



**Untuk Dinas**

**P U T U S A N**

**Nomor 207/Pdt/2017/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

1. SUWARTO bin PARTOREJO, beralamat di Desa Panunggalan RT. 01 RW. 06 Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan,
  2. NUR INDAH, S.PD, beralamat di Desa Panunggalan RT. 01 RW. 06 Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan,
- Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :
1. PERMANA ADI KUSUMAH, S.H., M.H.
  2. SITI ZULFIAH, S.H.
  3. SOEGJARTO, S.H.

Ketiganya Advokat, dari Kantor Advokat Permana Adi & Partner's yang berkedudukan di Jl. Singosari I No. 3 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai PARA PEMBANDING semula PARA PELAWAN;

**M e l a w a n :**

1. BURITA YULIANTI, beralamat di Graha Taman Pelangi C 5 / 1 RT. 02 / RW. 02, Kel. Pesantren, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERLAWAN I;
2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq KANTOR WILAYAH DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA TENGAH DAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA Cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN



NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG,  
beralamat di Jl. Imam Bonjol No.1 D, Gedung Keuangan  
Negara II Lt.3 Semarang, selanjutnya disebut sebagai  
TERBANDING II semula TERLAWAN II ;

3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN  
AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN  
NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq KANTOR  
WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA  
TENGAH Cq KANTOR BADAN PERTANAHAN  
NEGARA KABUPATEN GROBOGAN, beralamat di Jl.  
Jendral Sudirman No. 47 Purwodadi-Grobogan, Kota  
Purwodadi, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING  
III semula TERLAWAN III ;

#### **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT**

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal  
31 Mei 2017 Nomor : 207 / Pdt / 2017 / PT SMG tentang  
Penunjukkan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara  
perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri  
Purwodadi tanggal 15 Desember 2016 Nomor 25/Pdt.Bth/2016/  
PN. Pwd. dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatan perlawanannya  
tertanggal 16 Agustus 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Purwodadi tanggal 18 Agustus 2016 di bawah perkara No. 25/Pdt.  
Bth/2016 / PN Pwd, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pelawan adalah sebagai Termohon Eksekusi atas  
permohonan dari Terlawan I dengan surat permohonannya yang  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi dengan  
No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd, tanggal 13 Januari 2015, yang isinya  
antara lain, memohon agar Pengadilan Negeri Purwodadi  
melaksanakan Eksekusi Pengosongan obyek eksekusi sebagai  
akibat pelelangan berupa : Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.

**Halaman 2, Putusan Nomor 207/Pdt/2016/PT SMG**



3146 tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m<sup>2</sup>, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No 18/1999, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya terletak di Desa Pangunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan.

2. Bahwa bukti-bukti yang diajukan dalam permohonan tersebut diantaranya berupa :

1. Surat Permohonan Eksekusi Pengosongan tanggal 16 Desember 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 17 Desember 2014 terdaftar dalam Register No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd.
2. Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang SRI WIDAYATI, SIP pada Terlawan II /Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.
3. Sertipikat Hak Milik No.3146 tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m<sup>2</sup>, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No 18/1999.

3. Bahwa menunjuk alat bukti diatas, seharusnya Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi tidak menerima permohonan eksekusi yang disertai bukti surat, khususnya Kutipan Risalah Lelang hukumnya tidak dapat dipergunakan untuk mengajukan Eksekusi Pengosongan, sebab dalam Kutipan Risalah Lelang hanya tercantum "diberikan Kutipan kepada pembeli sebagai Akta Jual Beli" tertanggal 26 September 2011, sebagai Akta Jual Beli Kutipan Risalah Lelang hanya dapat digunakan sebagai alas hukum untuk balik nama obyek lelang. Sehingga tidak memiliki kekuatan eksekutorial karena dalam Hukum Acara Perdata untuk dapat digunakan dasar eksekusi haruslah memuat titel Eksekutorial yang berbunyi Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Bunyi tersebut merupakan simbol suatu dokumen atau naskah memiliki kekuatan eksekusi (pelaksanaan secara paksa dengan bantuan alat negara, dalam hal ini yaitu Pengadilan Negeri Purwodadi).

4. Bahwa terhadap Permohonan Eksekusi Terlawan I tersebut ternyata meskipun bertentangan dengan Hukum Acara HIR/RBg akan tetapi



tetap dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Purwodadi dengan amar putusan yang berbunyi :

**M E N E T A P K A N :**

Memerintahkan kepada Jurusita untuk memanggil Para Termohon Eksekusi dan Kuasa Pemohon Eksekusi agar datang menghadap di hadapan kami Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi besok pada hari Kamis tanggal 22 Januari 2015 jam : 09.00 wib dalam waktu 8 (delapan) hari untuk diberi Tegoran (aanmaning) agar para Termohon Eksekusi dalam waktu yang ditentukan segera menyerahkan dan mengosongkan :

Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.3146 tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m<sup>2</sup>, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999, No 18/1999, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya terletak di Desa Panunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan. (Bukti P-1).

5. Bahwa Penetapan Eksekusi tersebut telah dilaksanakan dengan melakukan 2 (dua) kali aanmaning yaitu :
  - a. Aanmaning Pertama hari kamis, tanggal 22 Januari 2015
  - b. Aanmaning Kedua hari senin, tanggal 1 Agustus 2016(Bukti P-2 dan P-3).
6. Bahwa dalam aanmaning yang pertama Termohon Eksekusi I telah menyampaikan bahwa Terlawan I sebagai Pemenang Lelang tidak memiliki Bukti Asli Pelunasan Harga Lelang karena yang melakukan pembayaran adalah Termohon Sita Eksekusi/Pelawan I. Maka oleh Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi saat itu menyatakan Eksekusi Pengosongan tidak dapat dilanjutkan karena Pemohon Sita Eksekusi bukan sebagai Pembayar Harga Lelang/Pelunasan Harga Lelang ditambah dengan biaya administrasi.
7. Bahwa dalam aanmaning yang kedua Pelawan I keberatan karena disamping bukan sebagai Pembayar Harga Lelang/Pelunasan Harga Lelang juga telah melakukan konsignasi sejumlah uang Rp.127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah). Hal ini semakin membuktikan bahwa Terlawan I beritikad buruk karena tidak menepati/patuh isi Surat Pernyataan Bersama untuk menerima uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Dalam kesempatan tersebut telah disampaikan



oleh Pelawan I akan menempuh Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Purwodadi.

8. Bahwa setelah aanmaning kedua tersebut, Terlawan I mengajukan Permohonan Sita Eksekusi, dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Purwodadi melanjutkan dengan menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd, tanggal 10 Agustus 2016 ;
9. Bahwa Penetapan Sita Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN. Pwd tanggal 10 Agustus 2016 telah dilaksanakan dengan dilakukan penyitaan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd pada hari Jumat tanggal 12 Agustus 2016 oleh Sumaryanto, SH, MH, Wakil Panitera Pengadilan Negeri Purwodadi. (Bukti P-4).

Dengan demikian terbukti baik Penetapan Eksekusi, Aanmaning serta Penetapan Sita Eksekusi dalam perkara yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi No. No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tidak didasari titel Eksekutorial yang berbunyi Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sehingga haruslah dinyatakan batal, tidak sah dan tidak berharga perkara a quo, dikarenakan melanggar hukum acara pasal 224 HIR/258 RBg,

10. Bahwa Terlawan I / BURITA YULIANTI dalam surat permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan tersebut diatas, diajukan :
  - secara melanggar hukum
  - didasari itikad buruk.

Bahwa Permohonan Penetapan Eksekusi diajukan secara melanggar hukum karena dasar hak yang diajukan oleh Terlawan I/Pemohon Eksekusi/BURITA YULIANTI hanyalah berupa Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang SRI WIDAYATI, SIP pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, (Bukti P-5).

Bahwa Kutipan Risalah Lelang tersebut tidak dapat diajukan sebagai dasar Permohonan Eksekusi Pengosongan, dikarenakan untuk dapat dilaksanakan suatu eksekusi pengosongan, menurut Hukum Acara Perdata harus sesuai pasal 224 HIR/258 RBg, haruslah sebuah Grosse yang memuat irah-irah yang berbunyi Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Ketentuan





bunyi irah-irah tersebut sesuai UU No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang berlaku sejak tahun 1970.

Dengan demikian dalam perkara ini harusnya yang dipergunakan untuk pengajuan Permohonan Eksekusi Pengosongan haruslah Groose Risalah Lelang.

