



PUTUSAN

Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SILFANA THIOSYAH, bertempat tinggal di Kelurahan Girian Indah, RT/RW 002/003, Kecamatan Girian, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eldy Satria Noerdin, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat yang berkantor pada firma hukum "MMN & Associates" yang beralamat di Jalan Mimosa, Nomor 74A, Kelurahan Mogolaing, Kecamatan Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu Register Nomor 187/SK-Pdt/6/2022/PN Ktg tanggal 15 Juni 2022, sebagai **Pembantah**;

Lawan:

Hi. WAHAB ABDI MAKALALAG, S.E., bertempat tinggal di Desa Poyowa Besar Satu, RT/RW 001/001, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Terbantah I**;

Ir. JOHANNA PELAFU, bertempat tinggal di Desa Poyowa Besar Satu, RT/RW 001/001, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Terbantah II**;

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk CABANG KOTAMOBAGU, beralamat di Jalan A. Yani No. 311, Kecamatan Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini Otting Rajasa, pemimpin cabang mewakili direksi berdasarkan surat kuasa Nomor 15 tanggal 20 Mei

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg



2015 dan Anggaran Dasar Perseroan Akta Nomor 3 tanggal 9 Maret 2021, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iza Sadzili, dan kawan-kawan, yang kesemuanya merupakan karyawan PT BRI, berdasarkan Surat Kuasa Nomor B.38/KC-XII/ADK/06/2022 bulan juni 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu di bawah register Nomor 214/SK.Pdt/7/2022/PN Ktg tanggal 14 Juli 2022, sebagai **Turut Terbantah I**;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

MANADO, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jalan Bethesda No. 6-8, Kelurahan Sario Kotabaru, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini Tri Wahyuni Ningsih Retno Mulyani, bertindak atas nama Menteri Keuangan memberikan kuasa kepada Rofiq Manshur, S.E., M.M., dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-258/MK.6/KN.7/2022 tanggal 27 Juli 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu di bawah register Nomor 243/SK/8/2022/PN Ktg tanggal 3 Agustus 2022, sebagai **Turut Terbantah II**;

KANTOR PERTANAHAN KOTA KOTAMOBAGU, beralamat di Jalan

Kolonel Sugiono, Kelurahan Kotabangon, Kecamatan Kotamobagu Timur, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Turut Terbantah III**;

DANIEL PELAFOE, bertempat tinggal di Kelurahan Girian Indah,

RT/RW 002/003, Kecamatan Girian, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Turut Terbantah IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 7 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 14 Juni 2022 dalam Register Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg, telah mengajukan bantahannya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah adalah istri dari Turut Terbantah IV yang menikah secara sah pada tanggal 30 Juni 1989 sesuai kutipan akta perkawinan nomor 40/CS/MU/1989 yang diterbitkan Kepala Kantor Pencatatan Sipil Kabupaten Dati II Maluku Utara tanggal 1 Juli 1989;
2. Bahwa Pembantah dan Turut Terbantah IV adalah pemilik bersama sebidang tanah yang dibeli oleh Turut Terbantah IV sesuai kwitansi pembelian tanah milik Win Pudul pada tanggal 23 Desember 2010, serta Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor 18/PB.I/2010 tanggal 23 Desember 2010 yang ditandatangani Kepala Desa Poyowa Besar I. Tanah mana tercatat terletak di Desa Poyowa Besar I, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu, dengan luas $\pm 14 \times 28 \text{ M}^2$ dan batas-batas:
 - Utara : Saluran Air;
 - Timur : Kartini Angkato;
 - Selatan : Jalan Raya;
 - Barat : Bambang Mamonto;
3. Bahwa status kepemilikan tanah tersebut pada posita angka 2 di atas, juga telah termuat dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Agama Kotamobagu Nomor 566/Pdt.G/2011/PA.Ktg tanggal 19 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam sengketa harta bersama antara Johanna Pelafu (Terbantah II) dengan mantan suaminya bernama Jefri Tahir;
4. Bahwa Terbantah II yang tak lain adalah adik kandung suami Pembantah (Turut Terbantah IV), pada akhir bulan April 2022 Pembantah mendapat kabar bahwa Terbantah II mendapat masalah karena menerima relaas panggilan teguran / aanmaning dari Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu yang diberikan oleh kepala desa setempat. Relaas mana memuat keterangan bahwa Terbantah II disebutkan sebagai Termohon Eksekusi untuk pengosongan 3 (tiga) bidang tanah atas nama Terbantah II yaitu SHM No 00063/Poyowa

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg



Besar, SHM 741/Poyowa Besar I dan SHM No.247/Poyowa Besar berdasarkan risalah lelang nomor 213/76/2018 tanggal 27 Mei 2019;

5. Bahwa setelah berkali-kali Pembantah melakukan klarifikasi terhadap Terbantah II tak terkecuali terhadap suami Pembantah (Turut Terbantah IV) serta melihat dokumen-dokumen yang dikirim Terbantah II via pesan elektornik, ternyata tanah milik Pembantah dan Turut Terbantah IV tersebut pada posita angka 2 di atas, merupakan tanah yang masuk dalam bidang tanah eksekusi pengosongan SHM 741/Poyowa Besar dan SHM No.247/Poyowa Besar;

6. Bahwa tanah milik Pembantah masih berbentuk Kart Tanah dan belum bersertifikat dari pertanahan, sehingga tanah milik Pembantah yang masuk dalam SHM 741/Poyowa Besar I dan SHM No.247/Poyowa Besar apalagi telah atas nama Terbantah II kemudian dibaliknamakan atas nama Terbantah I sebagaimana termuat dalam Berita Acara Konstatering No. 01/Pdt.G.HT/2022/PN.Ktg tanggal 30 Mei 2022, menunjukkan telah ada proses pendaftaran tanah pada Turut Terbantah III (Kantor Pertanahan Kotamobagu) tanpa sepengetahuan/persetujuan/kuasa dari Pembantah, yang entah pendaftaran tanah itu dilakukan oleh Terbantah II sendiri maupun bersama Turut Terbantah IV atau oleh Turut Terbantah I (BRI), maka pendaftaran dan penerbitan sertifikat serta balik nama atas bidang tanah milik Pembantah tersebut adalah cacat yuridis sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

7. **Bahwa Pembantah tidak pernah mengalihkan/menyetujui pengalihan kepemilikan tanah tersebut pada posita angka 2 di atas kepada orang lain** termasuk kepada Terbantah II atau kepada siapapun, apalagi melakukan persetujuan penjaminan utang terhadap Turut Terbantah I (BRI) maupun pembebanan hak tanggungannya, yang demikian segala perikatan utang-piutang antara Terbantah II dengan Turut Terbantah I terkait tanah milik Pembantah *a quo* adalah tidak sah;

8. Bahwa tak hanya itu, terhadap pelelangan yang dilakukan Turut Terbantah I (BRI) melalui Turut Terbantah II (Kantor Pelelangan) sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 tanggal 27 Mei 2019 adalah tidak dapat dibenarkan menurut hukum



karena Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 tanggal 27 Mei 2019 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat; Apalagi setelah Pembantah mencermati Lembar Pertama Salinan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 juga ditemukan kejanggalan karena lelang *a quo* dilakukan atas permintaan Turut Terbantah I (BRI) yang tidak ada pencantuman atas dasar adanya Akta Pembebanan Hak Tanggungan No 478/2014 serta tidak tercantum adanya Akta Addendum Perjanjian Kredit No 8 tanggal 4 Juni 2015 antara Terbantah II dan Turut Terbantah I karena disinyalir dalam Akta Addendum No. 8 tersebut juga tidak tercantum SHM No.247/Poyowa Besar sebagai objek tanah jaminan, sehingga banyak keanehan/kejanggalan menyangkut tanah milik Pembantah *a quo* dalam perjanjian kredit yang tidak *inline* dengan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018;

9. Bahwa sejalan dengan alasan-alasan di atas, sekaligus Pembantah menyatakan sangat keberatan dengan permohonan eksekusi yang dilakukan oleh Terbantah I, sebab permohonan eksekusi ini didasarkan pada salinan risalah lelang, padahal salinan risalah lelang tidak memiliki kekuatan eksekutorial apapun, oleh karenanya Terbantah I tidak memiliki hak (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan eksekusi tersebut karena Kutipan/Salinan Risalah Lelang yang diajukan Terbantah I tidak memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya suatu *grosse* akta lainnya;

10. Bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 Tanggal 7 Juni 2018 serta salinannya yang menjadi dasar Terbantah I mengajukan permohonan eksekusi hanyalah memiliki kekuatan pembuktian saja sebagaimana akta otentik, namun tidak memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga permohonan eksekusi tersebut sepatutnya ditolak/dibatalkan.

