



**PUTUSAN**  
**Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**CHICKO SURYA SISWANTO**, tempat/tanggal lahir: Bojonegoro/18 September 1994 (28 tahun), Agama Islam, Pekerjaan: ASN (Aparatur Sipil Negara) Jaksa, Pendidikan Diploma IV/Strata-I, Alamat di Jl. DR. Wahidin No. 33, RT. 005 RW. 001, Desa/Kel. Kepatihan, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro Jawa Timur,

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Didik Ariyadi, S.H., dan Awaludin Nor Hidayah, S.H., Para Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Ibonk Marc Law Firms and Partners” yang berkedudukan di Jl.Pattimura Perumahan Pondok Asri Blok-G No. 60, RT. 002 RW. 005, Desa/Kel. Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro. 62112. Jawa Timur. 0853-3492-3558/0812-5971-5278. Alamat email: ibonkmarc@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 4 Agustus 2023, di bawah register Nomor: 188/SKH/2023, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANTAH** (PELAWAN EKSEKUSI);

Lawan:

**1. CHANDRA SISWANTO**, Tempat Tanggal Lahir: Bogor, 28 Januari 1971 (52 Tahun), Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, Pendidikan: SLTA/Sederajat, Alamat: Jl. DR. Wahidin No. 33, RT. 005 RW. 001, Desa/Kel. Kepatihan Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH I** (TERLAWAN I);

**2. PT. Bank Perkreditan Rakyat Rajakwesi**, Alamat Jl. Raya Sumberrejo Nomor 105, Sumberrejo, Bojonegoro (Kantor Pusat), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tri Anika Wati, S.H., Advokat pada Kantor Hukum TRI ANIKA WATI, S.H., & Rekan jalan Golf 1 No 101 Surabaya, alamat Email: trianika.lawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2023, yang

*Hal. 1 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



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

telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 14 Agustus 2023, di bawah register Nomor: 191/SKH/2023 selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH II** (TERLAWAN II);

**3. REZA PERVEEZ KALIA, S.H., M.Kn (Alm)** Protokol Notaris-PPAT diberikan kepada: **VEDHASARI PUSPITA, S.H., M.M., M.Kn**, Pekerjaan Notaris – PPAT, Alamat: Jl. Panglima Sudirman Nomor 11, Bojonegoro, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH III** (TERLAWAN III);

**4. MOCHAMAD ROMLI**, Tempat Tanggal Lahir: Bojonegoro, 5 Juni 1977, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, Pendidikan SLTA/Sederajat, Alamat: Desa Sukosewu, RT. 005 RW. 001, Desa Sukosewu, Kecamatan Sukosewu, Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH IV** (TERLAWAN IV);

Terbantah (Terlawan) I, II, III dan IV selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANTAH** (PARA TERLAWAN);

**I. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/BPN RI Cq. Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang (ATR)/BPN Kabupaten Bojonegoro**, Alamat: Jalan Dr.Cipto No. 149, Bojonegoro, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Susanto, A.Ptnh., Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, Arif Eko Nugroho, S.SiT., M.H., Jabatan Penata Pertanahan Pertama, Nur Aulia Soffa, S.e., M.M., Jabatan Analisis Hukum Pertanahan, Sudarwanto, S.ST., Jabatan Penata Pertanahan Pertama dan Elanda Harviyata Trivirananto, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan, kelimanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bojoengoro Jalan Dr. Cipto Nomor 149, Kelurahan Mojokampung, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, Alamat Email: bpnbojonegoro@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 28 Agustus 2023, di bawah register Nomor: 205/SKH/2023, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANTAH I** (TURUT TERLAWAN I);

*Hal. 2 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Cq. Direktorat Jenderal Keuangan Negara (DJKN) Cq. Kantor wilayah (Kanwil) Direktorat Jenderal Keuangan Negara Jawa Timur Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Alamat: Jl. Indrapura No. 5, Gedung Keuangan Negara Lt.II, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tunggul Yunianto sebagai Kepala KPKNL Surabaya, Diana Sari sebagai Kepala Seksi Hukum Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Mohamad Abdul Rochim sebagai Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surabaya, Grace Teguh Kinanti sebagai Pelaksana pada Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Khoirul Muslihah sebagai Pelaksana pada KPKNL Surabaya, Rully Setyabudi sebagai Pelaksana pada KPKNL Surabaya, Rita Kartika Wardani sebagai Pelaksana pada KPKNL Surabaya, dan Galuh Mafela Mutiara Sujak sebagai Pelaksana pada KPKNL Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 11 September 2023, di bawah register Nomor: 220/SKH/2023 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANTAH II (TURUT TERLAWAN II)**;

Turut Terbantah (Turut Terlawan) I dan II untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERBANTAH (PARA TURUT TERLAWAN)**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Setelah memperhatikan materi Replik dan Duplik yang diajukan di persidangan oleh masing-masing pihak yang berperkara sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 27 Juli 2023 yang diterima pada tanggal 27 Juli 2023 melalui aplikasi *e-court* dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro dengan register Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan merupakan pemegang hak yang sah atas Sertifikat Hak Milik (SHM) yang akan kami uraikan sebagai berikut:
  - Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2779 berdasarkan surat ukur tertanggal 01-09-2016, dengan

*Hal. 3 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1676/Sukorejo/2016, dengan luas 252 M2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, atas nama pemegang hak tertulis Chicko Surya Siswanto (Pelawan), untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

2. Bahwa Pelawan eksekusi membeli objek sengketa dari Sri Setianingsih, C.S., pada tanggal 09-08-2017 dan sejak mulai peralihan hak atas tanah atau objek sengketa tersebut sampai sekarang (secara de facto) masih dikuasai dan ditempati oleh Pelawan beserta keluarganya;
3. Bahwa Pelawan Eksekusi membeli objek sengketa dari Sri Setianingsih, C.S., sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) secara terang (jelas), tunai (cash) dan langsung;
4. Bahwa orang tua Pelawan dalam hal ini Terlawan I, meminjam sertifikat atas objek sengketa tersebut dan tanpa sepengetahuan Pelawan menjaminkan objek sengketa tersebut pada Terlawan II (kreditur), Pelawan pada tidak tahu menahu (tidak mengerti) atas Objek Sengketa yang dijadikan jaminan pada Terlawan II;
5. Bahwa pada tanggal 24 Juni 2020, Pelawan mendapatkan kabar jika atas objek tanah yang menjadi objek sengketa dimohonkan lelang oleh Terlawan II melalui Turut Terlawan I. Selanjutnya atas Permohonan Lelang dari Terlawan II, maka Turut Terlawan II mengeluarkan surat penetapan lelang dengan Nomor S-3325/WKN.10KNL.01/2020 tertanggal 21 September 2020, telah melaksanakan pelelangan atas obek sengketa dengan pembeli atas nama Mochamad Romli (Terlawan IV) sebagai pemenang lelang;
6. Bahwa perlu diketahui Sertifikat Hak Milik (SHM) atas objek sengketa tersebut dipinjam oleh Terlawan I, selanjutnya oleh Terlawan I Sertifikat Objek Sengketa tersebut dijadikan jaminan utang pada Terlawan II. Namun faktanya, Pelawan sebagai penjamin utang (kredit) dalam hukum perikatan tidak pernah dilibatkan untuk melakukan atau memberikan tandatangan baik dalam perjanjian kredit antara Terlawan I dan II maupun dalam membuat Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Terlawan III;
7. Bahwa baik Pelawan maupun Terlawan I, tidak pernah memberikan tanda tangan atas Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada Terlawan II dihadapan Terlawan III. Maka, Akta SKMHT yang dibuat Terlawan III merupakan akta yang cacat hukum. Hal ini didasarkan

Hal. 4 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



bahwa atas akta SKMHT tersebut harus dibuat dalam bentuk akta (otentik) notariil, yakni akta yang dibuat, dibacakan dan ditanda tangani dihadapan Notaris (Terlawan III) sedangkan Pelawan sebagai penjamin kredit sendiri tidak pernah memberikan tanda tangan dan berada dihadapan Notaris (Terlawan III) saat itu. Sehingga secara mutatis mutandis akta SKMHT yang dibuat Terlawan III merupakan akta yang CACAT HUKUM. Maka, apabila hal ini dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 139/2018 tertanggal 03 Maret 2018 yang dibuat oleh Terlawan III yang tidak dibuat berdasarkan akta SKMHT yang berbentuk akta autentik (notarial), secara otomatis mengakibatkan APHT Nomor 139/2018 tertanggal 03 Maret 2018 merupakan akta yang CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukumnya;

8. Sehubungan untuk menjamin kepastian hukum terkait dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi "Suatu akta autentik ialah suatu akta didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta tersebut dibuat". Dalam hal ini Notaris/PPAT sebagai Pejabat Publik Tersumpah (pegawai-pegawai umum) sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 UU-RI No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU-RI No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT (sebagai pengganti statsblad 1860 Nomor 30) j.o. UU-RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Sub Bab Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) disebut sebagai akta autentik;

9. Bahwa atas tindakan Terlawan III merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana yang diatur berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana yang terurai dalam Pasal 1 (ayat 1, 2, 3 dan 4) dan Pasal 11 (ayat 1) pada penjelasan mengenai Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) pada huruf a,b,c,d,e, dst.