11. Bahwa ternyata Pengadilan Negeri Purwodadi dalam putusan Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd, tertanggal 13 Januari 2015 tersebut tidak berdasarkan GROSSE Risalah Lelang yang sesuai dengan pasal 224 HIR/258 RBg seharusnya Pengadilan Negeri Purwodadi mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya, hanya Grosse Risalah Lelang yang memuat irah-irah yang berbunyi Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tersebutlah, yang dapat dipergunakan untuk mengabulkan suatu Permohonan Eksekusi Pengosongan terhadap obyek lelang.
  12. Bahwa Kutipan Risalah Lelang tersebut hanya dapat digunakan untuk balik nama pembelian obyek lelang oleh Terlawan I/Pemenang Lelang, sebagaimana telah ditentukan hukumnya dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pemindahan hak dengan Lelang pasal 41 ayat (5) mensyaratkan untuk pemindahan hak yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan harus menggunakan KUTIPAN RISALAH LELANG karena dalam Kutipan Risalah Lelang pada halaman terakhir tertera kalimat "Berlaku sebagai Akta jual Beli".
  13. Dengan demikian adalah salah besar bila Kutipan Risalah Lelang tersebut digunakan sebagai dasar pengajuan eksekusi pengosongan. Maka menjadi salah besar pula Penetapan Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd, tanggal 13 Januari 2015 karena tidak didasari alat bukti yang memuat irah-irah yang berbunyi Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan oleh karenanya cukup alasan hukumnya untuk dinyatakan batal, sehingga harus dinyatakan batal pula aanmaning pertama dan aanmaning kedua tersebut.
- Justru fakta hukumnya Kutipan Risalah Lelang tersebut malah tidak dipergunakan untuk balik nama obyek lelang Sertifikat Hak Milik No.



3146 tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m<sup>2</sup>, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999, No 18/1999, Desa Pangunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan. Karena dalam balik nama tersebut menggunakan alas hak yang salah yaitu Salinan Risalah Lelang sebagaimana tercantum dalam HM 3146/Panunggalan, sekarang atas nama BURITA YULIANTI (Bukti P-6).

Bahwa dengan demikian terbukti Permohonan Eksekusi Pengosongan tersebut diajukan secara melanggar hukum.

14. Bahwa disamping kekeliruan yang nyata yang telah dilakukan tersebut, juga terjadi karena adanya itikad buruk dari Terlawan I yang secara jelas terlihat dari fakta-fakta hukum yang tersusun sebagaimana tersebut dibawah ini:

1. Bahwa Klien kami adalah pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 3146, luas 458 m<sup>2</sup>, atas nama SUWARTO bin PARTOREDJO, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No.18/1999, terletak di Desa Panunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan.

2. Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 3146 dan bangunan tersebut diagunkan sebagai jaminan hutang pada Bank BRI Tbk Cabang Purwodadi, dikarenakan suatu hal menyebabkan Para Termohon Eksekusi tidak dapat melunasi hutangnya, maka oleh Bank BRI Cabang Purwodadi sebagai Kreditur sekaligus sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Jaminan Hak Milik No. 3146 Desa Panunggalan dilakukanlah penjualan barang jaminan melalui Terlawan II / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

3. Bahwa karena pelaksanaan lelang dilaksanakan pada bulan September 2008, maka peraturan lelang yang berlaku saat itu adalah :

- Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Per-02/PL/2006 tentang petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut dilakukan pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 19 September 2008



Tempat : Kantor Bank BRI Cabang Purwodadi Jl. KS. Tubun  
No.1 Purwodadi.

Peserta Lelang:

1. SUWARTO, PNS, alamat Desa Panunggalan, RT.001 RW.006, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan.
2. BURITA YULIANTI, Wiraswasta, alamat Dusun Krajan, RT.007 RW.004, Desa Panunggalan Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan.

Bahwa masing-masing Peserta Lelang tersebut diatas telah setor uang jaminan masing-masing sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

Bahwa lelang tersebut dipimpin oleh Sri Widayati, SIP Pejabat Lelang Kelas I Semarang dan dalam pelaksanaan Lelang tanggal 19 September 2008 tersebut, BURITA YULIANTI/Terlawan sebagai Pemenang Lelang dengan harga jual Rp. 126.200.000,- (seratus dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah).

5. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut dituangkan dalam Minuta Risalah Lelang No. 540/2008 tanggal 19 September 2008 yang ditandatangani oleh Pemohon Lelang Bank BRI Cabang Purwodadi, Pemenang Lelang BURITA YULIANTI dan Pejabat Lelang SRI WIDAYATI, SIP.
6. Bahwa setelah proses lelang tersebut diatas telah terjadi kesepakatan antara kedua peserta lelang yaitu SUWARTO dan BURITA YULIANTI sebagai pemenang lelang yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama yang ditanda tangani oleh Pihak-pihak yang menyatakan yaitu SUWARTO dan BURITA YULIANTI di atas meterai yang cukup. Dalam pernyataan bersama tersebut telah disepakati beberapa hal diantaranya :
  - a. Sebagai pemenang lelang BURITA YULIANTI bersedia menyerahkan tanah dan bangunan Hak Milik No. 3146 atas nama SUWARTO
  - b. Seluruh biaya dan administrasi dalam pelaksanaan lelang dibayar oleh SUWARTO
  - c. BURITA YULIANTI akan diberi uang Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)





d. Batas waktu pemenuhan perjanjian ini paling lambat 25 September 2008

Dalam perjanjian tersebut juga ditambahkan kalimat :

NB : Pembayaran pelunasan + Administrasi tanggung jawab Sdr. Suwarto dibayar Senin 22 September 2008.

Yang ditandatangani oleh SUWARTO dan BURITA YULIANTI (Bukti P-7)

7. Bahwa semua isi perjanjian kesepakatan tersebut telah dilaksanakan oleh SUWARTO dengan itikad baik, terbukti :

- Uang jaminan sebagai Peserta Lelang atas nama Suwarto sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tidak diambil dan masih berada di kas Bendahara Penerima KPKNL Semarang.
- Melakukan penyeteroran Pelunasan Harga Lelang sebesar Rp. 96.200.000,- (sembilan puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) ditambah dengan bea sebesar 1% yaitu sebesar Rp. 1.260.000,- (satu juta dua ratus enam puluh ribu rupiah).

Keseluruhan jumlah yang harus disetor adalah sebesar Rp.97.460.000,- (sembilan puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah), sebagaimana tersebut dalam Formulir Kiriman Uang Bank BNI tertanggal 22 September 2008 guna Pelunasan Lelang HM NO. 3146 luas 458 m<sup>2</sup> An. SUWARTO terbilang Rp.97.460.000,- (sembilan puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) ke rekening Kas KPKNL Semarang (Bukti P-8).

Dengan demikian terbukti SUWARTO/ Termohon Eksekusi/ Pelawan 1 telah melakukan Pembayaran Harga Lelang secara keseluruhan yaitu sebesar Rp. 127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) sebagaimana bukti formulir kiriman uang yang hingga sekarang masih dipegang oleh SUWARTO.

8. Bahwa Pemohon Eksekusi BURITA YULIANTI sebagai Pemenang Lelang telah meminta kepada KUSDARYATI



Bendahara Penerimaan KPKNL Semarang untuk mengembalikan uang jaminan sebagai Peserta Lelang atas nama BURITA YULIANTI yang pernah disetorkan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

Pengembalian tersebut diminta agar dikirim ke rekening Suami BURITA YULIANTI yaitu rekening atas nama MOCH MASDUKI di BNI Cabang Semarang MT. Haryono, nomor rekening 0031148703 dengan CEK No.722446 tanggal 23 September 2008. (Bukti P-9 dan P-10 Kartu Keluarga).

Bahkan peristiwa pengembalian uang jaminan peserta lelang atas nama BURITA YULIANTI ini dipertegas dengan Surat Keterangan yang dibuat oleh KUSDARYATI Bendahara Penerimaan KPKNL Semarang yang menerangkan uang jaminan lelang Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) telah diminta oleh BURITA YULIANTI untuk dikirim ke rekening suaminya MOCH MASDUKI (Bukti P-11).

9. Bahwa setelah SUWARTO melunasi pembayaran pelunasan + administrasi lelang sebagaimana yang telah disepakati bersama tersebut, justru BURITA YULIANTI tidak dapat dijumpai dan/atau tidak mau berkomunikasi lagi, hal ini terjadi karena BURITA YULIANTI dan Suaminya telah pindah dari alamat Dusun Krajan, RT.007 RW.004, Desa Panunggalan Kecamatan Pulukulon, Kabupaten Grobogan tanpa pemberitahuan kepada SUWARTO.

10. Bahwa Klien kami SUWARTO/Termohon Eksekusi/Pelawan 1 didampingi isteri NUR INDAH, S.PD telah berusaha mencari di beberapa tempat alamat selama dua tahun, barulah ketemu dengan diantar Saksi MOH. KHOLID. Dalam pertemuan tersebut Klien kami Para Termohon Eksekusi akan menyerahkan uang tambahan/fee sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagai pemenuhan kesepakatan bersama yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama pada tanggal 19 September 2008.