11. Bahwa tidak ada satupun dasar hukum yang mengatur tentang kekuatan eksekutorial suatu kutipan/salinan risalah lelang, karena jika merujuk pada ketentuan eksekusi pada pasal 218 ayat (2) RBG (untuk wilayah luar Jawa dan Madura), maka pasal tersebut hanya berbicara mengenai barang yang telah disita oleh pengadilan akibat tidak menjalankan putusan pengadilan (Pasal 208 RBG) atau *viat* pengadilan bukan mengenai eksekusi atas kekuasaan sendiri berdasarkan *grosse* akta hak tanggungan



(*paraate executie*), yang notabene adalah suatu eksekusi yang dilakukan di luar pengadilan. Sehingga tentu saja ada perbedaan mendasar antara risalah lelang yang diterbitkan oleh lembaga lelang berdasarkan pada suatu pelelangan sendiri (*paraate executie*), dan risalah lelang yang diterbitkan oleh badan lelang berdasarkan pada suatu putusan pengadilan sebagaimana yang dimaksud pasal 218 ayat (2) *RBG* tersebut, karena sejatinya kekuatan eksekutorial itu bukan terdapat pada risalah lelangnya, namun dari putusan pengadilan itu sendiri. Berbeda dengan *parrate executie* yang kekuatan eksekutorialnya berada pada *grosse* akta hak tanggungan, sehingga jika dianalogikan seperti itu, maka seharusnya yang memiliki hak untuk meminta eksekusi bukanlah pemenang lelang, tetapi pemegang hak tanggungan;

12. Bahwa pada pokoknya permohonan eksekusi oleh Terbantah I dengan hanya pada Kutipan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 Tanggal 7 Juni 2018 maupun Salinan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 secara hukum tidak dibenarkan, karena Kutipan Risalah Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah dipersamakan dengan "Akta Jual Beli" dan "laporan pelaksanaan lelang" bukan dokumen yang dapat dipersamakan dengan Putusan Pengadilan yang sifatnya dapat dimintakan eksekusi karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Di lain pihak Permohonan Eksekusi haruslah berdasarkan Keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau dokumen yang dipersamakan dengan itu (*grosse* akta);

13. Bahwa kekuatan eksekutorial suatu *grosse* akta diberikan oleh undang-undang, sehingga *grosse* akta tersebut memiliki kedudukan sebagaimana suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana halnya pasal 258 *RBG* yang memberikan kekuatan eksekutorial kepada *grosse* akta hipotek (saat ini hak tanggungan). Sedangkan *grosse* risalah lelang tidak demikian, karena tidak ada satupun ketentuan yang memberikan kekuatan eksekutorial kepada suatu risalah lelang, oleh karenanya *grosse* risalah lelang tidak memiliki kekuatan eksekutorial di dalamnya;



14. Bahwa selain itu, dalam SEMA No. 4 Tahun 2014 juga tidak dijelaskan siapa yang berhak memintakan permohonan eksekusi. Oleh karenanya permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terbantah berdasarkan kutipan dan salinan risalah lelang tidak memiliki dasar hukum, dan sudah sewajarnya untuk ditolak/dibatalkan;

15. Bahwa oleh karena bantahan ini sangat beralasan, serta didukung oleh alat bukti yang dapat membuktikan dalil-dalil yang disampaikan dalam perlawanan ini, maka Pembantah selain mohon dinyatakan sebagai Pembantah yang baik dan benar (*Allgoed Oppsant*), Pembantah juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan Putusan Provisi menanggihkan eksekusi pengosongan, mengingat tanah milik Pembantah telah disertifikatkan, dijamin, dilekatkan hak tanggungan, dilelang, yang semuanya itu cacat yuridis/bertentangan dengan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Pembantah memohon ke hadapan Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, serta berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang pokoknya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menanggihkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan Terbantah I tanggal 9 Maret 2022, sampai dengan putusan perlawanan ini berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

Primair:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang benar;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 Tanggal 7 Juni 2018 adalah tidak sah, batal demi hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya sehingga tidak dapat dijadikan dasar alas hak dalam pengajuan eksekusi pengosongan oleh Terbantah I;
4. Menyatakan hukum membatalkan pelaksanaan eksekusi pengosongan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 Tanggal 7 Juni 2018 yang diajukan oleh Terbantah selaku Pemohon Eksekusi;



5. Menyatakan SHM No. 741/Poyowa Besar I atas nama Terbantah II dan sudah dibalik nama atas nama Terbantah I, serta SHM No. 247/Poyowa Besar atas nama Terbantah II dan sudah dibalik nama atas nama Terbantah I, adalah cacat yuridis sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

6. Menghukum Turut Terbantah I, II, dan Turut Terbantah IV untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

7. Menghukum Terbantah I untuk membayar biaya perkara;

Subsida: Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan:

a. Pembantah datang menghadap Kuasanya tersebut diatas yaitu Eldy Satria Noerdin, S.H., Amir Minabari, S.H., M.H., Jemmy G. Mokoagow, S.H., CLA., dan Arifin Andiwewang, S.H.;

b. Terbantah tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan sidang:

- Untuk persidangan tanggal 30 Juni 2022, dilakukan panggilan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 23 Juni 2022;

- Untuk persidangan tanggal 14 Juli 2022, dilakukan panggilan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 8 Juli 2022;

- Untuk persidangan tanggal 28 Juli 2022, dilakukan panggilan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 21 Juli 2022;

c. Terbantah II datang menghadap sendiri di persidangan;

d. Turut Terbantah I datang menghadap Kuasanya tersebut diatas yaitu Mehammed Taufik;

e. Turut Terbantah II datang menghadap Kuasanya tersebut diatas yaitu Jenny Jelly Sandra Pepah;

f. Turut Terbantah III tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan sidang:

- Untuk persidangan tanggal 30 Juni 2022, dilakukan panggilan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 22 Juni 2022;



- Untuk persidangan tanggal 14 Juli 2022, dilakukan panggilan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 1 Juli 2022;
- Untuk persidangan tanggal 28 Juli 2022, dilakukan panggilan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 15 Juli 2022;

g. Turut Terbantah IV tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan sidang:

- Untuk persidangan tanggal 30 Juni 2022, dilakukan panggilan delegasi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 21 Juni 2022;
- Untuk persidangan tanggal 14 Juli 2022, dilakukan panggilan delegasi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 4 Juli 2022;
- Untuk persidangan tanggal 28 Juli 2022, dilakukan panggilan delegasi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 20 Juli 2022

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tommy Marly Mandagi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kotamobagu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak dapat dilaksanakan maka kepada pihak terbantah diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut oleh karena Terbantah I, Turut Terbantah III, dan Turut Terbantah IV tidak hadir, maka persidangan secara elektronik tidak dapat dilaksanakan, maka persidangan dilakukan secara biasa;

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

Menimbang, bahwa terhadap surat bantahan Pembantah tersebut, Terbantah II memberikan jawaban sebagai berikut:



1. Bahwa terhadap dalil angka 1 surat bantahan sepenuhnya adalah benar;
2. Bahwa terhadap dalil angka 2 dan 3 surat bantahan pada prinsipnya adalah benar;
3. Bahwa terhadap dalil angka 4 surat bantahan adalah benar, karena pada saat itu Terbantah 11 bingung kenapa ada eksekusi sehingga menghubungi dan meminta bantuan keluarga, mengingat Terbantah II tidak memiliki keluarga sama sekali di Kotamobagu sehingga jalan satu-satunya adalah Terbantah II menghubungi kakak kandung di Bitung yaitu Turut Terbantah IV yang merupakan suami dari Pembantah;
4. Bahwa terhadap dalil angka 5 surat bantahan, berkaitan dengan bidang tanah yang disebut milik Pembantah tersebut, sejauh ingatan Terbantah II tanah itu memang dimasukan sebagai jaminan berupa surat kart desa atas nama Turut Terbantah IV (Daniel Palfoe) dan tidak dipersoalkan oleh pihak itu Bank/Pemberi kredit (Turut Terbantah 1) yang menerimanya;
5. Bahwa terhadap dalil angka 6 surat bantahan, prinsipnya benar karena Terbantah II tidak pernah menjaminkan surat tanah tersebut dalam bentuk sertifikat namun dalam bentuk kart desa, kecuali tanah rumah yang dijaminan yang sudah berbentuk sertifikat;
6. Bahwa terhadap dalil angka 7 surat bantahan, sepengetahuan Terbantah II adalah milik kakak yaitu Turut Terbantah IV, jadi memang tidak ada komunikasi apapun dengan Pembantah berkaitan dengan kredit yang Terbantah II ajukan kepada Bank (Turut Terbantah I), apalagi kredit yang Terbantah II ajukan tersebut sudah lama yaitu sejak tahun 2005 dan sudah beberap kali dilakukan addendum termasuk penambahan jaminan, sehingga Terbantah II lupa kapan surat kart desa atas nama Turut Terbantah IV dijaminan;
7. Bahwa terhadap dalil angka 8 sampai 14 surat bantahan, prinsipnya sudah berkaitan dengan teknis hukum yang kurang dipahami Terbantah II. Namun dalam kesempatan ini Terbantah I juga mengajukan keberatan terhadap eksekusi ini karena terkait dengan kredit Terbantah II kepada pihak Bank (Turut Terbantah I), tidak pernah ada pemberitahuan lelang jaminan, namun tiba-tiba sudah ada pemberitahuan eksekusi yang mana jaminan-jaminan sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibaliknamakan kepada pemohon eksekusi yaitu WAHAB ABDI MAKALALAG, selaku Terbantah I;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Terbantah II memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan yang seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Turut Terbantah I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1) Gugatan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima;

1. Bahwa Pembantah telah keliru mengajukan bantahan dengan materi pokok keberatan atas pelaksanaan pelelangan dan adanya putusan eksekusi yang dilakukan tanpa sepengetahuan Pembantah sehingga mengakibatkan Pembantah merasa sangat dirugikan (Quod Non);

2. Bahwa keberatan Pembantah terhadap pelaksanaan lelang sesudah lelang dilaksanakan tidak dapat diterima. Yang mana telah dilakukannya lelang dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dan terbuka untuk umum, maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1977, dinyatakan bahwa Gugatan/Keberatan terhadap penjualan lelang harusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dengan demikian bantahan Pembantah yang diajukan dalam perkara a quo, menurut hukum sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2) Dasar Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel)

1. Bahwa Setelah Turut Terbantah I pelajari dalil bantahan yang diajukan Pembantah, maka sesungguhnya bantahan yang diajukan Pembantah pada intinya adalah keberatan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 741/Poyowa Besar I atas nama Johana Pelafu dan SHM No. 247/ Poyowa Besar atas nama Johana Pelafu yang dilaksanakan oleh Turut Terbantah II tidak melalui prosedur hukum yang benar dan cacat hukum;

Pembantah juga mendalilkan bahwa Pembantah adalah pemilik sah objek sengketa tersebut dan tidak pernah mengalihkan atau menyetujui pengalihan kepemilikan tanah tersebut kepada orang lain.

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg



2. Bahwa Pembantah tidak memiliki dasar hukum yang jelas serta tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Terbantah I;

Dalam Petitum Bantahan, Pembantah tidak menjelaskan Hak apa yang dituntut oleh Pembantah atas objek sengketa tersebut dalam Petitum gugatannya yang mana sesuai dengan Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan: "Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. juga menjelaskan lebih lanjut terkait obscur libel, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

3. Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan fakta-fakta terkait (fetelijke grond); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum;

Maka berdasarkan hal tersebut, terbukti bantahan yang diajukan Pembantah tidak memiliki dasar hukum dan/atau tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai Bantahan yang obscur libel oleh Majelis Hakim. Maka sesuai hukum acara yang berlaku terhadap gugatan Pembantah yang mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscur libel) yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg



1. Bahwa Turut Terbantah I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembantah dalam bantahannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Turut Terbantah I;
2. Bahwa Turut Terbantah I sebagai kreditur memiliki hubungan hukum dengan Johanna Pelafu (Terbantah II) sebagai debitur/peminjam yang telah menerima Fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp878.500.000,00 (Delapan ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan Fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp630.000.000,00 (Enam ratus tiga puluh juta rupiah) berdasarkan perjanjian kredit sebagai berikut:
 - 1) Perjanjian Kredit Nomor 20 tanggal 17 Oktober 2005 yang dibuat oleh Notaris Salma Latifa Mokodompit, S.H.
 - 2) Addendum Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor B.137-ADK/OPK/2006 tanggal 18 Oktober 2006 yang dibuat di bawah tangan bermetrai cukup.
 - 3) Addendum Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu dan Perubahan Bentuk Kredit dengan Penambahan Jumlah Kredit Nomor 127 tanggal 28 September 2007 yang dibuat oleh Notaris Salma Latifa Mokodompit, S.H.
 - 4) Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 19 November 2008 yang dibuat oleh Notaris Wendy Kusumawati Paputungan, S.H.
 - 5) Addendum Perjanjian Kredit Nomor 21 tanggal 27 Juli 2009 yang dibuat oleh Notaris Wendy Kusumawati Paputungan, S.H.
 - 6) Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 123 tanggal 29 Juli 2010 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, S.H.
 - 7) Addendum Perjanjian Kredit Nomor 172 tanggal 27 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, S.H.
 - 8) Addendum Perjanjian Kredit Nomor 113 tanggal 30 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, S.H.
 - 9) Addendum Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 26 September 2012 yang dibuat Notaris Achmad Syafriel, S.H.
 - 10) Addendum Perjanjian Kredit Nomor 25 tanggal 09 Desember 2013 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, S.H.
 - 11) Addendum Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 04 Juni 2015 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, S.H.



12) Addendum Perjanjian Kredit Dalam Rangka Restrukturisasi Nomor R.145/KC-XII/ADK/OPK/12/2016 tanggal 27 Desember 2016 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup.