Maka, secara tidak langsung Terlawan III sebagai pejabat publik mengesampingkan syarat sahnya untuk perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ". . . untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yakni; 1.) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2.) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan 3.) suatu hal tertentu, 4.) suatu sebab yang halal. . .";

*Hal. 5 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*





10. Bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdata, ayat 1 dan 2 disebut sebagai syarat subjektif sedangkan ayat 3 dan 4 merupakan syarat objektif. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan), akibatnya perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), akibatnya perjanjian batal demi hukum dengan segala akibatnya. Atau dapat dikatakan bahwa kedudukan para pihak yang membuat perjanjian tersebut seperti dalam keadaan semula. Dalam perkara a quo Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan (yang dituangkan dalam sebuah akta yang lazim disingkat Akta Pembebanan Hak Tanggungan/APHT) merupakan perjanjian ikutan (accessoir) dari perjanjian pokok (perjanjian kredit/utang), atas APHT tersebut bisa dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau dibuat secara langsung antara kedua belah pihak dihadapan Terlawan III. Namun, faktanya Pelawan tidak pernah dilibatkan atau membubuhkan tanda tangan dalam pembuatan SKMHT maupun APHT tersebut Nomor 139/2018 di hadapan Terlawan III. Bertumpu pada analogi tersebut apabila Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan sebagai perjanjian ikutan (accessoir) cacat dan batal demi hukum. Maka, secara otomatis perjanjian tersebut dianggap tidak ada (tidak sah) dan dikembalikan keperjanjian pokoknya saja (perjanjian kredit/utang);
11. Bahwa jika Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan Nomor 139/2018 tertanggal 03 Maret 2018 adalah Akta (autentik) yang cacat dan batal demi hukum. Maka, secara sistemik Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 758/2018 tertanggal 27 Maret 2018 sebagai produk yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan I merupakan sertifikat yang cacat dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Sehingga rentetan dan runtutan tahapan/proses lelang atas Objek Sengketa yang dimohonkan oleh Terlawan II dengan perantara melalui Turut Terlawan II dan dimenangkan oleh Terlawan IV secara mutatis mutandis adalah tidak sah dan BATAL DEMI HUKUM;
12. Bahwa proses lelang atas objek sengketa milik Pelawan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 12 Nopember 2020, tidak didasarkan atas Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur (Terlawan I) khususnya Pelawan yakni, Pengadilan Negeri (PN) Bojonegoro. Oleh karenanya maka lelang umum tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi MA-RI No. 320

*Hal. 6 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/1980 tertanggal 20 Mei 1984. Dalam pertimbangan hukumnya. MA-RI menyatakan bahwa setiap penjualan lelang berdasarkan Pasal 224 HIR harus melalui campur tangan pengadilan (fiat eksekusi).

Jadi pelaksanaan lelang pada hari Kamis, 12 Nopember 2020, telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG, karena pelaksanaan parate eksekusi harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian penjualan lelang tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

13. Bahwa hal tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor KMA/002/SK/I/1994 tanggal 29 April 1994 yang menyatakan: "Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya";
14. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada hari Kamis, 12 Nopember 2020 telah bertentangan dengan asas kemanfaatan, kepastian dan keadilan hukum sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 2 jo ayat 4 dan cara-cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) huruf a dan b, (2), (3) adalah batal demi hukum;
15. Bahwa dalam hal ini (pelaksanaan lelang) bertentangan pula dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan "selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (Peraturan Pemerintah/PP), dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik (hypotheek) yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan" sebagai peraturan pelaksanaan atas Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan mengharuskan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG sebagai pedoman, dimana mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri;
16. Bahwa Lelang tersebut juga bertentangan dengan Pasal 200 Ayat (1) HIR, yang menyatakan bahwa Penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara kantor lelang atau, menurut pertimbangan ketua atas keadaan, oleh juru sita itu atau orang yang cakap dan dapat dipercaya, ditunjuk oleh ketua dan tinggal di tempat penjualan itu atau di sekitar tempat itu. (Vide Rv. 453, 466);

Hal. 7 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa pasal 224 Herziene Indonesisch Reglement (HIR) yang pada intinya menyatakan bahwa grosse akte hipotek dan surat utang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia yang memiliki titel eksekutorial, pelaksanaanya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal atau tempat yang dipilih oleh orang yang berhutang itu;
18. Bahwa Pelawan eksekusi selama ini, tidak kenal dan tidak pernah menawarkan objek sengketa kepada Terlawan eksekusi IV untuk melakukan akad jual beli, mendadak Terlawan eksekusi IV datang kediaman Pelawan eksekusi, untuk memberitahukan bahwa yang bersangkutan (Terlawan IV) telah membeli objek sengketa melalui lelang (12 Nopember 2020), Pelawan terkejut, karena selama ini tidak ada teguran maupun pemberitahuan kepada Pelawan;
19. Bahwa perlu diketahui berdasarkan peristiwa inilah, Terlawan IV memanfaatkan peluang untuk mengambil keuntungan sebagai Mafia Tanahdengan cara melakukan pembelian objek sengketa dengan harga yang murah;
20. Bahwa perlu diketahui dan dicermati Terlawan IV sekaligus pemenang lelang adalah seorang broker (perantara) bukan user (pembeli) yang sebenarnya. Sehingga dari pembelian murah objek sengketa tersebut selanjutnya dijual kembali dengan harga pasaran dan mendapatkan selisih keuntungan yang besar, broker (perantara) lelang adalah orang yang sudah mengerti liku-liku dan piawai mencari celah demi kepentingannya pribadi yang didukung keuangan yang sangat memadai, dan ia tahu setidak-tidaknya mengetahui bahwa obyek tersebut masih dalam sengketa dengan pihak bank (Terlawan II);
21. Bahwa dengan demikian Terlawan IV sebagai satu-satunya pemenang lelang (12 Nopember 2022) karena tidak ada peserta lain. Hal ini terlihat dari harga pembelian lelang yang hanya sebesar Rp. 465.000.001,- (empat ratus enam puluh lima juta satu rupiah) dari penawaran limit harga jual lelang sebesar Rp. 465.000.000,- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah) untuk sebidang tanah dan bangunan penuh dengan luas 252 m2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi) Sehingga jatuh harga Rp. 1.845.238,1 per m2. Harga jual lelang tersebut sangatlah murah. Jika menurut harga terendah untuk tanahnya saja harga per meter Rp. 1.000.000,- x 252 m2 = Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) sedangkan untuk bangunan Rp. 3.500.000,- x 252 m2 = Rp

Hal. 8 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

882.000.000,- (delapan ratus delapan puluh dua juta rupiah) atau setara dengan itu. Jika ditotal antara harga tanah dan bangunan maka nilainya sebesar Rp 1.134.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh empat juta rupiah). Mengingat harga nilai pasar wajar (fair market value) Objek Sengketa tersebut dikisaran Rp.1.550.000.000,-(satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah). Terlawan IV membeli objek sengketa tersebut dibawah nilai pasar wajar (fair market value) yang berlaku di masyarakat sekitar. Sehingga harga pembelian objek sengketa oleh Terlawan IV dengan harga Rp 465.000.001,- (empat ratus enam puluh lima juta satu rupiah) tidak menyentuh rasa keadilan masyarakat maka praktek-praktek yang demikian tidak sesuai dengan rasa dan pertimbangan keadilan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, sehingga perolehan dari hasil penjualan lelang mengandung unsur cacat hukum;

22. Bahwa estimasi harga pasar atas objek sengketa tersebut saat ini sebesar Rp 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
23. Bahwa Terlawan Eksekusi Iv sudah sepatutnya dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik (terkwadertrouw), pembeli yang tidak jujur sebagaimana ketentuan pasal 531 KUH Perdata "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya "sedangkan Pasal 532 KUH Perdata menyatakan" Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan".  
Maka, sudah sepatutnya pembeli (Terlawan IV) yang beritikad tidak baik, tidak mendapatkan perlindungan hukum dari peraturan perundang-undangan yang berlaku;
24. Bahwa bertepatan pada tanggal 12 Oktober 2022, Pelawan Eksekusi mendapatkan relaas panggilan teguran/anmaning sebagai Termohon Eksekusi, atas permohonan eksekusi yang dimohonkan Terlawan IV berdasarkan register perkara dengan Nomor 2/Pdt/Eks/2021/PN.Bjn;
25. Bahwa Pelawan eksekusi selama ini tidak pernah menjual, mengalihkan ataupun memindahkan hak atas tanah objek sengketa aquo tersebut kepada siapapun dan belum ada bukti penyerahan (levering) khususnya kepada Terlawan IV secara terang dan jelas;