Ternyata penawaran pembayaran tersebut ditolak dengan alasan belum butuh dan nanti akan diserahkan bersama dengan penyerahan Serifikat HM No 3146 Desa Panunggalan disertai perincian pengeluaran biaya di BPN.



11. Bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Per-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, untuk memperoleh Kuitansi Pembayaran Harga Lelang, Pemenang Lelang harus mengajukan Permohonan yang dilengkapi dengan Bukti Asli Pelunasan Lelang dan Materai.

Bahwa oleh karena bukti formulir kiriman uang yang Asli (bukti P-7) masih ditangan SUWARTO yaitu berupa Formulir Kiriman Uang Bank BNI tertanggal 22 September 2008 guna Pelunasan Lelang HM NO. 3146 luas 458 m<sup>2</sup> An. SUWARTO terbilang Rp.97.460.000,- (sembilan puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) ke rekening Kas KPKNL Semarang, maka seharusnya permohonan BURITA YULIANTI tersebut ditolak oleh Bendahara KPKNL Semarang Ibu KUSDARYATI.

Bahwa terlebih lagi uang jaminan sebagai Peserta Lelang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) atas nama BURITA YULIANTI juga telah dikembalikan ke rekening Suami BURITA YULIANTI atas nama MOCH MASDUKI di BNI Cabang Semarang MT. Haryono, nomor rekening 0031148703 dengan CEK No.722446 tanggal 23 September 2008, maka seharusnya permohonan tersebut juga ditolak oleh Bendahara KPKNL Semarang Ibu KUSDARYATI.

Bahwa oleh karena jelas terbukti BURITA YULIANTI sebagai Pemenang lelang tidak mengirim/menyetor satu rupiahpun ke Rekening Terlawan I/KPKNL Semarang, maka demi hukum haruslah ditolak Permohonan Kuitansi Pembayaran Harga Lelang yang diajukan oleh BURITA YULIANTI.

Berikut kami lampirkan selebaran dari Direktorat Kekayaan Negara Kementrian Keuangan tertanggal 4 Januari 2007 berikut bagan alur Pelayanan Pemberian Kuitansi Pembayaran Harga Lelang (Bukti P-12).

12. Bahwa ternyata Terlawan I/KPKNL Semarang telah menerbitkan Kuitansi Pembayaran Harga Lelang tertanggal 22 September 2008 yang dibuat oleh Bendahara Penerimaan yang diketahui oleh Kepala KPKNL Semarang. (Bukti P-13). Penerbitan Kuitansi



ini bertentangan dengan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dikarenakan Bendahara Penerimaan Kusdaryati, SIP tidak mencocokkan Bukti Asli Pelunasan dengan Rekening Koran.

Dengan demikian Bendahara Penerimaan KPKNL Semarang tidak pernah melakukan kegiatan wajib mencocokkan Bukti Asli Pelunasan dikarenakan Bukti Asli tidak pernah dipegang oleh BURITA YULIANTI dan masih dipegang oleh SUWARTO, sehingga patut dipertanyakan bagaimana proses tersebut terjadi tanpa adanya kehadiran SUWARTO yang memegang Bukti Asli Pelunasan untuk disimpan oleh Bendahara KPKNL Semarang dan ditukar dengan Kuitansi Pembayaran Harga Lelang yang diterbitkan oleh Terlawan II / KPKNL Semarang oleh Bendahara Penerimaan.

Bahwa patut diduga Kuitansi Pembayaran Harga Lelang tertanggal 22 September 2008 adalah palsu dikarenakan proses penerbitan itu butuh waktu satu hari setelah syarat-syarat terpenuhi berupa BUKTI ASLI PELUNASAN LELANG dan meterai, sehingga paling cepat bisa diterbitkan adalah tanggal 23 September 2008 dengan cara SUWARTO bersama dengan Terlawan I /BURITA YULIANTI menyerahkan Bukti Asli Pelunasan Lelang kepada Bendahara KPKNL Semarang. Oleh karena sampai sekarang bukti asli Pelunasan Lelang masih dipegang oleh Pelawan I/SUWARTO maka seharusnya demi hukum Kuitansi Pembayaran Harga Lelang (KPHL) tidak pernah dikeluarkan oleh KPKNL Semarang hingga Gugatan Perlawanan ini diajukan.

13. Bahwa atas dasar Kuitansi Pembayaran Harga Lelang (KPHL) yang diperoleh secara itikad buruk dari Terlawan I tersebut, kemudian dipergunakan seolah-oleh sebagai kuitansi yang sah dan benar meskipun sebagai pemenang lelang Terlawan I /BURITA YULIANTI telah menerima pengembalian uang jaminan sebagai peserta lelang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan tidak melakukan Pelunasan Pembayaran Harga Lelang sebesar Rp. 96.200.000,- (sembilan puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) namun dengan adanya Kuitansi Pembayaran Harga Lelang yang dimilikinya tersebut Terlawan I /BURITA



YULIANTI dengan segala kelihaian dan itikad buruk telah melakukan tindakan hukum berupa meminta Salinan Risalah Lelang No.540/2008 kepada Terlawan II / KPKNL Semarang. Sehingga dikeluarkanlah Salinan Risalah Lelang No.540/2008 pada tanggal 6 Oktober 2008 oleh Kepala KPKNL Semarang SLAMET SUGITO. (Bukti P-14).

Bahwa ternyata Terlawan I / BURITA YULIANTI juga memperoleh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan itikad buruk dan melanggar hukum. Hal ini terbukti BPHTB tersebut dibuat dan/atau bukan oleh Terlawan II / Kantor KPKNL Semarang melainkan dibuat oleh Notaris/PPAT Purwodadi I Nyoman Suharta (Bukti P-15).

Hal ini membuktikan bahwa BPHTB tersebut dibuat dengan itikad buruk melanggar Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07 /2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Per-02/PL/2006 tentang petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

14.Bahwa Terlawan I /BURITA YULIANTI melakukan pengajuan balik nama kepada Terlawan III/Kantor BPN secara itikad buruk dan melawan hukum karena tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya paragraf 2 Pemindahan Hak Dengan Lelang pasal 41 ayat (5) yang menentukan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang kepada Kepala Kantor Pertanahan harus dilengkapi dengan :

- a. KUTIPAN RISALAH LELANG yang bersangkutan.
- b. Sertifikat Hak Milik.

Dengan demikian menurut Peraturan Pemerintah tersebut untuk balik nama sertifikat kepemilikan hasil pembelian lelang harus menggunakan Kutipan Risalah lelang bukan menggunakan Salinan Risalah Lelang.

15.Bahwa pengurusan pada Terlawan III/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan telah berhasil meskipun alas hak peralihannya hanya Salinan Risalah Lelang bukan Kutipan Risalah Lelang yang berlaku sebagai Akta Jual Beli. Hal ini dapat





terbaca dari Sertifikat HM 3146/Panunggalan atas nama Terlawan I.

16. Bahwa dengan demikian Terlawan III/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan yang telah melakukan balik nama atas Sertifikat HM.3146/Panunggalan yang hanya berdasarkan Salinan Risalah Lelang, bertentangan dengan Paragraf 2 Pemindahan Hak Dengan Lelang pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan adalah berupa Kutipan Risalah Lelang.

Bahwa untuk membuktikan adanya peralihan hak yang melanggar hukum tersebut terlampir fotocopy Sertifikat HM.3146/Panunggalan yang sudah berubah menjadi atas nama BURITA YULIANTI (Bukti P-16).

Bahwa dalam Sertifikat HM.3146/Panunggalan tersebut, jelas-jelas tertulis alasan peralihan haknya adalah Risalah Lelang No.540/2008. Tanggal 19-09-2008.

17. Bahwa hanyalah KUTIPAN RISALAH LELANG yang merupakan satu-satunya dasar hukum/alas hak untuk balik nama pembelian melalui lelang, maka berikut kami lampirkan pamflet sosialisasi pelaksanaan lelang dari Kementerian Keuangan tertanggal 4 Januari 2007 perihal Pemberian Kutipan Risalah Lelang Dan Dokumen Kepemilikan Barang (Bukti P-17).