3. Bahwa untuk menjamin pelunasan pinjamannya Debitur telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik yang telah diikat secara sempurna dengan hak tanggungan sebagai berikut:

1) Sertifikat Hak Milik No. 63/Poyowa Besar tanggal 31 Maret 1982 seluas 441 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi) sesuai gambar situasi tertanggal 31 Maret 1982 atas nama Johana Pelafu, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. HT Idengan nilai sebesar Rp. 49.000.000,- (Empat puluh Sembilan juta rupiah)
- b. HT II dengan nilai sebesar Rp. 80.600.000,- (Delapan puluh juta enam ratus ribu rupiah)
- c. HT III dengan nilai sebesar Rp. 342.000.000,- (Tiga ratus empat puluh dua juta rupiah)
- d. HT IV dengan nilai sebesar Rp. 244.800.000,- (Dua ratus empat puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)
- e. HT V dengan nilai sebesar Rp. 279.475.000,- (Dua ratus tujuh puluh Sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)
- f. HT VI dengan nilai sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

2) Sertifikat Hak Milik No. 1167/Girian Bawah tanggal 29 Oktober 1997 seluas 319 M2 (Tiga ratus Sembilan belas meter persegi) sesuai gambar situasi tertanggal 27 Oktober 1997 atas nama Johana Pelafu, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. HT I dengan nilai sebesar Rp. 83.300.000,- (Delapan puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah)
- b. HT II dengan nilai sebesar Rp. 110.500.000,- (Seratus sepuluh juta lima ratus ribu rupiah)

3) Sertifikat Hak Milik No. 247/Poyowa Besar tanggal 30 Maret 1982 seluas 158 M2 (Seratus lima puluh delapan meter persegi) sesuai gambar situasi tertanggal 30 Maret 1982 atas



nama Johana Pelafu, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

a. HT I dengan nilai sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah)

4) Sertifikat Hak Milik No. 741/Poyowa Besar I tanggal 29 Oktober 2013 seluas 150 M2 (Seratus lima puluh meter persegi) sesuai gambar situasi tertanggal 08 Oktober 2013 atas nama Johana Pelafu, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

1) HT I dengan nilai sebesar Rp. 558.200.000,- (Lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah)

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: "Apabila Debitur 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". Hal ini membuktikan bahwa pemberian hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Bahwa dalam perkembangannya Debitur (wanprestasi) dalam membayar kewajibannya kepada Turut Terbantah I, sehingga Turut Terbantah I telah melayangkan surat peringatan kepada Debitur sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

a) Penyelesaian Tunggakan Pinjaman (Peringatan I) No.B.3157-XII/KC-ADK/010/2017 tanggal 31 Oktober 2017.

b) Surat Peringatan Ke II (Dua) No. B.132-XII/KC-ADK/1/2018 tanggal 23 Januari 2018.

c) Surat Peringatan Ke III (Tiga) No. B.717-XII/KC-ADK/3/2018 tanggal 29 Maret 2018.

5. Bahwa Dengan tidak ditemukannya solusi atas permasalahan kredit macet Debitur di atas, maka untuk menghindari kerugian finansial yang diderita Turut Terbantah I selaku Kreditur karena telah memberikan fasilitas kredit kepada Debitur, maka Turut Terbantah I mengambil langkah dengan jalan menggunakan hak preferennya dalam Hak Tanggungan yang mengikat agunan kredit Penggugat melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh KPKNL Manado (Turut Terbantah II).



Adapun langkah hukum yang diambil Turut Terbantah tersebut telah dilindungi oleh Undang-Undang, karena telah diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: "Apabila Debitur 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".

Dalam Proses lelang, Turut Terbantah telah melayangkan Surat Pemberitahuan Lelang No. B.1119/XII-KC/ADK/05/2018 tanggal 14 Mei 2018. Selain itu Tergugat juga telah memasang Pengumuman I melalui selebaran tanggal 09 Mei 2018 dan Pengumuman II di Media Cetak Manado Post tanggal 24 Mei 2018.

6. Bahwa atas obyek agunan SHM No. 63/Poyowa Besar atas nama Johana Pelafu, SHM No. 741/Poyowa Besar I atas nama Johana Pelafu dan SHM No. 247/ Poyowa Besar atas nama Johana Pelafu, Turut Terbantah I telah melakukan lelang melalui Turut Terbantah II sebanyak 1 (Satu) kali dengan jadwal sebagai berikut:

No	Tanggal Lelang	SHM	Laku/Tidak Laku	No. Risalah Lelang
1	07 Juni 2018	No. 63	Laku Lelang	213/76/2018
		No. 741	Laku Lelang	
		No. 247	Laku Lelang	

7. Bahwa Pembantah dalam pokok perkara Point Paragraf 1 s/d 7 pada halaman ke-2 s/d halaman ke-3 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Objek Sengketa atau tanah tersebut adalah milik Pembantah Bersama Turut Terbantah IV berdasarkan Kwitansi pembelian tanah dan Surat keterangan Jual Beli Tanah yang mana Objek Sengketa atau Tanah tersebut masih berbentuk Kartu Tanah bukan SHM dan juga Pembantah tidak pernah melakukan pengalihan atau menyetujui pengalihan kepemilikan kepada orang lain. Sehingga penerbitan SHM dan segala perikatan terhadap SHM tersebut adalah cacat yuridis dan tidak sah.

Dalil Pembantah tersebut sangatlah mengada-adadan tidak didukung bukti yang kuat. Dapat Turut Terbantah I sampaikan bahwa Pembantah harus dapat membuktikan dalil-dalil Pembantah dengan bukti-bukti yang konkret.



Sesuai dengan Pasal 32 PP 24 Tahun 1997, 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;

Pembantah tidak bisa hanya mendasarkan pada satu peristiwa dimana Pembantah tidak pernah menerima surat pemberitahuan atau tidak mengetahui peristiwa tersebut lalu mengambil kesimpulan seolah-olah Pembantah merasa dirugikan setelah pelelangan dilakukan.

8. Bahwa Pembantah dalam pokok perkara Point Paragraf 8 pada halaman ke-3s/d halaman ke-4 mendalilkan bahwa: "Bahwa tak hanya itu, terhadap pelelangan yang dilakukan Turut Terbantah I (BRI) melalui Turut Terbantah II (Kantor Pelelangan) sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 tanggal 27 Mei 2019 adalah tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 tanggal 27 Mei 2019 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat; Apalagi setelah Pembantah mencermati Lembar Pertama Salinan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 juga ditemukan kejanggalan karena lelang a quo dilakukan atas permintaan Turut Terbantah I (BRI) yang tidak ada pencantuman atas dasar adanya Akta Addendum Perjanjian Kredit No 8 tanggal 4 Juni 2015 antara Terbantah II dan Turut Terbantah I karena disinyalir dalam Akta Addendum No. 8 tersebut juga tidak tercantum SHM No.247/Poyowa Besar sebagai objek tanah jaminan, sehingga banyak keanehan/kejanggalan menyangkut tanah milik Pembantah a quo dalam perjanjian kredit yang tidak inline dengan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018;"

Dalil-dalil Pelawan tersebut sangatlah sesat dan Pelawan gagal dalam memahami dasar hukum dan ketentuan pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan. Dapat Turut Terbantah I jelaskan bahwa Berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas Kekuasaan Sendiri melalui pelelangan umumserta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Sesuai pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.



Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Sesuai PMK nomor 27 tahun 2016 bahwa jenis lelang dimaksud adalah Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT bukan Lelang Hak Tanggungan. Lelang akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara procedural oleh Pihak Turut Terbantah II.

Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.

Adapun terkait dengan dasar Turut Terbantah I melakukan Lelang Hak Tanggungan adalah berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang mana Turut Terbantah I adalah sebagai Pihak Pemegang Hak Tanggungan sehingga Pihak yang berhak melakukan Penandatanganan APHT adalah yang mana Namanya Tercantum dan sesuai dengan SHM berdasarkan Pasal 8 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sedangkan Pihak Pembantah bukan merupakan pemilik sah dari SHM No. 247/Poyowa Besar dan 741/Poyowa Besar I sehingga Pembantah tidak berwenang untuk menandatangani APHT.

Dapat Turut Terbantah I jelaskan bahwa alasan-alasan gugurnya Hak Tanggungan yaitu harus berdasarkan Pasal 18 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa:

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;



d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

9. Bahwa Pembantah dalam dalil bantahan Point paragraf 10 S/D 14 halaman ke-4 s/d ke-5 yang mana pada intinya mendalilkan bahwa kutipan risalah lelang tidak memiliki dasar hukum dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial, dimana kutipan risalah lelang tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian saja.

Dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada. Bahwa Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kotamobagu adalah berdasarkan SHT No. 476/2014 tanggal 22 September 2014 yang mana berdasarkan Pasal 14 Ayat 2 dan Ayat 3 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

- 4) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- 5) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

dan juga sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang merevisi hasil rumusan kamar perdata tanggal 14 sampai dengantanggal 16 maret 2011 pada angka XIII. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ini dikatakan, bahwa :

Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tersebut, maka pengosongan eksekusi obyek hak tanggungan tidak lagi harus melalui gugatan, pembeli lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri.

10. Bahwa Pembantah dalam dalil bantahan Point paragraf 15 halaman ke-5 yang mana pada intinya mendalilkan bahwa Pembantah minta agar dijatuhkan Putusan Provisi untuk menanggulihkan eksekusi pengosongan.



Dalil Pembantah tersebut sangat tidak masuk akal dan tidak didukung oleh bukti yang kuat. Untuk tuntutan Pembantah agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, adalah merupakan tuntutan yang sangat tidak berdasar, sehingga tuntutan Pembantah tersebut sangat patut untuk ditolak, dengan alasan gugatan aquo tidak didasarkan pada bukti otentik, sebagaimana disyaratkan dalam Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisional:

“Selanjutnya, Mahkamah Agung, memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti otentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b.dst

11. Bahwa berdasarkan dalili-dalil yang diungkapkan oleh Turut Terbantah I dalam Jawaban Bantahan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Turut Terbantah I telah melaksanakan perbuatan hukum yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Turut Terbantah I memperoleh perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Debitur dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, serta perlindungan hukum dari upaya Pembantah untuk merugikan pihak Turut Terbantah I dengan jalan adanya Gugatan Bantahana quo;

Maka selanjutnya Turut Terbantah I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN BANTAHAN PEMBANTAH YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu berpendapat lain, agar dapat diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Turut Terlawan II memberikan jawaban sebagai berikut:

POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERBANTAH II membantah dan menolak secara tegas semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Pembantah dalam bantahannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERBANTAH II dalam Jawaban ini.

2. Lelang terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

2.1 Bahwa TURUT TERBANTAH II merupakan lembaga yang menjalankan penjualan umum (openbare verkoping) sesuai Vendu Reglement (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941, dan yang diatur sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2.2 Bahwa berkaitan dengan permasalahan a quo, dapat TURUT TERBANTAH II tegaskan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan oleh karenanya TIDAK DAPAT DIBATALKAN dan pemenang lelang harus dilindungi oleh hukum.

2.3 Bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh TURUT TERBANTAH II atas permohonan lelang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kotamobagu tidak dapat dibatalkan karena seluruh dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, serta telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan secara tegas bahwa:

“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”

2.4. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kotamobagu (in casu TURUT TERBANTAH I)

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg



mengajukan permohonan penjualan umum sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor R.018-XII/KC/ADK/04/2018 tanggal 17 April 2018 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado (in casu TURUT TERBANTAH II) disertai dengan kelengkapan dokumen.

2.5. Bahwa pihak Kreditor telah memberikan surat peringatan kepada Debitor untuk menyelesaikan kewajibannya, namun Debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya dan cidera janji (wanprestasi), maka dilanjutkan dengan lelang terhadap obyek sengketa a quo.

2.6. Bahwa Sertifikat Hak Milik yang diagunkan oleh Terbantah II diterbitkan oleh Kantor Agraria Kota Kotamobagu dan Kantor Agraria Kabupaten Dati II Bolaang Mongondow dan oleh karenanya Sertifikat Hak Milik tersebut memiliki dasar perolehan yang sah secara hukum.

2.7. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur bahwa "Sertifikat 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" dan secara aspek legalitas Surat Hak Milik memiliki status kepemilikan tertinggi dan terkuat di mata hukum.

2.8. Bahwa terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh TURUT TERBANTAH I dalam permohonan lelangnya, selanjutnya TURUT TERBANTAH II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang. Setelah kelengkapan dokumen dinyatakan telah lengkap secara administratif, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TURUT TERBANTAH II tidak boleh menolak permohonan lelang atas objek sengketa.

2.9. Bahwa TURUT TERBANTAH II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada TURUT TERBANTAH I. Dalam surat penetapan jadwal lelang dimaksud, TURUT TERBANTAH II telah meminta TURUT TERBANTAH I untuk membuat pengumuman dan



memberitahukan rencana pelaksanaan lelang a quo kepada Debitor/Tereksekusi

2.10. Bahwa TURUT TERBANTAH I telah memberitahukan kepada Debitor terkait lelang yang akan dilaksanakan dan juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran/tempel tanggal 9 Mei 2018 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Koran "Manado Post" pada tanggal 24 Mei 2018 sebagai pengumuman lelang kedua.

2.11. Bahwa hal tersebut diatur di dalam PMK Lelang No. 27/PMK.06/2016, Pasal 1 angka (3) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Hal ini sejalan dengan Asas Keterbukaan (Publisitas) dalam lelang yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (vide Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999).

2.12. Bahwa PEMBANTAH tidak dapat membuktikan atau menjelaskan tindakan TURUT TERBANTAH II yang memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya Perbuatan Melawan Hukum, adanya Kerugian, adanya Kesalahan, dan adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum oleh Pelaku dan kerugian yang dialami Korban. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menolak bantahan a quo.

3. Bahwa Pembeli Lelang yang Beriktikad Baik Wajib Dilindungi Secara Hukum dan Terjamin Kepastian Hukumnya

3.1. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 7 Juni 2018 telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Manado, yang merupakan Pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melakukan penjualan lelang di muka peserta lelang.

3.2. Bahwa TERBANTAH I memenangkan lelang dengan obyek dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya, masing-masing SHM No. 63/Poyowa Besar an. Johana Pelafu seluas 441



m2 dan SHM No. 741/Poyowa Besar an. Johana Pelafu secara sah dan terbuka.

3.3. Bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi asas Adil dan Terbuka yaitu mengundang khalayak ramai dan diumumkan melalui pengumuman lelang, dan oleh Pejabat lelang yang bersifat independen serta melaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.

3.4. Bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi asas Kompetitif, yaitu suatu cara penawaran lelang dengan peningkatan harga untuk mencapai harta tertinggi tanpa adanya prioritas peserta lelang tertentu, maupun pembatasan peserta lelang.

3.5. Bahwa dalam proses pelaksanaan lelang, tidak ada yang mengajukan sanggahan/verzet pada pelaksanaan lelang dan pembayaran hasil lelang.

3.6. Bahwa sesuai Pasal 4 PMK Lelang No. 27/PMK.06/2016, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Bahwa perlindungan hukum atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan mutlak diperlukan dalam rangka terjaminnya hak-hak pembeli lelang yang merupakan pembeli beritikad baik.

3.7. Bahwa praktek peradilan di Indonesia telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang, hal mana dapat dilihat dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung No: 314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998 yang menyatakan bahwa Pembeli lelang tanah eksekusi pengadilan yang dilaksanakan oleh kantor lelang negara harus mendapat perlindungan hukum, karena itu penguasaan sertifikat atas tanah oleh Pemerintah Daerah adalah tidak sah dan sertifikat hak miliknya harus dinyatakan batal demi hukum.
- Putusan Mahkamah Agung No. 323 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum



- Putusan Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

3.8. Bahwa Risalah Lelang bagi pemenang lelang Hak Tanggungan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang.

3.9. Bahwa atas lelang eksekusi Hak Tanggungan, Pejabat Lelang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas peralihan objek lelang kepada pembeli lelang guna didaftarkan pemindahan haknya. Dengan demikian, Pemenang lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Oleh karenanya, peralihan hak atas obyek sengketa a quo yang dilakukan oleh TERBANTAH I melalui TURUT TERBANTAH II telah sesuai dengan ketentuan dan memiliki dasar hukum yang sah. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menolak bantahan a quo.