Hal. 9 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa Pelawan memiliki kedudukan hukum dalam pengajuan gugatan perlawanan eksekusi ini dan sudah sepatutnya dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena dari keadaan yang terjadi sebenarnya, Pelawan tidak tahu menahu atas permasalahan kredit yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II yang pada akhirnya tanah milik Pelawan menjadi objek yang disengketakan dalam perkara a quo. Pelawan melakukan perlawanan untuk mempertahankan hak atas pelaksanaan eksekusi hal ini dikuatkan pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata“. . . pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum. . .”;
27. Bahwa hal tersebut didukung oleh Yurisprudensi MA-RI Nomor 510K/Pdt/2000 yang menyatakan bahwa“. . . yang dapat mengajukan gugatan perlawanan (verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat/Termohon, pemilik atau derden verzet. . .”;
28. Bahwa Pelawan sangat keberatan, menolak dengan tegas dan keras terhadap proses permohonan eksekusi yang dimohonkan Terlawan IV berdasarkan penetapan dengan Nomor 2/Pdt.Eks/2021/PN.Bjn dengan adanya surat relaas panggilan teguran/anmaning kepada Pelawan sebagai Termohon Eksekusi dan konstatering (pencocokan) terhadap objek eksekusi (objek sengketa) berdasarkan surat Nomor W14-U10/725/Hk.02/11/2022;
29. Bahwa ketentuan penyitaan dalam proses eksekusi tidak dapat dilakukan terhadap harta milik Pihak Ketiga. Karena Pelawan sebagai Pihak Ketiga merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa yang terurai pada poin 1 (satu). Bertitik tolak dari hal tersebut dapat Pelawan sampaikan bahwa Pelawan memiliki kepentingan atas permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan III. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat 6 HIR j.o. Pasal 207 HIR j.o. Pasal 208 HIR selaras dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan halaman 145 “. . . perlawanan terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan pasal 195 ayat 6 HIR j.o. Pasal 206 ayat 6 RBg. . .”;
30. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 476K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974 “. . . Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik Pihak Ketiga. . .”;

*Hal. 10 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Para Terlawan khususnya Terlawan IV, Pelawan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.550.000.000.- (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);
32. Bahwa sangat beralasan Terlawan IV untuk tidak memindah tangankan objek sengketa kepada siapapun sebelum gugatan ini Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) dan untuk menghindari Objek Sengketa berpindah tangan (balik nama peralihan hak) via (Turut Terlawan I Cq. Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Bojonegoro) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 227 HIR, sangat beralasan pula untuk dilakukan sita jaminan conservatoir beslaag (CB) atas Objek Sengketa milik Pelawan;
33. Bahwa Pelawan juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menetapkan dan Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satujuta rupiah) kepada Pelawan setiap harinya setelah putusan dibacakan oleh Majelis Hakim, apabila Para Terlawan lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
34. Bahwa dikarenakan gugatan perlawanan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang autentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan/atau putusan pengadilan dalam perkara ini, dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu uitvoerbaar bijvooraad meskipun ada upaya hukum dari Para Terlawan;
35. Bahwa karena putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu maka sudah sepatutnya untuk menghukum Para Terlawan eksekusi untuk melaksanakan isi putusan dengan baik dan benar;
36. Menghukum Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap segala isi putusan dalam perkara ini;
37. Bahwa membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terlawan;

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka Pelawan mohon dengan hormat kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro c.q. Majelis Hakim untuk menerima perkara ini, selanjutnya memeriksa dan berkenan memutuskan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

Mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro memerintahkan agar dilaksanakan Sita Jaminan (conservatoir beslaag)

*Hal. 11 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap objek sengketa yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2779 berdasarkan surat ukur tertanggal 01-09-2016, dengan Nomor 1676/Sukorejo/2016, dengan luas 252 M2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, atas nama pemegang hak tertulis Chicko Surya Siswanto (Pelawan).

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik oleh karenanya harus dilindungi oleh Undang-undang;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas objek sengketa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2779 berdasarkan surat ukur tertanggal 01-09-2016, dengan Nomor 1676/Sukorejo/2016, dengan luas 252 M2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, atas nama pemegang hak tertulis Chicko Surya Siswanto (Pelawan);
4. Menyatakan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 139/2018 yang dibuat oleh Terlawan III adalah akta yang cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 758/2018 yang dibuat oleh Turut Terlawan I adalah sertifikat yang cacat hukum dan batal demi hukum;
6. Menyatakan proses jual beli melalui lelang yang dilakukan tanpa (fiat eksekusi) dari Pengadilan Negeri Bojonegoro, yang dimohonkan Terlawan II melalui Turut Terlawan II mengandung cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibatnya;
7. Menyatakan Terlawan IV sebagai pembeli yang beritikad tidak baik atau tidak jujur bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
8. Menyatakan Terlawan IV telah menyebabkan kerugian materiil sebesar Rp 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) terhadap Pelawan;
9. Menyatakan Pelawan bersedia mengembalikan uang pembelian lelang sebesar Rp 465.000.000,- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Terlawan eksekusi IV;

Hal. 12 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



10. Membatalkan penetapan eksekusi dengan No. 02/PDT.EKS/2022/PN.BJN atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi tersebut sampai gugatan perlawanan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas Objek Sengketa milik Pelawan;
12. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Pelawan setiap harinya setelah putusan dibacakan oleh Majelis Hakim, apabila Para Terlawan lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
13. Memerintahkan isi putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan (verzet), banding maupun kasasi dari Terlawan;
14. Menghukum Para Terlawan untuk melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini dengan baik dan sempurna;
15. Menghukum Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap segala isi putusan dalam perkara ini;
16. Menghukum Para Terlawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro C.q. Majelis hakim yang memeriksa berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan aturan hukum yang berlaku agar tercapai kepastian, kemanfaatan dan keadilan hukum.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Pembantah, Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Terbantah I, menghadap sendiri, namun demikian Terbantah III dan Terbantah IV tidak datang menghadap atau mengirimkan kuasa/perwakilannya ke persidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali berdasarkan Surat Panggilan sidang masing-masing tanggal 1 Agustus 2023, tanggal 15 Agustus 2023, dan tanggal 29 Agustus 2023, oleh karena itu persidangan dilanjutkan untuk agenda selanjutnya;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk AINUN ARIFIN, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bojonegoro, sebagai Mediator;

*Hal. 13 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*





Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Terbantah I, Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan bantahan Pembantah tersebut, pihak Terbantah I, Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik dan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, tanpa melakukan pembacaan gugatan secara langsung, Ketua Majelis menetapkan jadwal persidangan untuk acara penyampaian jawaban, dengan memberikan kesempatan kepada Pembantah untuk mengajukan perubahan/perbaikan gugatannya melalui Sistem Informasi Pengadilan paling lambat 2 (dua) hari sebelum jadwal sidang untuk penyampaian jawaban, yang mana sampai dengan jadwal sidang penyampaian jawaban tersebut, Pembantah tidak mengajukan perubahan/perbaikan gugatannya, sehingga dianggap bahwa Pembantah tetap mempertahankan isi dari surat gugatannya tersebut;

Menimbang bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Terbantah II, Turut Terbantah I, dan Turut Terbantah III masing-masing telah mengirimkan jawabannya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan tanggal 9 Oktober 2023, sedangkan Terbantah I tidak mengirimkan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Terbantah II:**

**I. Dalam Eksepsi**

1. Eksepsi Gugatan tidak jelas/Kabur (obscur libel)
  - 1.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh pelawan tidak jelas,/ kabur dimana isi gugatan pelawan tidak jelas.
  - 1.2. Bahwa pelawan dalam posita gugatannya tidak menjelaskan secara rinci duduk permasalahan yang dihadapi antara pelawan dengan terlawan II. Dimana awal mula permasalahan hukum ini muncul atas akibat hukum yang dilakukan oleh terlawan I yang

*Hal. 14 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit (hutang piutang) dengan terlawan II dimana pelawan adalah penjamin atas hutang piutang milik ayahnya yaitu CHANDRA SISWANTO / terlawan I.

1.3. Bahwa perjanjian kredit antara terlawan I (debitur) dengan pihak terlawan II selaku kreditur telah tertuang dalam isi perjanjian kredit dan surat pengakuan hutang No. BRW/KRD/0017.140218 tertanggal 14 pebruari 2018. Dimana pelawan sebagai penjamin kredit dan terlawan I beserta isteri hadir dan menghadap guna melaksanakan segala persyaratan administrasi yang menjadi persyaratan pengajuan kredit dan pengajuan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) No. 292/VIII/2018 pada notaris (terlawan III) sehingga sangat tidak masuk akal apabila pelawan dalam posita angka 4 mendalilkan tidak mengetahui objek sengketa SHM nomor 2779 dengan luas 252 M2 terletak di Ds. Sukorejo Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro dijadikan jaminan oleh terlawan I.