Bahwa dengan demikian semakin nampak itikad buruk dari Terlawan I/BURITA YULIANTI yang telah dengan berbagai cara melakukan perbuatan bertentangan dengan :

- a. Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Peraturan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Per-02/PL/2006 tentang petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- c. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Meskipun tidak sesuai dengan peraturan tersebut diatas, Terlawan I/ BURITA YULIANTI bisa mempunyai Kutipan Risalah



Lelang yang fungsinya sebagai Akta Jual Beli Obyek Lelang yang semestinya menurut hukum digunakan untuk alas hak balik nama obyek lelang kepada Terlawan III, namun justru digunakan untuk memohon Eksekusi Pengosongan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi. Hal ini sangat melawan hukum karena dalam Kutipan Risalah Lelang tersebut tidak tercantum irah-irah yang berbunyi Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Hal ini cukup alasan hukumnya Terlawan I beritikad buruk dan melawan hukum

Dengan demikian cukup alasan hukumnya untuk mengabulkan seluruh Perlawanan Eksekusi Para Pelawan.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Para Pelawan mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi kiranya berkenan untuk mengeluarkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

Menunda Pelaksanaan Eksekusi Penetapan No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd, tertanggal 13 Januari 2015 yang diajukan oleh Terlawan tersebut sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Pelawan Eksekusi adalah Para Pelawan yang benar dan beritikad baik ;
3. Menyatakan Terlawan I adalah Terlawan yang beritikad buruk ;
4. Membatalkan Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/ PN.Pwd, tertanggal 13 Januari 2015 ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Aanmaning pertama dan Aanmaning kedua yang telah dilaksanakan pada tanggal 22 Januari 2015 dan 1 Agustus 2016 ;
6. Menyatakan tidak sah Penetapan Sita Eksekusi No. 06/Pdt.Eks /2014/PN.Pwd tertanggal 10 Agustus 2016 ;
7. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Purwodadi untuk mengangkat Sita Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/ PN.Pwd, tertanggal 10 Agustus 2016 ;



8. Menyatakan perolehan Kuitansi Pembayaran Harga Lelang tertanggal 22 September 2008, Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008, Kutipan Risalah Lelang No. No.540/2008 tanggal 19 September 2008, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Purwodadi I Nyoman Suharta, oleh Terlawan I dilakukan dengan itikad buruk dan bertentangan dengan peraturan ;
9. Menyatakan pengajuan balik nama Sertifikat HM No.3146/Panunggalan oleh Terlawan I kepada Terlawan III dilakukan dengan itikad buruk ;
10. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pelawan menyatakan ada perbaikan / renvoi pada perlawanannya yakni : pada halaman 11 baris 24 kata – kata salinan dihilangkan;

Menimbang, bahwa atas perlawanan dari Pelawan tersebut, Terlawan I, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Para Pelawan telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015, yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi, dengan pihak-pihak, yaitu Burita Yulianti (ic. Terlawan I) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Suwanto bin Partorejo (ic. Pelawan I) sebagai Termohon Eksekusi I dan Nur Indah,S.PD (ic. Pelawan II) sebagai Termohon Eksekusi II ;
2. Bahwa Para Pelawan dalam mengajukan keberatan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi yaitu Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015, yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi dengan mengajukan gugatan perlawanan (derden verzet) adalah telah melanggar Hukum Acara Perdata karena sesuai dengan fakta hukumnya Para Pelawan adalah sebagai pihak-pihak Para Termohon Eksekusi dalam perkara permohonan eksekusi



pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi ;

3. Bahwa gugatan perlawanan (derden verzet) hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga (bukan sebagai pihak dalam perkara eksekusi) yang merasa dirugikan haknya atas obyek sengketa yang dimohonkan eksekusi dalam Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015 yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi melawan Suwanto bin Partorejo (ic. Pelawan I) sebagai Termohon Eksekusi I dan Nur Indah,S.PD (ic. Pelawan II) sebagai Termohon Eksekusi II. Oleh karena Para Pelawan adalah sebagai pihak-pihak dalam Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015, maka menurut hukum, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Para Pelawan yang keberatan dikeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwadadi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015 adalah Perlawanan (Verzet) bukannya gugatan perlawanan (derden verzet).
4. Bahwa sesuai dengan fakta hukumnya, Para Pelawan adalah sebagai para pihak dalam Penetapan Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015 yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi, maka Para Pelawan dalam mengajukan keberatan terhadap Penetapan Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015 yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi, dengan mengajukan gugatan perlawanan adalah telah terbukti cacat formil;
5. Bahwa sebagaimana disebutkan oleh Terlawan I, permohonan eksekusi pengosongan dalam Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015 adalah dengan pihak-pihak yaitu Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi melawan Para Pelawan masing-masing sebagai Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II ;
6. Bahwa ternyata Para Pelawan dalam mengajukan gugatan perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015, telah mengikutsertakan Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan RI Cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktur



Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai Terlawan II dan Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah Cq Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III ;

7. Bahwa Para Pelawan dalam gugatan perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015, yang telah mengikutsertakan atau menarik pihak Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan RI Cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktur Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai Terlawan II dan Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah Cq Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III adalah merupakan gugatan perlawanan yang rancu sehingga tidak jelas atau kabur karena pihak-pihak tersebut adalah bukan sebagai pihak-pihak dalam perkara eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan I ;

8. Bahwa dalam hal Para Pelawan keberatan terhadap Penetapan Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015, menarik pihak Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan RI Cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktur Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai Terlawan II dan Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah Cq Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III, maka upaya hukum yang diajukan oleh Para Pelawan





mestinya adalah dengan mengajukan gugatan biasa bukan gugatan perlawanan (derden verzet) ;

9. Bahwa jika dicermati secara seksama posita dan petitum gugatan perlawanan Para Pelawan terhadap Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015, antara lain petitum gugatan perlawanan pada angka 8 dan angka 9, yaitu :

8. Menyatakan perolehan Kuitansi Pembayaran Harga Lelang tertanggal 22 September 2008, Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008, Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Purwodadi I Nyoman Suharta, oleh Terlawan I dilakukan dengan itikad buruk dan bertentangan dengan peraturan ;

9. Menyatakan pengajuan balik nama Sertipikat Hak Milik No.3146/Panunggalan oleh Terlawan I kepada Terlawan III dilakukan dengan itikad buruk ;

adalah merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscur libel) karena petitum-petitum gugatan tersebut, justru menimbulkan pertanyaan yaitu, apa akibat hukumnya, jika perolehan Kuitansi Pembayaran Harga Lelang tertanggal 22 September 2008, Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008, Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Purwodadi I Nyoman Suharta, oleh Terlawan I dilakukan dengan itikad buruk dan bertentangan dengan peraturan ?; dan apa pula akibat hukumnya, jika pengajuan balik nama Sertipikat Hak Milik No.3146/Panunggalan oleh Terlawan I kepada Terlawan III dilakukan dengan itikad buruk ?

10. Bahwa dalam hal Para Pelawan dalam mengajukan gugatan perlawanan masih mempermasalahkan adanya itikad buruk dari Terlawan I dalam perolehan Kuitansi Pembayaran Harga Lelang tertanggal 22 September 2008, Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008, Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Purwodadi I Nyoman Suharta, oleh Terlawan I dilakukan dengan itikad buruk



dan bertentangan dengan peraturan maupun pengajuan balik nama Sertipikat Hak Milik No.3146/Panunggalan oleh Terlawan I kepada Terlawan III dilakukan dengan itikad buruk, maka Para Pelawan seharusnya mengajukan gugatan terhadap keabsahan proses pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Purwodadi melalui perantara Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang ;

11. Bahwa mengingat gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan telah terbukti cacat formil atau setidaknya tidak jelas atau kabur (obscuur libel), maka gugatan perlawanan Para Pelawan wajib dinyatakan tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa untuk singkatnya dalil-dalil jawaban Terlawan I dalam eksepsi wajib dinyatakan terbaca dan tertulis kembali sebagai dalil-dalil jawabannya dalam pokok perkara ;
2. Bahwa benar Terlawan I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang SRI WIDAYATI,SIP, pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dan Sertipikat Hak Milik No.3146, tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m2, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No.18/1999 telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri Purwodadi yang terdaftar dalam register perkara eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd, dalam perkara antara Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi melawan Para Pelawan sebagai Para Termohon Eksekusi ;
3. Bahwa dalil Para Pelawan pada posita 3 yang mendalilkan seharusnya Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi tidak menerima permohonan eksekusi yang disertai bukti, khususnya Kutipan Risalah Lelang hukumnya tidak dapat dipergunakan untuk mengajukan eksekusi pengosongan sebab hanya tercantum “diberikan Kutipan kepada pembeli sebagai Akta Jual Beli” tertanggal 26 September 2011, hanya dapat dipergunakan sebagai alas hukum untuk balik nama obyek lelang karena tidak memuat titel eksekutorial adalah merupakan dalil gugatan perlawanan yang



tidak beralasan hukum karena bukti-bukti tersebut untuk membuktikan perolehan hak Terlawan I atas tanah Sertipikat Hak Milik No.3146, tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m2, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No.18/1999 sebagai Pemohon Eksekusi adalah didasarkan Lelang Hak Tanggungan (parate executie) sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Purwodadi dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang pada tanggal 19 September 2008 secara sah terhadap barang jaminan milik Para Pelawan sebagai Para Termohon Eksekusi yang dituangkan dalam Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang SRI WIDAYATI, SIP, pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ;