4. Pemenang Lelang Dapat Mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Terhadap Obyek Lelang

4.1. Bahwa setelah Pembeli Lelang menang dan telah menerima Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL, maka akta tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk membuktikan kepada pihak manapun telah terjadi peralihan hak dari pemilik tanah dan/atau bangunan kepada Pemenang Lelang.

4.2. Bahwa Grosse Risalah Lelang dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa." memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga Terbantah I dapat mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan untuk melakukan pengosongan terhadap obyek sengketa.

4.3. Bahwa hal tersebut telah diatur di dalam Pasal 200 ayat (11) HIR menyatakan "Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang



yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.” dan dipertegas melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 menyatakan “Terhadap Pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.”

4.4. Bahwa Pembantah telah salah memahami aturan mengenai kekuatan eksekutorial dari Grosse Risalah Lelang. Oleh karenanya, Terbantah I sebagai Pemenang Lelang yang beriktikad baik dan telah melakukan eksekusi terhadap obyek sengketa a quo sesuai prosedur sudah selayaknya dilindungi oleh hukum. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menolak bantahan a quo.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini TURUT TERBANTAH II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bantahan PEMBANTAH tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menyatakan tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh TURUT TERBANTAH II dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
3. Mengecualikan TURUT TERBANTAH II dari segala biaya yang timbul dalam perkara a quo;
4. Melanjutkan Eksekusi Pengosongan Obyek Sengketa a quo demi kepastian hukum dan perlindungan pemenang lelang yang beriktikad baik; dan
5. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



Menimbang bahwa Pembantah telah mengajukan replik, begitu pula Terbantah II, Turut Terbantah I, dan Turut Terbantah II mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Pembantah telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan Nomor 40/CS/MU/1989 antara Daniel Palafoe dan Silfana Thiosyah yang dikeluarkan Kepala Lantor Catatan Sipil Kabupaten Dati II Maluku Utara tanggal 1 Juli 1989, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 717206112070008 atas nama Kepala Keluarga Daniel Pelafoe, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor 18/PB.I/2020 yang ditandatangani Pihak Pertama Win Ponuntul dan Pihak Kedua Daniel Pelafu disaksikan dengan saksi-saksi pada tanggal 23 Desember 2010, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Jual beli tanah antara Daniel Pelafu dan Win Ponuntul dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), tanggal 23 Desember 2010, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor 11/PB.I/2010 yang ditandatangani oleh Isa Ontoy sebagai Pihak Pertama dan Win Ponuntul sebagai Pihak Kedua, disaksikan oleh saksi-saksi pada tanggal 5 Juli 2010, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Jual beli tanah antara Win Ponuntul dan Isa Ontoy dengan harga Rp73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta rupiah), selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Putusan/Penetapan Pengadilan Agama Kotamobagu Nomor 566/Pdt.G/2011/PA. KTG tanggal 16 Nopember 2011 dalam Perkara Perdata Agama antara Jefri Tahir Lawan Johanna Pelafu, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

Bukti-bukti surat tersebut diatas berupa fotokopi telah dibubuhi materai cukup dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya yang diperlihatkan di persidangan;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pembantah telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **SUPARDI S MAKALALAG**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah perantara jual beli tanah antara Turut Terbantah IV sebagai pembeli dan Win Pudul sebagai penjual;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Poyowa Besar I (satu) Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu;
- Bahwa batas utara berbatasan dengan saluran air, batas timur berbatasan dengan saudari Kartini Angkato, batas selatan berbatasan dengan jalan raya dan batas barat berbatasan dengan saudara Bambang Mamonto;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat lagi luas tanah tersebut;
- Bahwa saat itu, Saksi bekerja sebagai pembantu rumah tangga Ibu Win Pudul, kemudian Saksi disuruh oleh Ibu Win Pudul untuk menjual tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi sempat menawarkan tanah tersebut kepada Terbantah II yang juga tinggal di Desa Poyowa Besar, namun belum memiliki uang;
- Bahwa Terbantah II memberi saran kepada Saksi untuk menawarkan ke kakaknya yakni Turut Terbantah IV untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu, Turut Terbantah IV jadi membeli tanah tersebut dimana ada kuitansi jual beli antara Turut Terbantah IV sebagai pembeli dan Win Pudul sebagai penjual;
- Bahwa harga pembelian tanah tersebut sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut pada tanggal 23 Desember 2010 bertempat di rumah milik Win Pudul;
- Bahwa setelah dilakukan pembelian, kemudian pada tahun 2011 Turut Terbantah IV membongkar rumah semi permanen di atas tanah tersebut kemudian membuat pagar keliling di tanah tersebut lalu dibangun rumah toko dengan tujuan membuka toko;
- Bahwa surat keterangan membeli tanah dibuat di Kantor Desa Poyowa Besar;



- Bahwa setahu Saksi, pemilik tanah sebelum Win Pudul adalah Almarhum Isa Ontoi;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Win Pudul kepada Almarhum Isa Ontoi, namun Saksi tidak mengetahui proses jual beli tersebut;
- Bahwa setelah dibangun ruko oleh Turut Terbantah IV, ruko tersebut belum ditempati oleh Turut Terbantah IV;
- Bahwa setahu Saksi, Terbantah II dan Turut Terbantah IV merupakan saudara kandung;
- Bahwa disekitar lokasi tanah yang dibeli oleh Turut Terbantah IV, sekitar 100 M (seratus meter) Terbantah II mempunyai tanah juga di atasnya dibangun usaha toko;
- Bahwa saat ini, Saksi sudah tidak tahu lagi siapa yang menempati tanah tersebut;

2. Saksi **SUMARNI MONDO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Perangkat Desa Poyowa Besar sejak tahun 2011;
- Bahwa pada tahun 2010, Saksi mendapat informasi dari Terbantah II kalau tanah objek sengketa telah dibeli oleh Turut Terbantah IV kepada Win Pudul;
- Bahwa tanah tersebut terletak Desa Poyowa Besar I, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada bangunan rumah semi permanen;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga jual beli tanah tersebut dan tidak mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa Saksi merupakan warga yang tinggal di Desa Poyowa Besar dan tinggal berdekatan dengan tanah atau lahan yang dibeli oleh Turut Terbantah IV;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut dibangun rumah toko setelah dibeli oleh Turut Terbantah IV pada tahun 2011;
- Bahwa Saksi sering melihat ruko tersebut karena berdekatan dengan tempat tinggal Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun ruma toko di atas tanah tersebut;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg



- Bahwa Saksi bertetangga dengan Terbantah II, dimana Terbantah II mempunyai usaha toko;
- Bahwa rumah toko di atas tanah objek sengketa setelah dibangun, tidak pernah dimasukkan barang-barang jualan, hanya dibiarkan kosong;
- Bahwa saat ini, tidak ada yang menempati tanah tersebut;

Menimbang bahwa Terbantah II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 4 Juni 2015, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Berita Acara Konstatering atau Pencocokan Nomor 01/Pdt.G.HT/2022/PN Ktg, tanggal 30 Mei 2022 dari Pengadilan Negeri Kotamobagu, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 tanggal 7 Juni 2018 dari Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-3;

Terhadap bukti surat tersebut, telah dibubuhi materai secukupnya, dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, ternyata bukti TII-2 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti TII-1 dan TII-3 hanya berupa fotokopi tanpa aslinya;

Menimbang bahwa Turut Terbantah I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 20 tanggal 17 Oktober 2005 yang dibuat Notaris Salma Latifa Mokodompit, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-1;
2. Fotokopi Addendum Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor B137-ADK/OPK/2006 tanggal 18 Oktober 2006, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-2;
3. Fotokopi Addendum Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu dan Perubahan Bentuk Kredit Dengan Penambahan Jumlah Kredit Nomor 127 tanggal 28 September 2007 yang dibuat oleh Notaris Salma Latifa Mokodompit, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-3;



4. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 19 November 2008 yang dibuat Notaris Wendy Kusumawati Papatungan, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 21 tanggal 27 Juli 2009 yang dibuat Notaris Wendy Kusumawati Papatungan, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-5;
6. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 123 tanggal 29 Juli 2010 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-6;
7. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 172 tanggal 27 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-7;
8. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 113 tanggal 30 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-8;
9. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 59 tanggal 26 September 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-9;
10. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 25 tanggal 9 Desember 2013 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-10;
11. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 4 Juni 2015 yang dibuat oleh Notaris Achmad Syafriel, SH, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-11;
12. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Dalam Rangka Restrukturisasi Nomor R.145/KC-XII/ADK/OPK/12/2016 tanggal 27 Desember 2016, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 63 Desa Poyowa Besar Kecamatan Lolayan Kabupaten Bolaang Mongondow yang dikeluarkan pada tanggal 31 Maret 1982, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-13;
14. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan I dengan nilai sebesar Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah), Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-14;



15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan II dengan nilai sebesar Rp83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah), Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1167 atas nama Pemegang Hak Johana Pelafu, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-16;
17. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 247 Desa Poyowa Besar Kecamatan Lolayan Kabupaten Bolaang Mongondow yang dikeluarkan pada tanggal 30 Maret 1982, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-17;
18. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 741 atas nama Pemegang Hak Johana Pelafu, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-18;
19. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 476 tahun 2014 dengan nilai sebesar Rp618.200.000,00 (enam ratus delapan belas juta dua ratus ribu rupiah), Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-19;
20. Fotokopi Penyelesaian Tunggakan Pinjaman Nomor 357-XII/KC-ADK/010/2017, tanggal 31 Oktober 2017 yang ditujukan kepada Johanna Pelafu, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-20;
21. Fotokopi Surat Peringatan ke II (dua) Nomor B.132-XII/KC-ADK/1/2018, tanggal 23 Januari 2018 yang ditujukan kepada Johanna Pelafu, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-21;
22. Fotokopi Surat Peringatan ke III (tiga) Nomor B.717-XII/KC-ADK/3/2018, tanggal 29 Maret 2018 yang ditujukan kepada Johanna Pelafu, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-22;
23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.1119/XII-KC/ADK/05/2018, tanggal 14 Mei 2018 yang ditujukan kepada Johanna Pelafu, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-23;
24. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018, tanggal 7 Juni 2018 Pejabat Lelang Farid Fabianus Suprato, SH dan penjual PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotamobagu, Selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-21;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TTI-2, TTI-12, TTI-13, TTI-14, TTI-15, TTI-16, TTI-17, TTI-18, TTI-19, TTI-21, TTI-22 dan TTI-23, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Turut Terbantah II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTII-1;
2. Fotokopi Permohonan Lelang Agunan Nomor R.018-XII/KC/ADK/04/2018, tanggal 17 April 2018, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTII-2;
3. Fotokopi Penyelesaian Tunggakan Pinjaman peringatan 1 (satu), Nomor B.3157-XII/KC-ADK/010/2017, tanggal 31 Oktober 2017, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTII-3;
4. Fotokopi Salinan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTII-4;
5. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-607/WKN.16/KNL.01/2018 tanggal 23 April 2018, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTII-5;
6. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Tanggungan tanggal 24 Mei 2018, selanjutnya pada Fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTII-6;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TTII-1 dan TTII-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa baik Pembantah, Terbantah II, dan Turut Terbantah I telah mengajukan kesimpulannya;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian dari putusan ini;

Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.Bth/2022/PN Ktg



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah adalah adanya permohonan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Terbantah I dalam tahapan proses eksekusi (teguran/aanmaning) kepada Terbantah II (Termohon Eksekusi) terhadap tanah pada Sertifikat Hak Milik Nomor 741/Poyowa Besar dan Sertifikat Hak Milik Nomor 247/Poyowa Besar atas nama Terbantah II. Sedangkan menurut Pembantah menyatakan kalau tanah tersebut merupakan tanah milik Pembantah bersama suaminya yakni Turut Terbantah IV berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor 18/PB.II/2010 tanggal 23 Desember 2010 yang ditandatangani Kepala Desa Poyowa Besar I. Sehingga adapun tujuan Pelawan mengajukan perlawanan *a quo* adalah:

1. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang benar;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 Tanggal 7 Juni 2018 adalah tidak sah, batal demi hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya sehingga tidak dapat dijadikan dasar alas hak dalam pengajuan eksekusi pengosongan oleh Terbantah I;
3. Menyatakan hukum membatalkan pelaksanaan eksekusi pengosongan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 213/76/2018 Tanggal 7 Juni 2018 yang diajukan oleh Terbantah selaku Pemohon Eksekusi;
4. Menyatakan SHM No. 741/Poyowa Besar I atas nama Terbantah II dan sudah dibalik nama atas nama Terbantah I, serta SHM No. 247/Poyowa Besar atas nama Terbantah II dan sudah dibalik nama atas nama Terbantah I, adalah cacat yuridis sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa Terbantah I, Turut Terbantah III, dan Turut Terbantah IV telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Terbantah I, Turut Terbantah III, dan Turut Terbantah IV, sehingga dipandang tidak menggunakan haknya dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah tersebut di atas, Terbantah II, Turut Terbantah I, dan Turut Terbantah II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:



- Terbantah II mengakui kalau tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Pembantah adalah tanah milik Turut Terbantah IV (suami pembantah), yang mana dijadikan jaminan oleh Pembantah kepada Turut Terbantah I dalam bentuk kart desa;
- Terbantah II keberatan terhadap proses eksekusi oleh karena Pembantah II tidak pernah menerima pemberitahuan lelang jaminan oleh Turut Terbantah I, serta jaminan-jaminan Pembantah II telah dibalik nama atas nama pemenang lelang yakni Terbantah I;
- Turut Terbantah I menyatakan menolak bantahan Pembantah oleh karena Turut Terbantah I sebagai pemegang jaminan hak tanggungan objek sengketa atas kredit Terbantah II yang melakukan wanprestasi telah mengajukan proses lelang kepada Turut Terbantah II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Turut Terbantah II menolak bantahan Pembantah oleh karena Turut Terbantah II sebagai pelaksana lelang terhadap objek sengketa dilakukan secara sah dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Pembantah telah mengajukan 7 (tujuh) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah. Selanjutnya untuk membuktikan dalil jawabannya, Terbantah II mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-3, Turut Terbantah I mengajukan 24 (dua puluh empat) bukti surat yang diberi tanda TT1-1 sampai dengan TT1-24, sedangkan Turut Terbantah II mengajukan 6 (enam) bukti surat yang diberi tanda TTII-1 sampai dengan TTII-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1087K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973*);

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena dalam surat bantahan Pembantah mengajukan tuntutan provisi, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu sebagai berikut;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan tuntutan provisi berupa Menangguhkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan



Terbantah I tanggal 9 Maret 2022, sampai dengan putusan perlawanan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa tuntutan provisi atau provisionileis vonnis, adalah tuntutan yang menyangkut pokok perkara agar dilakukan tindakan pendahuluan yang bersifat sementara dan mendesak, baik untuk kepentingan satu pihak atau kepentingan kedua belah pihak (Pasal 191 RBg dan Pasal 48 Rv);
- Bahwa tindakan yang bersifat sementara dan mendesak sebagaimana dimaksud dalam tuntutan provisi pasal 191 RBg dan pasal 48 Rv, adalah merupakan tindakan-tindakan sementara selama proses persidangan, sedangkan tuntutan provisional yang menyangkut pokok perkara harus dinyatakan tidak diterima (vide Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1070/K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973);
- Bahwa dalam perkara *a quo*, pelaksanaan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Kotamobagu terhadap tanah objek sengketa adalah merupakan bagian dari materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan pada bagian pokok perkara dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka tuntutan provisi Pembantah dalam bantahan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati jawaban dari pihak Terbantah, oleh karena di dalamnya termuat tangkisan eksepsi, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Terbantah I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima; Pembantah telah keliru mengajukan bantahan dengan materi pokok keberatan atas pelaksanaan pelelangan, dimana telah dilakukan lelang dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dan terbuka untuk umum;
2. Dasar Gugatan Pembantah kabur dan tidak sempurna (obscuur libel)

Bantahan yang diajukan Pembantah yang pada intinya adalah keberatan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No.