1.4. Bahwa atas dasar tersebut mengingat gugatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/gugatan kabur maka dengan demikian terlawan II memohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard).

## 2. Gugatan pelawan Nebis In Idem

2.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh pelawan kepada terlawan II adalah perkara yang sebelumnya telah mempunyai pokok perkara yang sama, objek gugatan juga sama dan sudah pernah dijatuhi putusan pada pengadilan negeri bojonegoro yaitu :

- Perkara no. **46/Pdt.G/2020/PN.BJN** Yang amarnya menyatakan gugatan ditolak.
- Perkara no. **42/Pdt.Bth/2022/PN. Bjn** dengan amar putusan (Niet ontvankelijke verklaard) atau gugatan tidak apat diterima
- Bahwa objek gugatan yaitu SHM nomor 2779 dengan luas 252 M2 terletak di Ds. Sukorejo Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro telah sah dan di **eksekusi pada tanggal 8**

*Hal. 15 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



**agustus 2023** dan telah di tempati oleh pemenang lelang yaitu M. romli (terlawan IV).

Oleh karena itu terlawan II mohon kepada kepada majelis hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan gugatan pelawan nebis in idem.

**3. Eksepsi metus**

- 3.1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh pelawan mengandung unsur paksaan atau dwang, dimana pelawan menyatakan pada gugatannya pada poin 6 dan 7 adalah tidak tepat dan tidak mendasar serta terlalu mengada – ada dimana pelawan sebagai penjamin hutang mendalilkan tidak pernah dilibatkan dalam pemberian tanda tangan dalam perjanjian hutang dan penandatnganan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dihadapan notaris.
- 3.2. Bahwa sebagaimana dalil pelawan yang menyatakan bahwa terdapat cacat formil dalam penandatanganan akta tersebut secara tidak langsung pelawan mendalilkan bahwa merasa terpaksa bertandatangan maka hal ini bertentangan dengan pasal 1323 KUHPerdara “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan oleh pihak ketiga”.

Bahwa dengan demikian berdasarkan eksepsi tersebut diatas tersebut haruslah gugatan pelawan ditolak untuk seluruhnya.

**4. Eksepsi Error in Persona**

- 4.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh pelawan kepada terlawan II adalah tidak tepat dimana pelawan tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut kepada terlawan II dimana pelawan mendalilkan pada poin 10 dan 11 menyatakan sertifikat hak tanggungan adalah tidak sah dikarenakan pelawan sama sekali tidak pernah bertanda tangan pada saat SKMHT dibuat dihadapan terlawan III.
- 4.2. Bahwa dengan adanya surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) pelawan dalam hal ini kedudukannya hanya sebagai penjamin hutang dan telah menyerahkan segala sesuatunya kepada terlawan I maka sudah seharusnya apabila

*Hal. 16 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



terjadi tidak terpenuhinya prestasi oleh terlawan I dalam hal ini kegagalan pembayaran kredit maka, secara otomatis terlawan I adalah penanggung jawab dari segala rentetan hukum yang terjadi.

- 4.3. Bahwa secara legal standing sudah seharusnya pelawan mengajukan gugatan hanya kepada Terlawan I selaku debitur yang gagal bayar karena dialah yang seharusnya bertanggung jawab atas segala akibat hukum yang timbul atas gugatan perlawanan ini.

Bahwa dengan demikian berdasarkan eksepsi tersebut diatas tersebut haruslah gugatan pelawan ditolak untuk seluruhnya

## **II. Dalam provisi**

- Bahwa terlawan II menolak permohonan pelawan untuk meletakkan sita jaminan objek sengketa SHM No. 2779 dikarenakan objek tanah tersebut adalah milik pemenang lelang yaitu Mochamad romli (terlawan IV) dan objek sengketa tersebut telah di eksekusi pada tanggal 08 agustus 2023.

## **III. Dalam pokok perkara.**

Bahwa sebelumnya akan kami sampaikan duduk perkara antara pelawan dengan terlawan II adalah sebagai berikut :

1. Bahwa terlawan I memiliki hubungan hukum dengan terlawan II berdasarkan / melalui fasilitas kredit (hutang piutang) yang diajukan oleh terlawan I. selanjutnya dilakukan proses oleh terlawan II kemudian disepakati perjanjian sebagai berikut :
  - 1.1 berdasarkan surat pengakuan hutang dan surat perjanjian kredit No BRW/KRD/0017.140218 tertanggal 14 pebruari 2018 dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa pihak I adalah terlawan II sebagai kreditur, dan pihak II adalah terlawan I sebagai debitur dan pihak ketiga adalah pelawan sebagai penjamin.
  - 1.2 Bahwa dalam kesepakatan perjanjian tersebut pihak terlawan II memberikan fasilitas kredit kepada terlawan I sebesar Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) dengan kesepakatan bunga sebesar 1,75 % per bulan. Selama 6 bulan.
  - 1.3 Sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur (terlawan II) dimana kedudukan hukum debitur (terlawan I), penjamin (pelawan) menyerahkan agunan sebidang tanah

*Hal. 17 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



perumahan sebagaimana tersebut dalam SHM No. 2779 dengan luas 252 M2 terletak di Ds. Sukorejo Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro An.CHICKO SURYA SUSANTO kepada terlawan II.

- 1.4 Bahwa dalam proses pengajuan kredit tersebut baik pelawan maupun terlawan I beserta isteri hadir dan menghadap serta bertanda tangan. Selanjutnya oleh karena debitur (terlawan I) gagal bayar sebagaimana disebutkan dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) hak tanggungan tersebut pemegang kuasa pertama adalah kreditur (terlawan II) maka, berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 pasal 6 tentang hak tanggungan "jika debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Didalam klausul sertifikat peringkat pertama yaitu tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang di atas, oleh Pihak Pertama selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :**

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian.
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat – syarat penjualan.
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.
  - e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas dan
  - f. Melakukan hal – hal lain yang menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- 1.5 Bahwa terhadap seluruh fasilitas kredit yang diterima oleh terlawan I , maka terlawan I berkewajiban melakukan pembayaran dan kewajiban selaku debitur. Namun dalam perjalanannya terlawan I tidak melanjutkan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal

*Hal. 18 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*





pembayaran / gagal bayar sehingga mengakibatkan adanya tunggakan dan kewajiban (bunga, biaya dan denda).

1.6 Bahwa atas tindakan terlawan I yang tidak membayar seluruh kewajiban, maka fasilitas kredit terlawan I menjadi macet. Selanjutnya terlawan II selaku kreditur secara kooperatif dan persuasif berusaha mengingatkan dan memberikan teguran kepada terlawan I dengan melayangkan surat peringatan / somasi diantaranya :

- a. Surat teguran No. BRW/448/2018 tertanggal 27 november 2018
- b. Surat teguran No. BRW/032a/2019 tertanggal 29 januari 2019.
- c. Surat teguran No. BRW/070b/2019 tertanggal 21 maret 2019.
- d. Surat teguran No. BRW/171/2019 tertanggal 06 mei 2019
- e. Surat teguran No. BRW/248/2019 tertanggal 04 juli 2019.

1.7 Bahwa setelah diperingatkannya terlawan I dengan pemberitahuan surat secara tertulis tersebut tidak juga di hiraukan mengakibatkan macetnya seluruh fasilitas kredit terlawan I, maka jumlah kewajiban yang harus di bayar oleh oleh terlawan I sejak menunggak pembayaran atau tidak melaksanakan kewajibannya hingga posisi tanggal 28 juni 2019 sebesar antara lai adalah sebagai berikut :

Tunggakan pokok	Rp.250.000.000,-
Tunggakan Bunga	Rp. 16.500.000,-
Denda keterlambatan	<u>Rp. 65.958.750,-</u>
Total tagihan	Rp. 332.458.750,-

2. Bahwa selanjutnya terlawan II mengajukan lelang objek hak tanggungan dengan perantara KPKNL (turut terlawan II) dengan sebelumnya memberikan surat pemberitahuan agar terlawan I menghadiri undangan diantaranya :

- a. Surat pemberitahuan lelang No. BRW/321/2019 tertanggal 24 September 2019.
- b. Surat pemberitahuan jadwal lelang No. BRW/359/2019 tertanggal 08 Nopember 2019.
- c. Surat pemberitahuan jadwal lelang No. 313/BRW/ADM-PL/X/2020. Tertanggal 13 oktober 2020.
- d. Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang No. 325/BRW/ADM-PL/XI/2020 tertanggal 09 Nopember 2020.

