



P U T U S A N

Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan perlawanan antara :

DEVI NOVITA ANGGRAINI, NIK 352502541290001, lahir di Gresik, tanggal 14 Desember 1996, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Dusun Kedung Sumber Barat RT. 002, RW. 001, Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik. Yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : **NUR AFIT SANTOSO, S.H.**, Advokat pada Kantor Advokat "*Suliono & Partners*", beralamat kantor di Dusun Pule, RT. 003, RW. 005, Desa Lamongrejo, Kecamatan Ngimbang, Kabupaten Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Desember 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 15 Desember 2023 dibawah Register Nomor 568/SK/XII/2023/PN Gsk, selanjutnya disebut sebagai : **Pelawan** ;

L A W A N :

1. **AFID KUSNANDRA, S.Sos.**, NIK 3525160706790021, jenis kelamin Laki - laki, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di IR. Ibrahim Zahier 2 Nomor 45, RT. 001, RW. 004, Desa Singosari, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, selanjutnya disebut sebagai : **Terlawan I** ;
2. **PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI CABANG LAMONGAN**, beralamat di Jalan Lamongrejo Nomor 45 Kabupaten Lamongan, selanjutnya disebut sebagai : **Terlawan II** ;
3. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA**, beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5 Gedung Keuangan Negara Lantai 2 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai : **Terlawan III** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 1 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah memperhatikan dan meneliti secara seksama surat - surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara di persidangan ;

Setelah mendengar keterangan saksi yang diajukan dalam perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa pihak Pelawan melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatan perlawanannya tertanggal 14 Desember 2023 yang diterima dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 15 Desember 2023 dibawah Register Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk, telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap Para Terlawan, dengan dalil - dalil sebagai berikut :

DALAM POKOK PERMASALAHAN :

1. Bahwa Pelawan semula adalah Debitur dari Terlawan II yang mendapatkan fasilitas kredit berupa produk yang diluncurkan oleh Terlawan II yang dinamakan dengan Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) melalui kantor unit PNM ULaMM Kecamatan Mantup, Kabupaten Lamongan pada tahun 2020, dengan plafond sebesar Rp 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*). Dengan angsuran perbulan sebesar Rp 2.200.000,00 (*dua juta dua ratus ribu rupiah*) dengan tenor selama 3 tahun atau 36 bulan dan pada saat pencairan fasilitas kredit tersebut Pelawan menerima uang sebesar Rp 41.000.000,00 (*empat puluh satu juta rupiah*) ;
2. Bahwa sebagaimana produk ULaMM yang diperuntukkan bagi pelaku usaha perorangan skala mikro dan kecil dengan disertai adanya agunan, pada saat itu Pelawan memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00217, Surat Ukur Nomor 00263/12090517/2016 tanggal 26/04/2016 dengan Luas 199 m² tercatat atas nama DEVI NOVITA ANGGRAINI, sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah beserta bangunan berupa rumah yang berdiri diatasnya yang menjadi tempat tinggal Pelawan sampai dengan saat ini terletak di Dusun Kedung Sumber Barat RT. 002 RW. 001 Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik, kemudian SHM tersebut diserahkan Pelawan kepada Terlawan II ;
3. Bahwa sejak awal pengajuan pinjaman atau fasilitas kredit sejatinya Pelawan bukan termasuk kategori perorangan yang semestinya mendapatkan fasilitas kredit berupa produk ULaMM dikarenakan Pelawan bukanlah pelaku usaha baik skala mikro maupun skala kecil, karena pada kenyataannya Pelawan hanyalah mantan buruh pabrik yang menjadi salah satu dari sekian buruh

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 2 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pabrik yang kehilangan pekerjaan akibat adanya krisis dikarenakan penyebaran virus Covid-19 pada tahun 2020 ;

4. Bahwa pada saat proses pengajuan pinjaman atau fasilitas kredit oleh Pelawan kepada Terlawan II, Pelawan dibantu oleh pegawai Terlawan II termasuk pengurusan NPWP dan pembuatan Slip Gaji dan / atau laporan keuangan, serta menyarankan kepada Pelawan untuk membeli beberapa barang untuk ditaruh di warung kopi milik ibu mertua Pelawan yang sudah tutup sekian lama dan sudah tidak menjual barang dagangan apapun sebagai bentuk pemenuhan syarat atau supaya terlihat seolah Pelawan merupakan pelaku usaha mikro dan memenuhi kriteria sebagai debitur PNM ULaMM ;
5. Bahwa adanya beberapa data pendukung sebagai persyaratan pengajuan fasilitas kredit yang dibantu dibuatkan oleh pegawai Terlawan II tersebutlah yang mengakibatkan permasalahan kredit yang pada akhirnya Pelawan kesulitan untuk membayar angsuran, namun Pelawan sempat berupaya mendatangi kantor Terlawan II di kantor unit PNM ULaMM Kecamatan Mantup, Kabupaten Lamongan guna meminta penataan ulang kredit yang bermasalah yaitu dengan meminta supaya angsuran diperkecil jumlahnya, akan tetapi upaya tersebut ditolak oleh Terlawan II ;
6. Bahwa pada kenyataannya Pelawan tidak pernah menerima surat peringatan ataupun teguran mengenai keterlambatan pembayaran angsuran kepada Terlawan II, tiba - tiba Pelawan menerima pengumuman lelang dari Terlawan II melalui surat Nomor : S-106/PNM-LMG/II/2023 tertanggal 25 Januari 2023 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 Februari 2023 dengan nilai limit lelang sebesar Rp 65.000.000,00 (*enam puluh lima juta rupiah*) ;
7. Bahwa Pelawan kembali menerima surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dengan surat Nomor : S-1553/PNM-LMG/VIII/2023 tertanggal 28 Agustus 2023 yang berisi bahwa perantara Terlawan III akan melaksanakan Lelang Eksekusi barang jaminan debitur DEVI NOVITA ANGRAINI yang berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00217, yang terletak di Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik, luas tanah 199 m² tertulis atas nama DEVI NOVITA ANGGRAINI, dengan nilai limit lelang sebesar Rp 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*), dengan jadwal lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 26 September 2023 ;