4. Bahwa Para Pelawan dalam gugatan perlawanan pada posita 4 yang pada pokoknya mendalilkan Permohonan Eksekusi Terlawan I meskipun bertentangan dengan Hukum Acara Perdata (Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG) akan tetapi tetap dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Purwodadi adalah merupakan dalil gugatan perlawanan yang tidak beralasan hukum karena Para Pelawan nyata-nyata telah salah atau keliru dalam menafsirkan penerapan ketentuan Hukum Acara Perdata khususnya Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG dengan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan I melalui Pengadilan Negeri Purwodadi. Ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG (Sertipikat Hak Tanggungan dan Grosse Akte Pengakuan Hutang) pada dasarnya mengatur tentang prosedur pelaksanaan eksekusi pelelangan obyek hak tanggungan yang sudah ada Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan maupun Grosse Akte dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", bukan mengatur prosedur pelaksanaan eksekusi pengosongan ;
5. Bahwa sesuai dengan fakta hukumnya, Terlawan I dalam mengajukan permohonan eksekusi pengosongan adalah didasarkan pada alasan hukum Terlawan I sebagai Pemenang Lelang terhadap Lelang Hak Tanggungan berdasarkan



Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilaksanakan dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Purwodadi dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang pada tanggal 19 September 2008 secara sah terhadap barang jaminan milik Para Pelawan sebagai Para Termohon Eksekusi yang dituangkan dalam Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang SRI WIDAYATI,SIP, pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang maupun Sertipikat Hak Milik No. 3146, tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m2, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No.18/1999 atas nama BURITA YULIANTI (ic. Terlawan I) ;

6. Bahwa oleh karena permohonan eksekusi pengosongan yang dimohonkan Terlawan I didasarkan pada alasan hukum hukum Terlawan I sebagai Pemenang Lelang terhadap Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilaksanakan dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Purwodadi dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang pada tanggal 19 September 2008 secara sah terhadap barang jaminan milik Para Pelawan sebagai Para Termohon Eksekusi yang dituangkan dalam Kutipan Risalah Lelang No.540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang SRI WIDAYATI,SIP, pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, maka menurut hukum Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi sesuai ketentuan Pasal 200 Ayat (11) HIR/Pasal 218 Ayat (2) RBG, “dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak berherak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh tereksekusi” dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, Upaya Hukum Terlelang “terhadap pelelangan hak tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang,



eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”, berwenang dan sah mengeluarkan Penetapan Eksekusi No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015 ;

7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 200 Ayat (11) HIR/Pasal 218 Ayat (2) dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, Ketua Pengadilan Negeri terhadap permohonan eksekusi pengosongan yang domohonkan Terlawan I berwenang dan sah untuk mengeluarkan Penetapan Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 13 Januari 2015, maka dengan adanya Aanmaning Pertama tanggal 22 Januari 20015, Aanmaning Kedua tanggal 1 Agustus 2016 kepada Para Pelawan sebagai Para Termohon Eksekusi dan telah ternyata dalam waktu 8 (delapan) hari untuk diberi tegoran Para Termohon Eksekusi tidak segera menyerahkan dan mengosongkan, maka Pengadilan Negeri Purwodadi dalam menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN/Pwd tanggal 10 Agustus 2016 dan Pelaksanaan Sita Eksekusi yang dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Purwodadi yang dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 12 Agustus 2016 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah menurut hukum. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka dalil Para Pelawan pada posita 5, 6, 7, 8 dan 9 yang pada pokoknya mendalilkan Penetapan Eksekusi, Aanmaning, serta Penetapan Sita Eksekusi dalam perkara yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi No.06/Pdt.Eks/ 2014/PN.Pwd tidak didasari Titel Eksekutorial yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” haruslah dinyatakan batal, tidak sah dan tidak berharga dikarenakan melanggar Hukum Acara Pasal 224 HIR/258 Rbg adalah terbukti tidak beralasan hukum dan wajib ditolak ;
8. Bahwa mengenai dalil-dalil Para Pelawan dalam mengajukan gugatan perlawanan pada posita 10, 11, 12, dan 13, jika dicermati secara seksama, bahwa dalil-dalil Para Pelawan tersebut pada dasarnya telah didasarkan pada suatu kesalahan atau kekeliruan Para Pelawan dalam menafsirkan penerapan Pasal 224 HIR/258





Rbg (Sertipikat Hak Tanggungan dan Grosse Akte Pengakuan Hutang) yang pada dasarnya mengatur tentang prosedur pelaksanaan eksekusi pelelangan obyek hak tanggungan yang sudah ada Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan maupun Grosse Akte dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagai dasar hukum pelaksanaan eksekusi pelelangan atas obyek hak tanggungan (parate executie) dengan eksekusi pengosongan atas dasar lelang. Sedangkan eksekusi pengosongan yang didasarkan Lelang (Pemenang Lelang) adalah diatur dalam ketentuan Pasal 200 Ayat (11) HIR/Pasal 218 Ayat (2) dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014. Sehingga dengan demikian dalil-dalil Para Pelawan tersebut wajib ditolak ;

9. Bahwa terhadap dalil Para Pelawan pada posita 14 yang pada pokoknya mendalilkan permohonan eksekusi pengosongan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi yang diajukan oleh Terlawan I telah didasarkan adanya itikad buruk dari Terlawan I yang terlihat dari fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan Para Pelawan pada posita 14 sub.1) sampai dengan sub.17 adalah tidak benar dan wajib ditolak karena sesuai dengan fakta hukumnya, Terlawan I adalah sebagai Pemenang Lelang atas obyek hak tanggungan dalam pelaksanaan penjualan secara lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Purwodadi dengan perantaraan Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang pada tanggal 19 September 2008 terhadap barang jaminan sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.3146 tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m2, atas nama SUWARTO bin PARTOREDJO, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No.18/1999, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Panunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan yang dituangkan dalam RISALAH LELANG Nomor : 540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ;



10. Bahwa dengan disahkannya Terlawan I sebagai Pembeli barang jaminan sebagaimana tersebut dalam RISALAH LELANG Nomor : 540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Pelawan I yang semula sebagai pemilik barang jaminan telah berusaha untuk membeli kembali barang jaminan tersebut kepada Terlawan I sebagai pemenang lelang, dan akhirnya pada saat itu pula antara Pelawan I dengan Terlawan I bersepakat bersama yang pada pokoknya, yaitu Pelawan sanggup membeli kembali dari Terlawan I atas sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.3146 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya dengan mengembalikan seluruh biaya dan administrasi dalam pelaksanaan lelang termasuk harganya ditambah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) seluruhnya dengan harga sebesar Rp.152.460.000,- (seratus lima puluh dua juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) pelunasan akan dibayar paling lambat pada tanggal 25 September 2008 sesuai Pernyataan Bersama yang dibuat oleh Pelawan I dengan Terlawan I ;
11. Bahwa oleh karena dengan disahkannya Terlawan I sebagai Pembeli barang jaminan sebagaimana tersebut dalam RISALAH LELANG Nomor : 540/2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dan Terlawan I sebagai Pemenang Lelang masih ada waktu 3 (tiga) hari untuk melakukan pelunasan pembayaran lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, maka untuk pembayaran Pelawan I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang disepakati yaitu Pelawan I langsung melakukan pembayaran kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, yang meliputi harga lelang dan biaya administrasi sebesar Rp. 127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah), sedangkan pelunasannya sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dibayarkan kepada Terlawan I. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka tidak ada suatu kekhilafan atau kesalahan yang nyata yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan



Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam membuat RISALAH LELANG Nomor : 540/2008 tanggal 19 September 2008 sehingga dengan demikian RISALAH LELANG tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

12. Bahwa terhadap Pernyataan Bersama tentang kesepakatan pembelian kembali antara Pelawan I dengan Terlawan I atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.3146, tanggal 24 Nopember 1999, luas 458 m2, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No.18/1999, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Panunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan dengan kesepakatan harga sebesar Rp.152.460.000,- (seratus lima puluh dua juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) tersebut, Pelawan I telah melakukan pembayara sebesar Rp. 127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) sesuai yang telah disepakati bersama, sedangkan untuk pelunasan pembayaran sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Pelawan I belum membayar kepada Terlawan I sampai dengan batas waktu yang disepakati tanggal 25 September 2008 ;
13. Bahwa oleh karena Pelawan I dengan Terlawan I telah terjadi kesepakatan pembelian kembali obyek lelang atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.3146, luas 458 m2, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, dengan harga Rp.152.460.000,- (seratus lima puluh dua juta empat ratus enam puluh ribu rupiah), dan Pelawan I sudah melakukan pembayaran sebesar Rp.127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah), maka untuk kelanjutan kepentingan pelaksanaan jual beli antara Pelawan I dengan Terlawan I di hadapan PPAT nantinya setelah ada pelunasan pembayaran, Terlawan I berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 540/2008 tanggal 19 September 2008 telah mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik No.3146 yang semula atas nama SUWARTO bin PARTOREDJO, dan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan telah dibalik nama menjadi atas nama BURITA YULIANTI (Telawan I) ;