*Hal. 19 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



3. Menanggapi gugatan pelawan dalam pokok perkara yang diajukan dengan ini terlawan II menyatakan menyangkal dan oleh karenanya menolak dengan tegas segala yang didalilkan oleh pelawan kecuali hal – hal yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya dengan alasan-alasan sebagaimana terurai dibawah ini :

3.1 Bahwa terhadap segala sesuatu yang terlawan II uraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon diaggab diulang kembali dalam jawaban dalam pokok perkara ini.

3.2 Bahwa terlawan II menolak dengan tegas dalil pelawan pada angka 4 yang menyatakan bahwa pelawan tidak tahu bahwa sebidang tanah perumahan sebagaimana tersebut dalam SHM No. 2779 dengan luas 252 M2 terletak di Ds. Sukorejo Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro An. Pelawan CHICKO SURYA SUSANTO dijadikan jaminan hutang oleh terlawan I.

3.3 Bahwa alasan yang pelawan ajukan tersebut diatas sangat tidak masuk akal mengingat pelawan adalah penjamin kredit pemilik objek sengketa dimana objek sengketa tersebut dijadikan jaminan terlawan I untuk mengajukan hutang kepada terlawan II selaku kreditur. dan pernyataan pelawan adalah tidak benar karena tidak mungkin pengajuan kredit oleh terlawan I akan dikabulkan apabila tidak terpenuhi persyaratan – persyaratan administrasi sebagai penunjang salah satu diantaranya Surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang harus dilaksanakan dimana para pihak yaitu pelawan, terlawan I, terlawan II, hadir dan bertandatangan dihadapan terlawan III selaku notaries untuk proses pembuatan Surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT).

3.4 Bahwa perjanjian kredit oleh terlawan I dengan pihak terlawan II selaku kreditur telah tertuang dalam isi perjanjian kredit dan surat pengakuan hutang No. BRW/KRD/0017.140218 tertanggal 14 pebruari 2018. Dimana pelawan sebagai penjamin kredit dan terlawan I beserta isteri hadir dan menghadap guna melaksanakan segala persyaratan administrasi yang menjadi persyaratan pengajuan kredit dan pengajuan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) No. 292/VIII/2018 pada notaris (terlawan III). maka berdasarkan hal hal yang telah terurai tersebut diatas bersama dengan ini terlawan II menolak dengan tegas posita pelawan angka 5,6 dan 7 yang dalam dalilnya tidak mengetahui

*Hal. 20 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



dan tidak dilibatkan dalam penandatanganan. Sementara faktanya oleh karena terlawan I tidak mampu melanjutkan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal pembayaran / gagal bayar sehingga mengakibatkan adanya tunggakan dan kewajiban (bunga, biaya dan denda).

- 3.5 Bahwa selanjutnya atas akibat kelalaian terlawan I yang tidak menghiraukan peringatan dari terlawan II untuk segera memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang mengakibatkan objek sengketa SHM nomor 2779 dengan luas 252 M2 terletak di Ds. Sukorejo Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro yang dijadikan jaminan oleh terlawan I terpaksa harus terlawan II lelang melalui Turut terlawan II dan terlawan IV (Mochamad romli) adalah pemenang lelang.

Berdasarkan fakta hukum seperti terurai diatas, mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi terlawan II dan menyatakan gugatan pelawan ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ovenklaard) dengan alasan sebagai berikut :

- Eksepsi gugatan tidak jelas / kabur (obscuur libel).
- Gugatan pelawan Nebis In Idem (Bahwa gugatan yang diajukan oleh pelawan kepada terlawan II adalah perkara yang sebelumnya telah mempunyai pokok perkara yang sama, objek gugatan juga sama) dan sudah pernah dijatuhi putusan pada pengadilan negeri bojonegoro
- Eksepsi metus bahwa gugatan mengandung paksaan
- Eksepsi Error in Persona dimana pelawan tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara.

**Dalam provisi :**

Menolak permohonan pelawan untuk meletakkan sita jaminan objek sengketa SHM No. 2779 dikarenakan objek tanah tersebut adalah milik pemenang lelang yaitu Mochamad romli (terlawan IV) dan objek sengketa tersebut telah di eksekusi pada tanggal 08 Agustus 2023.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Pelawan Eksekusi dan menyatakan pelawan bukanlah pelawan yang baik.

*Hal. 21 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum pelawan untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

## Jawaban Turut Terbantah I:

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa menurut Hukum Acara Perdata, seseorang atau badan hukum dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata bila yang bersangkutan telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPERDATA. Menunjuk posita gugatan, Pelawan tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan I yang mengakibatkan kerugian kepada Pelawan. Sehingga gugatan Pelawan dapat dikualifikasikan sebagai ***gugatan yang error in subyekto atau salah pihak tergugatnya*** serta ***gugatan Pelawan kabur***.
2. Bahwa dalam gugatan angka 10 halaman 5, Pelawan medalilkan Turut Terlawan I “.... Produk yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan I merupakan sertifikat yang cacat dan batal demi hukum.....”
  - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2779/Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Bojonegoro atas nama pemegang hak terakhir Mochamad Romli (Terlawan IV) yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, ditinjau dari sifat-sifatnya masuk dalam kategori **Keputusan Tata Usaha Negara** sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi perseorangan atau badan hukum perdata.*”
  - b. Bahwa oleh karena sertifikat hak atas tanah merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, maka apabila Pelawan merasa keberatan atau dirugikan atau dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam penerbitan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tersebut, sesuai Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 seharusnya

Hal. 22 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



Pelawan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagai Badan yang berwenang untuk menguji dari segi wewenang, prosedur dan substansi penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap gugatan Pelawan ini, ***Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.***

3. Bahwa dalam posita gugatan dalam pokok perkara angka 5 halaman 10, Pelawan mendalilkan “Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 758/2018 yang dibuat oleh Turut Terlawan I adalah sertipikat yang cacat hukum dan batal demi hukum”
  - a. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 758/2018/Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro atas nama PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT RAJEKWESI yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I, ditinjau dari sifat-sifatnya masuk dalam kategori sebagai **Keputusan Tata Usaha Negara** sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi, “*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi perseorangan atau badan hukum perdata.*”
  - b. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, maka apabila Pelawan merasa keberatan atau dirugikan atau dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sesuai Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 seharusnya Pelawan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagai Badan yang berwenang untuk menguji dari segi wewenang, prosedur dan substansi penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap gugatan Pelawan ini, ***Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini,*** untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan dalam Putusan Sela terlebih dahulu bahwa gugatan Pelawan tidak dapat diterima.

Hal. 23 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang telah disampaikan Turut Terlawan I dalam Bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara sempurna dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Terlawan I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Pelawan, kecuali yang nyata-nyata Turut Terlawan I mengakuinya di depan pengadilan, sedangkan yang tidak secara nyata diakui mohon dianggap ditolak.
3. Bahwa berdasarkan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, sehubungan dengan obyek perkara dapat disampaikan sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2779/Desa Sukorejo, Kecamatan Bojonegoro seluas 252 M<sup>2</sup>, terbit tanggal 07 September 2016 atas nama pemegang hak 1. SRI SETYANINGSIH; 2. DODIK HARTANTO, S.T., ; 3. MOCH. WILDAN SETYAWAN.
  - b. Selanjutnya tanggal 09 Agustus 2017 didaftarkan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli menjadi atas nama CHICKO SURYA SISWANTO;
  - c. Tanggal 27 Maret 2018 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 758/2018 atas nama PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT RAJEKWESI Berkedudukan di Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro.
  - d. Tanggal 04 Desember 2020 dilakukan ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor 338/BRW/KRD-PR/XI/2020 dari PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT RAJEKWESI, Hak Tanggungan Nomor HT 758/2018 dihapus; Tanggal 22 Januari 2021 Pendaftaran peralihan karena LELANG Berdasarkan Surat Keputusan Lelang Nomor 1223/45/2020 Tanggal 23/11/2020 yang Dibuat Oleh  
KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TIMUR KPKNL SURABAYA Selaku Kantor Lelang, menjadi an. MOCHAMAD ROMLI (Terlawan IV)
4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan yang tidak ditanggapi secara khusus, bukan berarti Turut Terlawan I setuju atau membenarkan dalil-dalil tersebut, melainkan Turut Terlawan I menganggap sudah terjawab.
5. Bahwa berdasarkan keterangan tersebut di atas, pendaftaran peralihan hak atas tanah telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Hal. 24 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Terlawan I mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Bojonegoro cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Turut Terlawan I seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak diterima.
2. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Pelawan.

