6.000,00
 2. Redaksi putusan : Rp 10.000,00
 3. Biaya pemberkasan : Rp134.000,00
 - Jumlah : Rp150.000,00
- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).