14. Bahwa Risalah Lelang Nomor : 540/ 2008 tanggal 19 September 2008 yang dibuat atau dikeluarkan oleh Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka Sertipikat Hak Milik No.3146 atas nama BURITA YULIANTI (Terlawan I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang balik namanya didasarkan pada Risalah Lelang Nomor : 540/ 2008 tanggal 19 September 2008 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
15. Bahwa Pelawan I yang telah membuat kesepakatan untuk membeli kembali dari Terlawan I sebagai Pemenang Lelang atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.3146 yang baru melakukan pembayaran kepada Terlawan I sebesar Rp.127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) tidak melakukan pembayaran pelunasan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sesuai yang disepakati bersama, bahkan Pelawan I beritikad buruk telah melaporkan Terlawan I di Kepolisian Resor Grobogan pada tahun 2011 dan terakhir Tergugat I pada bulan September 2014 sehingga Terlawan I diperiksa oleh Penyidik Kepolisian Resor Grobogan diduga melakukan tindak pidana penipuan atas laporan dari Pelawan I yang mengaku sebagai Pemenang Lelang ;
16. Bahwa oleh karena Pelawan I yang telah membuat kesepakatan untuk membeli kembali dari Terlawan I sebagai Pemenang Lelang atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.3146 yang baru melakukan pembayaran kepada Terlawan I sebesar Rp.127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) telah beritikad buruk, yaitu tidak mau melunasi kekurangan pembayaran kepada Terlawan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan Pelawan I justru melaporkan Terlawan di Kepolisian Resor Grobogan dengan dalih Pelawan I sebagai Pemenang Lelang telah ditipu oleh Terlawan I, maka Terlawan I yang telah beritikad baik mau menjual kembali atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.3146 tersebut merasa dipermalukan dan dirugikan oleh Pelawan I sehingga Terlawan I membatalkan kesepakatan jual beli kembali kepada Pelawan I atas sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 3146, luas 458 m2,



berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan mengembalikan uang muka sebesar Rp.127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) kepada Pelawan I melalui Wesel Pos (Wesel Prima) Kantor Pos Purwodadi. Namun pembayaran pengembalian uang muka dari Terlawan I tersebut telah ditolak oleh Pelawan I sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat oleh Kantor Pos Purwodadi ;

17. Bahwa dengan adanya Pelawan I menolak pembayaran pengembalian uang muka dari Terlawan I, maka Terlawan I dalam mengajukan permohonan penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan (konsignasi) pembayaran pengembalian uang muka sebesar Rp.127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) kepada Pelawan I atas pembelian sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.3146, luas 458 m<sup>2</sup>, atas nama BURITA YULIANTI, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No.18/1999, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Panunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan, sebagaimana dalam Penetapan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor : 1/Pdt.Konsig/2014/PN.Pwi tanggal 31 Oktober 2014 adalah sah menurut hukum ;

18. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor : 1/Pdt.Konsig/ 2014/PN.Pwi tanggal 31 Oktober 2014, Terlawan I telah mengembalikan uang muka pembayaran pembelian tanah beserta bangunan rumah obyek lelang yang dituangkan dalam RISALAH LELANG Nomor : 540/2008 tanggal 19 September 2008 kepada Pelawan I sebesar Rp.127.460.000,- (seratus dua puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah), maka menurut hukum Terlawan I adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.3146, luas 458 m<sup>2</sup>, atas nama BURITA YULIANTI, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Oktober 1999 No.18/1999, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Panunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan ;





19. Bahwa pada dasarnya eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi yang terdaftar di Pengadilan Negeri Purwodadi No.06/Pdt.Eks/2014/ PN.Pwd telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 31 Agustus 21016 yang dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi (Pengosongan dan Penyerahan) No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tanggal 31 Agustus 2016. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka gugatan perlawanan dalam Provisi, dengan tuntutan menunda pelaksanaan eksekusi Penetapan No.06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd tertanggal 13 Januari 2015 yang diajukan oleh Terlawan I tersebut sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini adalah wajib ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
20. Bahwa pada dasarnya dalil-dalil Para Pelawan dalam mengajukan gugatan perlawanan yang pada pokoknya mendalilkan antara Pelawan I dengan Terlawan I tidak pernah terjadi perjanjian hutang piutang uang, justru yang terjadi Terlawan I BURITA YULIANTI menolak untuk menerima Uang Jasa sebagai peserta lelang sebagaimana pernyataan bersama yang dibuat Terlawan I dan Pelawan I sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) adalah tidak benar dan wajib ditolak karena sejak semula Pelawan I telah menunjukkan itikad buruknya, yaitu dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Semarang yang terdaftar dalam register perkara No.54/Pdt.G/2016/PN.Smg dengan pihak-pihak, Pelawan I sebagai Penggugat melawan Terlawan I sebagai Tergugat I dan MOCH MASDUKI sebagai Tergugat II maupun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai Turut Tergugat I, PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Purwodadi sebagai Turut Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Turut Tergugat III, telah menyatakan dirinya secara jelas dan tegas, bahwa Pelawan I adalah sebagai Pemenang Lelang karena Terlawan I bukan sebagai peserta lelang. Fakta hukum tersebut membuktikan tidak ada uang jasa/fee bagi Terlawan I sebagai pemenang lelang ;
21. Bahwa mengingat gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan telah terbukti tidak didasarkan pada alasan-alasan hukum



yang sah, maka gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan wajib ditolak untuk keseluruhannya dan Para Pelawan wajib dibebani untuk membayar biaya perkara ;

Berdasarkan pertimbangan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Terlawan I, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dan menetapkan sebagai hukum:

**DALAM PROVISI :**

- Menolak gugatan perlawanan dalam provisi untuk seluruhnya ;

Atau setidaknya-tidaknya,

- Menyatakan gugatan perlawanan dalam provisi tidak dapat diterima;

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima eksepsi Terlawan I ;
- Menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas perlawanan dari Pelawan tersebut, Terlawan II, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

**II. EKSEPSI LITIS PETENDIS**

Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sama dengan perkara yang telah diperiksa oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan Register nomor : 54/Pdt.G/2015/PN Smg , dimana saat ini perkara tersebut dalam tahap Kasasi di Mahkamah Agung yang diajukan oleh Pelawan ;

Bahwa dalam perkara nomer : 54/Pdt.G/2015/PN Smg tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Juli 2015 dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya.



**DALAM PKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 1.123.000,- (satu juta seratus dua puluh tiga ribu rupiah).

Bahwa dalam perkara No: 54/Pdt.G/2015/PN Smg juga telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 22 Maret 2016 dengan amar putusan menyatakan bahwa menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan (dalil Pelawan angka 14 pokok perkara) pada intinya adalah sama yaitu mengenai pelaksanaan lelang atas obyek sengketa a quo yang menurut pelawan, pelawan sebagai pemenang dalam pelaksanaan lelang tersebut.

Bahwa atas adanya kesamaan pokok perkara dan pihak yang digugat tersebut, sudah seharusnya pelawan untuk menghormati proses perkara yang masih berjalan pemeriksaannya Hal ini untuk menghindari dualism dan kontradiksi atas putusan perkara a quo dengan pokok putusan yang sama dengan perkara sebelumnya (No. 54/Pdt.G/2015/PN Smg).

**3. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa dari gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan angka 3 halaman 2 dalam pokok perkaranya menyatakan seharusnya Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi tidak menerima permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I.

Bahwa dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tersebut, Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi sebagai pihak yang menerima permohonan eksekusi tidak ikut digugat, sehingga menjadikan pemeriksaan atas perkara a quo menjadi kurang sempurna karena ada pihak yang seharusnya ikut digugat namun tidak dijadikan pihak dalam perkara apapun.

Bahwa karena gugatan kurang pihak, maka gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI No. 1078 K/Sip/1975 tertanggal 11 November 1975).



**4. EKSEPSI SALAH MENGAJUKAN UPAYA HUKUM**

Bahwa pelaksanaan pengosongan yang diajukan oleh Terlawan I berdasar Putusan Pengadilan No. 06/Pdt.Eks/2014/PN Pwd, yang menurut Pelawan Putusan Perkara No. 06/Pdt.Eks/2014/PN Pwd tersebut tidak sah karena melanggar hukum sebagaimana dalil gugatan perlawanan pelawan angka 9 halaman 3 dalam pokok perkaranya.