**Jawaban Turut Terbantah II:**

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terlawan II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Terlawan II dalam Jawaban ini.
2. **Eksepsi Mengenai Objek Perkara Bukan Milik Pelawan (*Exceptio Domini*)**
  - a. Bahwa pokok permasalahan *a quo* adalah keberatan atas penetapan Eksekusi No. 2/Pdt.Eks/2022/PN.Bjn atas objek sengketa, sebagaimana diakui sendiri oleh Pelawan dalam posita gugatan angka 28 halaman 8.
  - b. Bahwa objek sengketa tersebut merupakan barang jaminan utang Terlawan I kepada Terlawan II dengan penjamin Pelawan selaku pemilik jaminan dimana Pelawan turut pula menandatangani perjanjian kredit Nomor BRW/KRD/MK/0017.140218 tanggal 29 September 2018 yang telah diikat dengan Hak Tanggungan.
  - c. Bahwa Terlawan I sebagai debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dalam perjanjian untuk itu dinyatakan wanprestasi oleh Terlawan II, sehingga Terlawan II dengan kewenangannya sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama mengajukan lelang kepada Turut

Hal. 25 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn

#### 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)



Terlawan II dan lelang telah dilaksanakan pada tanggal 12 Nopember 2020 dengan pembeli lelang adalah Terlawan IV.

- d. Bahwa Terlawan IV telah melakukan balik nama atas objek sengketa untuk itu guna menikmati hasil pembeliannya Terlawan IV mengajukan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro. Bahwa hal ini sesuai ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang 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."*
- e. Bahwa dalam perkara *a quo*, sertifikat objek sengketa tertulis a.n. Terlawan IV, maka objek perkara *a quo* secara hukum merupakan milik Terlawan IV, dan bukan lagi milik Pelawan sehingga secara hukum tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan. Oleh karenanya, agar pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak sia-sia, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak gugatan *a quo*.
- f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Turut Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Turut Terlawan II.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Terlawan II memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Terlawan II.
3. **Bahwa Turut Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Terlawan II.**
4. **Tentang Fakta Hukum Objek Sengketa Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**
  - a. Bahwa faktanya antara Terlawan I, Pelawan dan Terlawan II telah terjadi hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit Nomor BRW/KRD/MK/0017.140218 tanggal 14 Februari 2018, Nomor

*Hal. 26 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BRW/KRD/MK/0017.140218 P1 tanggal 31 Agustus 2018, Nomor BRW/KRD/MK/0017.140218 P2 tanggal 5 Desember 2018, Nomor BRW/KRD/MK/0017.140218 P3 tanggal 28 Februari 2019 serta pengakuan hutang dimana Pelawan berposisi sebagai Penjamin yang turut menandatangani perjanjian dan pengakuan hutang tersebut dengan menjaminkan objek sengketa atas nama Pelawan.

- b. Bahwa untuk keperluan hutang piutang tersebut Terlawan I dan Pelawan telah memberikan Surat Kuasa Menjual tanggal 31 Agustus 2018 kepada Terlawan II yang isinya Pemberi Kredit i.c. Terlawan II untuk dan atas nama Penerima Kredit, menjual jaminan/agunan yang hak miliknya diserahkan kepada Pemberi Kredit untuk pelunasan hutang-hutang Penerima Kredit. Fakta hukum diatas bertolak belakang dengan posita Pelawan yang menyatakan Pelawan tidak dilibatkan dan tidak tanda tangan dalam perjanjian kredit maupun surat kuasa menjual, hal ini nampak jelas PELAWAN BUKAN PELAWAN YANG BERITIKAD BAIK.
- c. Bahwa perjanjian tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Debitor/Penggugat dan Kreditor/Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.
- d. Bahwa atas objek jaminan i.c. objek sengketa telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 758/2018 tanggal 27 Maret 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 139/2018 tanggal 03 Maret 2018 yang ditandatangani oleh Pelawan dan Terlawan I sehingga tidak memerlukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), fakta ini sekaligus membantah posita angka 7 halaman 4 yang menyatakan APHT cacat karena Pelawan tidak memberikan tanda tangan dalam SKMHT.
- e. Bahwa karena objek sengketa/objek jaminan diikat dengan hak tanggungan, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan

*Hal. 27 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur serta pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

- f. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 24 Juni 2020 dari Terlawan II dimana sebelumnya telah dilakukan peringatan-peringatan, maka Terlawan II selaku kreditur pemegang hak tanggungan tingkat pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.
- g. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.
- h. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Terlawan II mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Terlawan II sebagai pelaksana lelang. Oleh karenanya, tindakan Terlawan II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Terlawan I milik Pelawan atas permohonan lelang dari Terlawan II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## 5. Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Objek Lelang *In Casu* Objek Perkara

- a. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Terlawan II melalui suratnya No. BRW/189a/2020 tanggal 24 Juni 2020 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in casu* Turut Terlawan II atas agunan/jaminan kredit Terlawan II tersebut *in casu* obyek sengketa *a quo*;
- b. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996** tentang

*Hal. 28 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

- c. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Turut Terlawan II kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dokumen permohonan lelang.
- d. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan II telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016** bahwa ***"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"***, maka Turut Terlawan II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-3325/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 21 September 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- e. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 51 PMK No. 27/PMK.06/2016** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Terlawan II kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 12 Oktober 2020 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Harian Bangsa tanggal 27 Oktober 2020 sebagai pengumuman kedua, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.
- f. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Terlawan II kepada pihak Terlawan I sebagai Debitur melalui surat No. 325/BRW/ADM-PL/XI/2020 tanggal 09 Nopember 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang.
- g. Bahwa sesuai ketentuan dalam **Pasal 25 PMK No. 27/PMK.06/2016**, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro No. 289/2020 tanggal 26 Oktober 2020 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 758/2018 di PT. BPR Rajekwesi berkedudukan di Bojonegoro.
- h. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 12 November 2020,

*Hal. 29 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 1223/45/2020, dengan hasil laku terjual kepada Terlawan IV.

- i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- j. Bahwa oleh karena pelelangan atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016** bahwa **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**.
- k. Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1223/45/2020 tanggal 12 November 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (**vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa “lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**).
- l. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berbunyi :  
“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**
  - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

Hal. 30 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn

#### 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)



- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".
- m. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Terlawan II selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Turut Terlawan II sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Terlawan II dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**6. Tentang Tuntutan Pelawan Yang Menyatakan Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Upaya Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad)**

- a. Bahwa Turut Terlawan II dengan tegas menolak gugatan Pelawan mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum bantahan, banding, maupun kasasi, karena sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Pelawan.
- b. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Pelawan hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

Hal. 31 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudan dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)... dst;
- e. Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

- c. Bahwa selain itu, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan*".
- d. Bahwa Turut Terlawan II menolak dalil-dalil gugatan Pelawan selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Turut Terlawan II tersebut di atas.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Turut Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

Hal. 32 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan Provisi Pelawan.

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan Eksepsi Turut Terlawan II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Risalah Lelang No. 1223/45/2020 tanggal 12 November 2020
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas Jawaban Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II tersebut di atas, Pembantah telah mengajukan replik tanggal 16 Oktober 2023, dan pihak Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II telah mengajukan duplik tanggal 23 Oktober 2023;

Menimbang bahwa oleh karena dalam jawaban Turut Terbantah I ada mengajukan eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili, maka berdasarkan Pasal 134 HIR Majelis telah memutuskan putusan sela dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Turut Terbantah I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bojonegoro berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3522151809940002, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Informasi Taksiran Harga Tanah Nomor 590/23/35.22.15.2003/2 021 yang dikeluarkan Kepala Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro tanggal 11 Januari 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2779 berdasarkan Surat Ukur Nomor 1676/Sukorejo/2016 dengan luas 252 M2 tanggal 1 September 2016 atas nama pemegang hak Chico Surya Siswanto, diberi tanda P-3;

Hal. 33 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 berdasarkan NOP25.22.140.003.005.0046.0 atas nama pemegang hak Chico Surya Siswanto, diberi tanda P-4;

Fotokopi bukti surat P-2 dan P-4 tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1 dan P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pembantah tidak mengajukan saksi;

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

## **Bukti Surat Terbantah I:**

1. Screenshot WhatsApp, diberi tanda TI.-1;
2. Fotokopi dari asli Surat Tegoran tanggal 21 Maret 2019, diberi tanda TI.-2;
3. Fotokopi dari asli Pemberitahuan Jadwal Lelang tanggal 13 Oktober 2020, diberi tanda TI.-3;

Fotokopi bukti surat TI.-1, TI.-2, dan TI.-3 tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