741/Poyowa Besar I atas nama Johana Pelafu dan SHM No. 247/ Poyowa Besar atas nama Johana Pelafu yang dilaksanakan oleh Turut Terbantah II tidak melalui prosedur hukum yang benar dan cacat hukum. Sehingga Pembantah tidak memiliki dasar hukum yang jelas serta tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Terbantah I;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Pembantah menolak dengan tegas dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa bantahan yang diajukan oleh Pembantah selaku pihak ketiga yang berkepentingan terhadap eksekusi pengosongan tanah/objek terlelang yang diajukan Terbantah I, adalah beralasan hukum;
2. Bahwa dasar permohonan Pembantah adalah bantahan terhadap eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Terbantah I, serta ditariknya Turut Terbantah I oleh karena memiliki sangkut paut dengan Terbantah I tentang objek yang sedang diproses eksekusi pengosongan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1 Gugatan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian posita dan petitum bantahan Pembantah, disimpulkan bahwa pokok gugatan Pembantah adalah Pembantah menyatakan sebagai pihak ketiga pemilik atas objek sengketa yang dimohonkan eksekusi pengosongan oleh Terbantah I sebagai pemenang lelang, sehingga Pembantah mengajukan bantahan/perlawanan terhadap proses eksekusi pengosongan tersebut;

Menimbang, bahwa dasar hukum tentang perlawanan pihak ketiga diatur dalam Pasal 206 ayat (6) RBg (195 ayat (6) HIR) yang berbunyi "*Perlawanan (verzet) terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketiga berdasarkan dalil tentang adanya hak miliknya atas benda-benda yang disita itu, sama halnya dengan semua sengketa upaya-upaya paksaan yang diperintahkan untuk diterapkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan-tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan*";

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 3 Tahun 2018 mempertegas tentang syarat-syarat perkara bantahan (derden verzet) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:



- 1) Ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang;
- 2) Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto Pasal 208 HIR karena alasan "kepemilikan" (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang "kepemilikan" itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya "kepemilikan";
- 3) Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
- 4) Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan;
- 5) Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak terkait dengan materi eksepsi, diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 7 Juni 2018 telah dilaksanakan eksekusi lelang oleh Turut Terbantah II terhadap tanah objek sengketa pada Sertifikat Hak Milik Nomor 741/Poyowa Besar dan Sertifikat Hak Milik Nomor 247/Poyowa Besar atas nama Terbantah II; (vide bukti TTI-24, TTI-17, TTI-18, TTI-19, TII-2)
- Bahwa pelaksanaan lelang tersebut dimohonkan oleh Turut Terbantah I kepada Turut Terbantah II yang didasarkan atas wanprestasi Terbantah II terhadap perjanjian kredit antara Terbantah II dan Turut Terbantah I; (vide bukti (TTI-24, TTII-2)
- Bahwa terhadap objek sengketa tersebut masing-masing sertifikat tersebut telah dibebankan hak tanggungan atas perjanjian kredit antara Terbantah II dan Turut Terbantah I; (vide bukti TTI-24, TTI-17, TTI-18, TTI-19)
- Bahwa pemenang lelang yakni Terbantah I telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa ke Pengadilan Negeri Kotamobagu dimana Terbantah II sebagai Termohon Eksekusi, dan telah dilaksanakan konstatering pada tanggal 30 Mei 2022; (vide bukti TTII-2)

Menimbang, bahwa sebagaimana pada fakta persidangan disimpulkan bahwa ada 2 (dua) proses eksekusi terhadap tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu:



1. Eksekusi lelang Hak Tanggungan oleh Turut Terbantah I melalui pelelangan yang dimenangkan oleh Terbantah I;
2. Eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Terbantah I ke Pengadilan yang sudah memasuki tahap konstatering;

Menimbang, bahwa eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terbantah I tersebut muncul oleh karena adanya eksekusi lelang hak tanggungan sebelumnya yang dimenangkan oleh Terbantah I. Sehingga timbul pertanyaan apakah eksekusi lelang hak tanggungan tersebut merupakan eksekusi yang telah selesai dilaksanakan sebagaimana dimaksud Turut Terbantah I dalam eksepsinya?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur tentang 3 (tiga) cara melakukan eksekusi hak tanggungan yakni antara lain:

1. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 yaitu "*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*";
2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan, yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
3. Eksekusi didasarkan atas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, yakni penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Menimbang, bahwa eksekusi lelang hak tanggungan yang terjadi pada perkara *a quo* sebagaimana pada fakta persidangan, menurut Majelis Hakim adalah eksekusi lelang tersebut merupakan *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan dimana merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan (Turut Terbantah I) yang diberikan oleh Undang-undang (*ex lege*) sehingga tidak memerlukan fiat/persetujuan eksekusi dari Ketua Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 206 ayat (6) RBg (195 ayat (6) HIR) itu sendiri, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk memenuhi



ketentuan Pasal 206 ayat (6) RBg (195 ayat (6) HIR) terkait dengan eksekusi hak tanggungan, hanya dapat dilakukan apabila eksekusi tersebut yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan, dimana obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dalam hal ini eksekusi tersebut melibatkan pengadilan dalam pelaksanaannya antara lain melalui tahapan-tahapan anmaning, penetapan sita, sita dan penetapan lelang sesuai Hukum Acara Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Turut Terbantah I tersebut di atas, maka menjadi pertanyaan apakah proses eksekusi lelang secara "parate eksekusi" yang telah selesai pelaksanaannya menyebabkan bantahan pembantah tidak dapat diterima?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ditegaskan bahwa "*proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan*";

Menimbang, bahwa dengan melihat konstruksi rumusan pada SEMA 4 Tahun 2016 tersebut di atas, hanya mencantumkan frasa "proses eksekusi atau lelang eksekusi" tanpa merujuk secara spesifik proses eksekusi atau lelang eksekusi apa yang dimaksud, apakah secara fiat eksekusi atukah secara parate eksekusi, sehingga terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa frasa "proses eksekusi atau lelang eksekusi" haruslah dipandang secara keseluruhan bentuk proses eksekusi atau lelang eksekusi, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian, apabila dihubungkan dengan fakta persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksekusi lelang hak tanggungan pada perkara *a quo* adalah termasuk eksekusi secara hukum yang dimaksud dalam SEMA 4 Tahun 2016 oleh karena diatur secara tegas dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Kaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena pada fakta persidangan diketahui eksekusi lelang terhadap objek sengketa telah selesai dilaksanakan dimana objek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang (Terbantah I) berdasarkan risalah lelang, maka Keberatan terhadap penyerahan tersebut



harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan, sehingga bantahan Pembantah tidak relevan lagi diajukan sebagai perlawanan pihak ketiga, maka gugatan bantahan Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka materi eksepsi Turut Terbantah I beralasan hukum, layak dan patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Terbantah I dipandang beralasan menurut hukum dan diterima, maka gugatan bantahan Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan bantahan Pembantah telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan bantahan Pembantah tidak dapat diterima, maka Pembantah selaku pihak yang kalah sebagaimana ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBG dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai pada pengucapan putusan ini besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 206 ayat (6) RBG, Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Kaitan Dengan Tanah, SEMA 4 Tahun 2016, serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Pembantah;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Turut Terbantah I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.510.500,00 (dua juta lima ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu, pada hari Jumat, tanggal 2 Desember 2022, oleh kami Sulharman, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Anisa Putri Handayani, S.H., dan Giovani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