Bahwa suatu putusan Pengadilan yang sudah inkracht, tidak boleh digugat lagi. Hal tersebut ditegaskan oleh Ketua Mahkamah Konstitusi Mahfud MD pada tanggal 10 Januari 2011 selain itu sesuai SEMA no.09 tahun 1976 tentang Gugatan terhadap Pengadilan dan Hakim ditegaskan bahwa Hakim dalam menghadapi gugatan tersebut dapat menolak permohonan (gugatan) tersebut.

Bahwa jika Pelawan tidak puas terhadap putusan pengadilan Negeri Purwodadi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN Pwd tersebut seharusnya Pelawan mengajukan upaya hukum berupa Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali.

Bahwa karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diperiksa oleh Pengadilan lagi oleh Pengadilan Negeri Purwodadi yang telah memutus perkara No. 06/Pdt.Eks/2014/PN Pwd maka gugatan perlawanan pelawan sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**JAWABAN TERLAWAN II DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohondianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.
3. Bahwa memang benar KPKNL Semarang telah melaksanakan lelang berupa SHM No. 3146 luas 458 m2 atas nama Suwanto bin Partorejo yang terletak di Desa Panunggalan, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan (obyek sengketa) atas permohonan dari PT Bank BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Purwodadi berdasar Surat permohonan Lelang Nomor : B6524/KC-VIII/ADK/07/2008 tanggal 29 Juli 2008.

**Halaman 32, Putusan Nomor 207/Pdt/2016/PT SMG**



4. Bahwa sebelum dilaksanakan lelang PT BRI (persero) Tbk. Telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali sesuai ketentuan. Pengumuman pertama dilakukan melalui selebaran / Pengumuman tempel, dan Pengumuman kedua dimuat dalam Harian Jawa Pos Radar Kudus yang terbit tanggal 05 September 2008. Pengumuman tersebut memuat obyek-obyek yang akan dilelang, nilai limit, serta besaran uang jaminan yang harus disetor ara peserta lelang.
5. Bahwa lelang obyek sengketa a quo akan dilelang dengan nilai limit sebesar Rp. 125.780.000,- dan uang jaminan yang harus disetorkan peserta lelang adalah sebesar Rp. 30.000.000,- melalui rekening pada PT . Bank BNI 46 Cabang MT,Haryono Semarang nomor rekening 31401734 paling lambat 1(satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
6. Bahwa menurut data transaksi pada rekening KPKNL Semarang pada tanggal 18-09-2008 tercatat setoran jaminan yang masuk untuk lelang obyek sengketa a quo ada 2(dua) orang penyettor yaitu:
  - Setoran dari BURITA dengan no dokumen 0004514 dari Cabang Syariah Semarang nomor rekening 0713601000288601 sebesar Rp. 30.000.000,-
  - Setoran tunai dari Suwarto dengan no. dokumen 0208726 sebesar Rp. 30.000.000,-
7. Bahwa setelah setoran itu dianggap sah dan diterima oleh Bendahara Penerima serta memenuhi persyaratan sebagai peserta lelang, maka kemudian pada tanggal 09-09-2008 para penyettor uang jaminan itu yaitu Burita dan Saudara Suwarto mengikuti pelaksanaan lelang yang bertempat di Aula PT BRI (persero) Tbk, Cabang Purwodadi alamat Jl. KS Tubun NO.1 Purwodadi.
8. Bahwa pada pelaksanaan lelang tersebut saudara Burita adalah sebagai penawar tertinggi dengan penawaran sebesar Rp. 126.200.000,-(seratus dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah), sehigga Sdr Burita Yulianti ditunjuk sebagai pemenang lelang.
9. Bahwa uang jaminan sebesar Rp. 30.000.000,- milik Pelawan yang tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang, dikembalikan kepada pelawan dan telah diterima oleh pelawan dengan bukti tanda tangan penerimaan pengembalian uang jaminan oleh Pelawan.





10. Bahwa dalam slip pengembalian uang jaminan tersebut, Pelawan menyatakan secara tertulis jika uang jaminan mohon ditransferkan ke rekening Sdr Moch Masduki di BNi Cabang Semarang MT Haryono no rek. 0031148703 yang kemudian ditransferkan oleh endahara Penerima KPKNL Semarang ke rek Sdr Moch Masduki sesuai permintaan Pelawan.
11. Bahwa pada tanggal 22 September 2008, tercatat dalam Rekening Koran KPKNL Semarang telah disetorkan secara tunai pelunasan lelang SHM No. 3146 sebesar Rp. 97.460.000 tercatat dalam No.Dokumen 0096388 yang disetorkan oleh Sdr Suwarto.
12. Bahwa mengenai Sdr Suwarto yang melakukan pelunasan lelang tersebut, diluar kewenangan yang menjadi urusan KPKNL Semarang, karena berdasar peraturan-peraturan yang ada, baik petunjuk Pelaksanaan lelang maupun Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, tidak ada satupun yang menyatakan atau mengharuskan pelunasan lelang disetor oleh pemenang lelang sendiri atau atas nama pemenang lelang sendiri. Bahwa selama jumlah uang pelunasan yang diterima KPKNL Semarang pada Rekening Koran sesuai dengan perhitungan pelunasan dan pemenang lelang menyatakan serta menunjukan bahwa pemenang lelang sudah menyetorkan uang pelunasan lelang maka pemenang lelang in casu Sdri Burita dinyatakan sah sebagai pemilik atas obyek lelang, mendapat Kutipan Risalah lelang untuk balik nama di Kantor BPN.
13. Bahwa mengenai pelunasan lelang yang pembayarannya dilakukan oleh Sdr Suwarto seperti yang dinyatakan dalam dalil gugatan pelawan bukan kewenangan atau kapasitas KPKNL Semarang untuk menjawabnya, karena itu menjadi urusan intern atau kesepakatan antara Pelawan dan Tergugat I sebagai pemenang lelang, kewenangan KPKNL Semarang sebagai pelaksana lelang hanya memastikan pelunasan yang masuk dalam rekening KPKNL Semarang sesuai dengan perhitungan lelang dan jika pemenang lelang menyatakan sudah melakukan pembayaran , maka KPKNL semarang menyatakan sah pembelian yang dilakukan oleh pemenang lelang terlepas penyetoran dilakukan orang lain karena tidak ada aturan atau ketentuan yang mewajibkan pelunasan harus nama yang sama.



14. Bahwa setelah pelunasan lelang diterima KPKNL Semarang dengan melihat rekening Koran maka KPKNL Semarang akan mengeluarkan kwitansi sebagai syarat pengambilan kutipan risalah lelang
15. Bahwa syarat pengambilan Kutipan Risalah lelang ole pemenang lelang adalah :
  - a. Kwitansi pembayaran harga lelang yang dikeluarkan oleh bendahara KPKNL Semarang.
  - b. Identitas pembeli lelang atau kuasa pembeli yang sah.
  - c. Bukti setor BPHTB.
  - d. Meterai.
16. Bahwa Terlawan II menolak dalil pelawan yang menyatakan menurut PMK No. 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Per-02/PL/2006 Tentang Petunjuk Tehnis Pelaksanaan Lelang, untuk memperoleh kwitansi pembayaran Harga lelang harus mengajukan permohonan yang dilengkapi dengan bukti asli pelunasan lelang.
17. Bahwa dalam PMK No. 40/PMK.07/2006 maupun dalam Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Per-02/PL/2006 tidak diatur mengenai persyaratan pengambilan kwitansi lelang kepada Bendahara KPKNL.
18. Bahwa selama di Rekening Koran telah masuk uang yang disetorkan sesuai jumlah pelunasan, maka bendahara KPKNL mengeluarkan kuitansi pelunasan harga lelang.
19. Bahwa mengenai selebaran Dirjen Kekayaan Negara tanggal 4 Januari 2007 tentang standart Operating Prosedure Pemberian Kuitansi lelang adalah merupakan peoman tertulis yang digunakan/langkah-langkah untuk menjalankan suatu pekerjaan. Namun SOP bukanlah suatu aturan hukum yang jika tidak dilaksanakannya salah satu hal menyebabkan perbuatan itu menjadi batal demi hukum, berbeda dengan aturan hukum yang harus ditaati.
20. Bahwa bendahara KPKNL Semarang dalam mengeluarkan kuitansi meski tidak meminta bukti asli pelunasan lelang, namun sudah melihat rek KPKNL Semarang jika terdapat setoran sesuai jumlah yang harus dilunasi berdasar konfirmasi dari pemenang lelang.