## **Bukti Surat Terbantah II:**

1. Fotokopi Permohonan kredit An. Chandra Siswanto tanggal 24 Januari 2018, diberi tanda TII.-1;
2. Fotokopi Keputusan Kredit No. BRVW 151/2018 tertanggal 14 Februari 2018, diberi tanda TII.-2;
3. Fotokopi surat perjanjian kredit No. BRW/KRD/MK/0017.140218 tanggal 14 pebruari 2018, diberi tanda TII.-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa Menjual tertanggal 14 pebruari 2018, diberi tanda TII.-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) no 2779 an. CHICCO SURYA SISWANTO, diberi tanda TII.-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 758/2018, diberi tanda TII.-6;
7. Fotokopi Surat teguran / somasi No. BRW/448/2018 tanggal 27 Nopember 2018, diberi tanda TII.-7;
8. Fotokopi Surat pemberitahuan BRW/032a/2019 tanggal 29 Januari 2019, diberi tanda TII.-8;
9. Fotokopi Surat teguran/somasi No. BRW/070 b/2019 tanggal 21 Maret 2019, diberi tanda TII.-9;

Hal. 34 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi surat teguran No. BRW/171/2019 tanggal 6 Mei 2019, diberi tanda TII.-10;
11. Fotokopi surat teguran BRW/248/2019 tanggal 4 Juli 2019, diberi tanda TII.-11;
12. Fotokopi surat pemberitahuan lelang No. BRW/321/2019 tanggal 24 September 2019, diberi tanda TII.-12;
13. Fotokopi surat pemberitahuan jadwal lelang No. BRW/359/2019 tanggal 8 Nopember 2019, diberi tanda TII.-13;
14. Fotokopi surat pemberitahuan pelaksanaan lelang No. 325/BRW/ADM-PL/XI/2020 tanggal 9 nopember 2020, diberi tanda TII.-14;
15. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 292/VIII/2018, diberi tanda TII.-15;
16. Fotokopi salinan putusan No. 46/Pdt.G/2020/Pn. Bjn, diberi tanda TII.16;
17. Fotokopi salinan putusan No. 42/Bth/2023/Pn.bjn, diberi tanda TII.17;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda TII.-1, TII.-2, TII.-4, TII.-7 sampai dengan TII.-14, kecuali bukti surat TII.-3, TII.-5, TII.-6, TII.-15, TII.-16 dan TII.-17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

## **Bukti Surat Turut Terbantah I:**

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.2779/Desa Sukorejo, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, diberi tanda TTI.-1;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda TTI.-1;

## **Bukti Surat Turut Terbantah II:**

1. Fotokopi Surat Terbantah II kepada Turut Terbantah II Nomor BRW/189a/2020 tanggal 24 Juni 2020 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT, diberi tanda TTII.-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari Terbantah II tanggal 24 Juni 2020, diberi tanda TTII.-2;
3. Fotokopi Surat Turut Terbantah II No. S-3325/WKN.10/KNL.01/2023 tanggal 21 September 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang., diberi tanda TTII.-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 289/2020 tanggal 26-11-2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, diberi tanda TTII.-4;
5. Fotokopi Selebaran Pengumuman Lelang tanggal 12 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, diberi tanda TTII.-5;

*Hal. 35 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian "**Memorandum**" yang terbit tanggal 27 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, diberi tanda TTII.-6;
7. Fotokopi surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari Terlawan II No. 325/BRW/ADM-PL/XI/2020 tanggal 9 Nopember 2020, diberi tanda TTII.-7;
8. Fotokopi Risalah Lelang No. 1223/45/2020 tanggal 12 November 2020, diberi tanda TTII.-8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda TTII.-1 sampai dengan TTII.-8;

Menimbang bahwa Terbantah I, Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan kesimpulan tertanggal 20 November 2023, demikian juga Terbantah II dan Turut Terbantah I masing-masing telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 4 Desember 2023, demikian juga Turut Terbantah II telah mengajukan kesimpulan tertanggal 4 November 2023, sedangkan Terbantah I dan Terbantah IV tidak mengajukan kesimpulan;

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

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih lanjut, maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu terkait penyebutan Para pihak dalam perkara *a quo*, menurut Majelis, dalam perkara ini sebagaimana klasifikasi perkara perdata dilingkup Peradilan Umum dapat diklasifikasikan sebagai bentuk Gugatan Perdata Bantahan dengan penyebutan Para pihak yang berperkara adalah Pembantah dan Terbantah, dengan sendirinya dari sisi pemaknaan gramatikal terhadap penyebutan kedudukan dari Pelawan menjadi disebut Pembantah, penyebutan Terlawan menjadi disebut Terbantah, sehingga pemaknaan perubahan tersebut menjadi akan dituliskan dalam putusan ini;

### Dalam Provisi:

Menimbang bahwa dalam Surat Bantahannya Pembantah telah mengajukan Provisi agar dilaksanakan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap objek sengketa yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2779 berdasarkan surat ukur tertanggal 01-09-2016, dengan Nomor

Hal. 36 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1676/Sukorejo/2016, dengan luas 252 M2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, atas nama pemegang hak tertulis Chicko Surya Siswanto (Pelawan).;

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan provisi adalah gugatan yang membutuhkan putusan sementara yang bukan putusan akhir untuk dilakukan tindakan pendahuluan demi kepentingan salah satu atau kedua belah pihak sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dimana putusan tersebut diambil oleh karena kebutuhan yang sangat mendesak sehingga harus dilaksanakan secara serta merta;

Menimbang bahwa tuntutan provisi harus memenuhi syarat formil, yakni: (a). Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok, (b). Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara yang dimohonkan, (c). Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Pembantah tidak memenuhi syarat formil sebagaimana disebutkan di atas, dan di satu sisi juga Majelis berpendapat tuntutan provisi Penggugat tidak bersifat segera dan mendesak, selain itu juga Penggugat meminta supaya diletakkan sita jaminan terhadap objek perkara dan terhadap hal tersebut Majelis berpendapat bahwa antara tuntutan provisi dengan sita jaminan berbeda yang mana terhadap provisi produk hukumnya berupa putusan baik putusan sela maupun putusan akhir sedangkan terhadap sita jaminan produk hukumnya berupa penetapan, sehingga permohonan Penggugat yang meminta sita jaminan di dalam tuntutan provisi merupakan suatu hal yang salah, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan provisi Pembantah patut untuk ditolak;

## Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Terbantah terhadap bantahan Pembantah yang ditujukan kepada syarat-syarat atau formalitas bantahan dan tidak ditujukan kepada materi pokok perkara dengan tujuan bantahan menjadi batal atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah, pihak Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II telah mengajukan eksepsi disamping

*Hal. 37 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



menyampaikan jawaban atas pokok perkara, dimana jawaban dan eksepsi tersebut pada pokoknya adalah sebagaimana termuat dalam jawaban Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati jawaban yang diajukan oleh Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II ditemukan dalil eksepsi (keberatan) terhadap beberapa hal dari dalil bantahan Pembantah dan Majelis Hakim telah menginventarisir point-point eksepsi tersebut yaitu:

**1. Eksepsi mengenai bantahan tidak jelas/kabur (*obscure libel*);**

Menimbang bahwa Terbantah II mendalilkan dalam eksepsinya bahwa bantahan dari Pembantah tidak jelas dan kabur (*obscure libel*) karena isi gugatan yang diajukan oleh pembantah tidak jelas/kabur dimana isi gugatan pembantah tidak jelas;

Menimbang bahwa Turut Terbantah I pada pokoknya mendalilkan dalam eksepsinya bahwa bantahan yang diajukan Pembantah tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terbantah I yang mengakibatkan kerugian kepada Pembantah;

Menimbang bahwa kekaburan suatu gugatan atau ketidak jelasan suatu gugatan dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya;
2. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasnya dan atau tidak ditemukan objek sengketa.
3. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri.
4. Terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum.
5. Petitum tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono*.

Menimbang bahwa setelah mencermati surat bantahan yang diajukan Pembantah, Majelis Hakim tidak menemukan salah satu dari kelima alasan yang menjadikan surat bantahan menjadi kabur (*obscuur libel*), dan setelah Majelis dengan seksama membaca materi eksepsi yang menjadi dasar dalil eksepsi Terbantah II dan Turut Terbantah I ternyata eksepsi tersebut telah menyinggung mengenai pokok perkara yang harus dibuktikan setelah memeriksa pokok perkara, oleh karena itu dalil eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

*Hal. 38 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*





## **2. Eksepsi pembantah *Nebis In idem*;**

Menimbang bahwa Terbantah II menyatakan gugatan gugatan yang diajukan oleh pelawan kepada terlawan II adalah perkara yang sebelumnya telah mempunyai pokok perkara yang sama, objek gugatan juga sama dan sudah pernah dijatuhi putusan pada pengadilan negeri bojonegoro yaitu :

- Perkara no. 46/Pdt.G/2020/PN.BJN Yang amarnya menyatakan gugatan ditolak.
- Perkara no. 42/Pdt.Bth/2022/PN. Bjn dengan amar putusan Niet ontvankelijke verklaard) atau gugatan tidak apat diterima
- Bahwa objek gugatan yaitu SHM nomor 2779 dengan luas 252 M2 terletak di Ds. Sukorejo Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro telah sah dan di eksekusi pada tanggal 8 agustus 2023 dan telah di tempati oleh pemenang lelang yaitu M. romli (terlawan IV).

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42);

Menimbang bahwa dilihat dari bantahan *aquo* dengan gugatan asal yaitu Perkara No. 46/Pdt.G/2020/PN Bjn antara Chandra Siswanto melawan PT. BPR Rajekwesi Bokonegoro, Mochamad Romli, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro dimana pihak Pembantah tidak sama atau bisa disebut juga pihak ketiga yang menuntut mengenai kepemilikan tanah dalam perkara *a quo* sedangkan Perkara No. 42/Pdt.G/2022/PN Bjn bentuk putusannya tidak positif sehingga tidak memenuhi syarat, Dengan demikian eksepsi ini patutlah ditolak;

## **3. Eksepsi Metus;**

Menimbang bahwa setelah Majelis memperhatikan seksama membaca materi eksepsi yang menjadi dasar dalil eksepsi Terbantah II ternyata eksepsi tersebut telah menyinggung mengenai pokok perkara yang harus dibuktikan setelah memeriksa pokok perkara, terlebih lagi eksepsi metus lebih kepada adanya keberatan bahwa suatu perjanjian yang dibuat karena adanya paksaan sehingga untuk membuktikan hal tersebut perlu

*Hal. 39 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



dilakukan pemeriksaan pokok perkara, oleh karena itu dalil eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

**4. Eksepsi *error in persona*;**

Menimbang bahwa Terbantah II mendalilkan dalam eksepsinya bahwa gugatan yang diajukan oleh pembantah kepada Terbantah II adalah tidak tepat dimana pembantah tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut kepada terbantah II dimana pembantah mendalilkan pada poin 10 dan 11 menyatakan sertifikat hak tanggungan adalah tidak sah dikarenakan pembantah sama sekali tidak pernah bertanda tangan pada saat SKMHT dibuat dihadapan terbantah III;

Menimbang bahwa Turut Terbantah I menyatakan bahwa Pembantah tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terbantah I yang mengakibatkan kerugian kepada Pembantah;

Menimbang bahwa bentuk atau jenis eksepsi *error in persona* dapat diajukan meliputi peristiwa:

- a. Yang bertindak sebagai Pembantah bukan orang yang berhak;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Terbantah;
- c. Pihak yang ditarik sebagai Pembantah tidak lengkap;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi dasar dalil eksepsi Terbantah II dan Turut Terbantah I tersebut telah menyinggung mengenai pokok perkara yang harus dibuktikan setelah memeriksa pokok perkara, oleh karena itu dalil eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

**5. Eksepsi mengenai objek perkara bukan milik pembantah (*exceptio Domini*);**

Menimbang bahwa dalam eksepsi Turut Terbantah II menyatakan pokok permasalahan *a quo* adalah keberatan atas penetapan Eksekusi No. 2/Pdt.Eks/2022/PN.Bjn atas objek sengketa, sebagaimana diakui sendiri oleh Pembantah dalam posita bantahan angka 28 halaman 8.

- a. Bahwa objek sengketa tersebut merupakan barang jaminan utang Terlawan I kepada Terlawan II dengan penjamin Pelawan selaku pemilik jaminan dimana Pelawan turut pula menandatangani perjanjian kredit Nomor BRW/KRD/MK/0017.140218 tanggal 29 September 2018 yang telah diikat dengan Hak Tanggungan.
- b. Bahwa Terlawan I sebagai debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dalam perjanjian untuk itu dinyatakan wanprestasi oleh Terlawan II, sehingga Terlawan II dengan kewenangannya sebagai

*Hal. 40 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



pemegang Hak Tanggungan Pertama mengajukan lelang kepada Turut Terlawan II dan lelang telah dilaksanakan pada tanggal 12 Nopember 2020 dengan pembeli lelang adalah Terlawan IV.

c. Bahwa Terlawan IV telah melakukan balik nama atas objek sengketa untuk itu guna menikmati hasil pembeliannya Terlawan IV mengajukan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro. Bahwa hal ini sesuai ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang 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."*

d. Bahwa dalam perkara *a quo*, sertifikat objek sengketa tertulis a.n. Terlawan IV, maka objek perkara *a quo* secara hukum merupakan milik Terlawan IV, dan bukan lagi milik Pelawan sehingga secara hukum tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan. Oleh karenanya, agar pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak sia-sia, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak gugatan *a quo*.

Menimbang bahwa setelah Majelis memperhatikan seksama membaca materi eksepsi yang menjadi dasar dalil eksepsi Turut Terbantah II ternyata eksepsi tersebut telah menyinggung mengenai pokok perkara yang harus dibuktikan setelah memeriksa pokok perkara, oleh karena itu dalil eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II patut dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah yang pada pokoknya adalah pembatalan penetapan eksekusi dengan No. 02/PDT.EKS/2022/PN.BJN atau setidaknya tidaknya menunda pelaksanaan eksekusi tersebut sampai gugatan Bantahan ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa atas bantahan Pembantah tersebut Pembantah telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 berupa fotokopi KTP atas nama Chicko Suryo Siswanto, bukti P-2 berupa Fotokopi berupa Surat

*Hal. 41 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Informasi Taksiran Harga Tanah Nomor 590/23/35.22.15.2003/2021 yang dikeluarkan oleh Kepala desa Sukorejo, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, bukti P-3 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2779 atas nama Chicko Suryo Siswanto dan bukti P-4 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan petitum bantahan Pembantah satu persatu, terlebih dahulu dipertimbangkan terkait objek sengketa berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2779 di Desa Sukorejo, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TT.II-8 berupa risalah lelang bahwa objek sengketa telah dilaksanakan lelang, dimana pemenang lelang adalah Mochamad Romli (Terbantah IV) dan berdasarkan bukti TT.I-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2779 di Desa Sukorejo, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro bahwa objek sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama Mochamad Romli (Terbantah IV);

Menimbang bahwa selanjutnya memperhatikan SIPP Pengadilan Negeri Bojonegoro yang dimaksudkan oleh Pembantah adalah penetapan eksekusi No. 02/Pdt.Eks/2021/PN Bjn bukan penetapan eksekusi No. 02/Pdt.Eks/2022/PN Bjn, dan terhadap penetapan eksekusi No. 02/Pdt.Eks/2021/PN Bjn dengan Pemohon Mochamad Romli (Terbantah IV) dengan Termohon Chicko Suryo Siswanto (Pembantah) telah dilaksanakan eksekusinya pada tanggal 2 Agustus 2023 dengan tertib;

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA No 4 tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada angka 6. menyebutkan "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 telah dilaksanakannya eksekusi berdasarkan penetapan eksekusi No. 02/Pdt.Eks/2021/PN Bjn maka dengan sendirinya bantahan Pembantah terhadap pembatalan penetapan eksekusi dengan No. 02/Pdt.Eks/2021/PN Bjn patutlah ditolak karena untuk Upaya hukum terhadap pelaksanaan lelang eksekusi yang sudah selesai dilaksanakan harus dilakukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan sebagaimana perkara aquo;

Hal. 42 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan ditolaknya pokok perkara *aquo* maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karena itu bantahan Pembantah tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya, dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan satu persatu petitum lainnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena bantahan Pembantah dinyatakan ditolak seluruhnya maka Pembantah harus dapat dikatakan sebagai Pembantah yang tidak beritikad baik;

Menimbang bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak dan Pembantah dalam pihak yang dikalahkan, maka Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sampai dengan saat ini diperhitungkan sejumlah Rp548.000,00 (lima ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan serta perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Provisi:

Menolak provisi Pembantah;

### Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Terbantah II, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak beritikad baik;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp548.000,00 (lima ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro, pada hari Rabu, tanggal 6 Desember 2023, oleh kami, Nalfrijhon, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ima Fatimah Djufri, S.H.,

Hal. 43 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H., dan Hario Purwo Hantoro, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Senin, tanggal 11 Desember 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Tri Wahjuni Sahworini, S.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II secara elektronik, tanpa dihadiri Tergugat III dan Tergugat IV dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ima Fatimah Djufri, S.H., M.H.

Nalfrijhon, S.H., M.H.

Hario Purwo Hantoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Wahjuni Sahworini, S.H.

## **Rincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya Pemberkasan/ATK	: Rp	50.000,00
- Biaya Penggandaan Berkas	: Rp	55.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp	313.000,00
- Biaya PNPB Panggilan	: Rp	70.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Materai	: Rp	20.000,00
- Jumlah	: Rp	548.000,00

(lima ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

Hal. 44 dari 44 Hal. Putusan Nomor 36/Pdt.Bth/2023/PN Bjn