21. Bahwa dalil dari Pelawan yang menyatakan jika BPHTB dibuat oleh bukan Terlawan II melainkan oleh Notaris sehingga melanggar PMK. No .40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah dalil yang tidak berdasar hukum.
22. Bahwa BPHTB dibuat dan dibayarkan kepada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Kekayaan Daerah (DPPKAD) setempat dimana obyek berada bukan kepada Terlawan II, dimana kuitansi pembayaran BPHTB yang dikeluarkan DPPKAD tersebut digunakan sebagai syarat untuk mengambil kutipan risalah lelang.
23. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 PMK.93/PM.06/2010 dan ketentuan Buku II MA tentang Pedoman Pelaksanaan tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan Eksepsi TERLAWAN II cukup beralasan dan patut diterima.
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA.**

- Menolak gugatan Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;
- Menyatakan Risalah Lelang No. 540/2008 tanggal 19 September 2008 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan.
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

**ATAU :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa atas perlawanan dari Pelawan tersebut, Terlawan III, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI.**

**1. SUBYEK HUKUM PARA PIHAK .**

- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III, menyatakan sah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat 1 “Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”..... kemudian, dijelaskan dalam Pasal 45 ayat 1e “ Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi salah satunya yakni tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan “ ;
- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III, menyatakan sah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 tahun 2016 Pasal 49 ayat 2 “Amar putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penertiban, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain :
  - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah ;
  - b. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah.
  - c. Perintah penertiban hak atas tanah.
  - d. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah masalah hutang piutang yang kaitannya dengan perbankan, sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan



kompetensinya secara Administratif hanya sebagai pencatat hak tanggungan “Instansi Registrasi Recht”, bukan penentu kebenaran materi, sebagaimana peraturan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

**2. OBYEK PERKARA.**

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah sebidang tanah dengan SHM No.3146 a/n. Suwanto yang terletak di Desa Panunggalan, Kec. Pulokulon, Kab. Grobogan. Bidang tanah sebagai obyek perkara tersebut telah dijadikan Agunan pinjaman di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Cabang Purwodadi yang terletak di Jl. KS Tubun No. 1 Purwodadi.
- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III sudah melaksanakan kewenangannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 41 ayat 1 “ Peralihan hak melalui Pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, dalam hal ini berdasarkan Risalah Lelang Nomor 540/2008, Tertanggal 19-9-2008 yang dibuat oleh Sri Widayati, SIP selaku Pejabat Lelang Kelas I Wilayah Semarang.

**II. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III menyatakan apa yang telah didalilkan dalam Eksepsi mohon dipakai dalam pokok perkara ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara sehingga Penanganan Perkara Pertanahan ini dapat segera terselesaikan.
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III, sudah sesuai dengan syarat dan prosedur peralihan hak sebagaimana diatur dalam peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, yang diatur dalam Pasal 107 Ayat (1) Yaitu “ Atas permintaan Kepala





Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan surat keterangan Pendaftaran Tanah” Dan kemudian dijelaskan dalam pasal 108 Ayat (2) yakni “Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam Daftar umum di Kantor Pertanahan maka Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan keterangan dari kepala Kantor lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan Pendaftarannya”

3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III, menyatakan sah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 tahun 2016 Pasal 50 ayat 1 “Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penertiban, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat” Dan dijelaskan kembali pada Pasal 58 ayat 1” Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya”.
4. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III, menyatakan sah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 tahun 2016 pada Pasal 68 ayat 1 “Pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penertiban, peralihan, pembatalan hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam surat ukur, buku tanah dan Daftar umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh Pejabat Kementrian yang berwenang”.
5. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai Terlawan III, menyatakan sah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 24 tahun 1997 pada Pasal 30 ayat 5” Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan



catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan apabila :

- a. Setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau
- b. Diperoleh Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau quo dari pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas Terlawan III, sudah melaksanakan proses sesuai prosedur yang telah berlaku, oleh karena itu, Mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Keputusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ((Niet Ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atas dasar Eksepsi tersebut, maka Terlawan III mohon kepada Pengadilan Negeri Purwodadi Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk mengabulkan segala Eksepsi Terlawan III dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (Et Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Para Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Purwodadi telah menjatuhkan putusan tanggal 15 Desember 2016 Nomor 25/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd. yang amar selengkapya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI:**

Menolak Provisi untuk seluruhnya;;

**DALAM EKSEPSI**

Menerima eksepsi Terlawan II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar :  
Rp 1.586.650,- (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu enam ratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa kepada Terlawan II yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 15 Desember 2016 Nomor 25/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd. dengan relasnya bertanggal 21 Desember 2016 ;



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 25/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd. tanggal 27 Desember 2016 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Purwodadi yang menerangkan bahwa Kuasa Para Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Purwodadi, tanggal 15 Desember 2016 Nomor 25/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd. dan telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III semula Terlawan I, II, III masing-masing pada tanggal 4 Januari 2017 dan 5 Januari 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan Memori Banding tertanggal 6 Pebruari 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 9 Maret 2017 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I, II, III semula Terlawan I, II, III masing-masing pada tanggal 14 Maret 2017, 23 Maret 2017 dan 10 Maret 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Terlawan II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal April 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 10 April 2017 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I, III semula Terlawan I, III dan Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan masing-masing pada tanggal 17 April 2017 dan 12 April 2017;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Purwodadi masing-masing pada tanggal 22 Pebruari 2017, 18 Januari 2017, 13 Januari 2017 dan 16 Januari 2017 telah memberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan dan Terbanding I, II, III semula Terlawan I, II, III untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

**Halaman 41, Putusan Nomor 207/Pdt/2016/PT SMG**



Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa pertimbangan hukum tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan fakta yang diperoleh dalam persidangan karena jelas-jelas obyek gugatan adalah **Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi No. 06/Pdt.Eks/2014/PN.Pwd, tertanggal 13 Januari 2015**. Akan tetapi Majelis Hakim malah justru mempertimbangkan petitum 8 dan 9 tanpa mempertimbangkan syarat formal sahnya pengajuan. Terlawan I / BURITA YULIANTI dalam surat permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan tersebut diatas, diajukan :
  - secara melanggar hukum
  - didasari itikad buruk
2. Bahwa pertimbangan tersebut di atas bertentangan dan tidak memperhatikan Hukum Acara Perdata dikarenakan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut adalah Gugatan Pembatalan Risalah Lelang sehingga Pengadilan Negeri Purwodadi telah lalai dan tidak mempertimbangkan sama sekali alat bukti yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Pelawan
3. Bahwa terbukti pula Terbanding I / Terlawan I dan Terbanding II / Terlawan II sama sekali tidak pernah mengajukan dalam persidangan Grosse Akte Risalah Lelang yang memuat irah-irah yang berbunyi **Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Terlawan II dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa Pertimbangan Hukum maupun Diktum Putusan Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Negeri telah tepat dalam menerapkan hukumnya dan sesuai dengan kepatutan, rasa keadilan dan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya putusan tersebut patut untuk dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan Register Perkara No. 54/Pdt.G.2015/PN. Smg, dimana saat ini perkara

**Halaman 42, Putusan Nomor 207/Pdt/2016/PT SMG**



tersebut belum incracht dan juga sama dengan perkara no. 27/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd yang diperiksa bersamaan dengan perkara no. 25/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd.

3. Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan "**Gugatan Perlawanan Tidak Dapat Diterima**" adalah sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim tidak perlu memeriksa pokok perkara.

Menimbang, bahwa oleh karena itu mengenai keberatan Para Pembanding semula Para Pelawan didalam memori bandingnya, maupun keberatan Terbanding II semula Terlawan II dalam kontra memori bandingnya tidak dipertimbangkan lagi, karena tidak terdapat hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 15 Desember 2016 Nomor 25/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd. serta memori banding dari Kuasa Para Pembanding dan kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri sehingga putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 15 Desember 2016 Nomor 25/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Pelawan tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat

**Halaman 43, Putusan Nomor 207/Pdt/2016/PT SMG**





pertama maupun peradilan tingkat banding, maka Para Pembanding semula Para Pelawan dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang nomor 20 tahun 1947 dan Peraturan - peraturan hukum lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 15 Desember 2016 Nomor 25/Pdt.Bth/2016/PN. Pwd. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Kamis** tanggal **15 Juni 2017** oleh kami **Susanto, S.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis Hakim, **Dr. H. Ali Makki, S.H.,M.H.** dan **H. Suroso, S.H.** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Rabu** tanggal **21 Juni 2017** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta didampingi **C.R. Elfiani, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Ketua Majelis,

**Ttd.**

**Susanto, S.H.**

Hakim Anggota,

**Ttd.**

**Dr. H. Ali Makki, S.H.,M.H.**

**Ttd.**

**H. Suroso, S.H.**

**Halaman 44, Putusan Nomor 207/Pdt/2016/PT SMG**



Panitera Pengganti,

***Ttd.***

**C.R. Elfiani, S.H.,M.H.**

Biaya-biaya :

1. Meterai putusan ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi putusan .....Rp 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp 139.000,- +

Jumlah Rp 150.000,-

( Seratus lima puluh ribu rupiah );