DALAM POKOK PERKARA :

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 3 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pelawan pada bulan November dan bulan Desember kedatangan tamu yang pada pokoknya mengaku sebagai pemenang lelang atau pemilik baru atas tanah dan rumah yang Pelawan tempati bersama dengan keluarga Pelawan, belakangan Pelawan mengetahui jika tamu tersebut adalah Terlawan I, namun saat Pelawan menanyakan kepada Terlawan I mengenai berapa harga pembelian rumah objek lelang, Terlawan I tidak bersedia menjawab, hal tersebut menurut Pelawan mengesankan jika Terlawan I adalah pembeli dengan itikad yang tidak baik dikarenakan ada kemungkinan harga jual atas objek lelang berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 00217, Surat Ukur Nomor 00263/12090517/2016 tanggal 26/04/2016 dengan luas 199 m² semula tercatat atas nama DEVI NOVITA ANGGRAINI yang dijual oleh Terlawan II kepada Terlawan I melalui Terlawan III dengan harga yang sangat jauh dibawah harga pasar ;
2. Bahwa Pelawan kemudian menanyakan berapa nominal penjualan objek lelang milik Pelawan kepada Terlawan II dan dijelaskan oleh pegawai Terlawan II jika objek lelang barang jaminan debitur Devi Novita Anggraini terjual dengan harga Rp 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*), adanya kondisi yang demikian sekalipun penjualan dilakukan melalui lelang namun secara nyata - nyata dengan adanya harga penjualan yang tidak layak, pada akhirnya sangat merugikan Pelawan ;
3. Bahwa bantahan atau perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah sudah tepat berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 yang memberikan kaidah yaitu dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Oleh karenanya sekaitan dengan itu Pelawan yang secara nyata - nyata dirugikan haknya oleh Para Terlawan sudah tepat mengajukan bantahan atau perlawanan ini ;
4. Bahwa untuk menjamin hak Pelawan sebagai pencari keadilan maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menunda atau menangguhkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I sebagaimana permohonan eksekusi dengan register perkara Nomor : 14/Eks. Lelang/2023/PN Gsk sampai dengan bantahan atau perlawanan Pelawan ini memperoleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap ;
5. Bahwa pada prinsipnya penjualan barang melalui pelelangan umum adalah ditujukan untuk memperoleh harga tertinggi atau harga yang layak yang pada akhirnya kreditur sebagai penjual dapat mengambil hasil penjualan tersebut

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 4 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pelunasan utang debitur, sebaliknya Debitur sebagai pemilik asal objek yang dijual melalui lelang mendapatkan haknya atas kelebihan atau selisih dari penjualan tersebut sehingga tidak ada pihak yang dirugikan ;

6. Bahwa seyogyanya Terlawan II dalam menentukan nilai limit lelang pertama kali seharusnya mengambil nilai pasar atau harga pasar objek milik Pelawan terlebih dahulu, akan tetapi sedari awal Terlawan II hanya menentukan nilai limit lelang sebesar Rp 65.000.000,00 (*enam puluh lima juta rupiah*) dan berikutnya Terlawan II bahkan membuat nilai limit lelang sebesar Rp 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*) hal tersebut sangat merugikan Pelawan ;
7. Bahwa dengan adanya harga penjualan yang tidak layak tersebut mengakibatkan Terlawan I tergolong sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, dikarenakan salah satu syarat atau kualifikasi pembeli yang beritikad baik adalah adanya harga yang layak di dalam pembelian yang ia lakukan, berkaitan dengan proses lelang dimana harga ditentukan oleh penjual dalam hal ini Terlawan II dan apabila mengacu pada peraturan menteri keuangan mengenai juklak lelang, rentang harga yang digunakan adalah nilai pasar untuk batas atas dan nilai likuidasi untuk batas bawah, secara umum berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan Badan Pendapatan Daerah Gresik dapat diketahui nilai pasar objek tanah dan rumah milik Pelawan masih ada pada kisaran harga Rp 250.000.000,00 (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) kemudian apabila dicari nilai likuidasinya dengan mengurangi sebanyak 40 % maka nilai likuidasinya adalah sebesar Rp. 150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*) pengurangan sebesar 40 % tersebut mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) ;
8. Bahwa penjualan objek jaminan milik Pelawan oleh Terlawan II melalui Terlawan III yang kemudian dimenangkan oleh Terlawan I adalah jelas cacat prosedur serta bertentangan dengan prinsip keadilan oleh karenanya sepatutnya Terlawan I dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan akibatnya penetapan pemenang lelang yaitu Terlawan I sebagai pemenang lelang oleh Terlawan III sepatutnya dinyatakan batal demi hukum dan berikutnya penetapan eksekusi sebagaimana ditetapkan Nomor : 14/Eks. Lelang/2023/PN Gsk haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan ;
9. Bahwa berikutnya Pelawan mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menghukum Terlawan I supaya menerima

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 5 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembalian uang sebesar Rp 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*) dari Pelawan sebagai ganti atas uang yang Terlawan I bayarkan kepada penjual dalam hal ini Terlawan II melalui Terlawan III, serta menghukum dan memerintahkan kepada Terlawan I atau siapapun yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 00217, Surat Ukur Nomor 00263/12090517/2016 tanggal 26/04/2016 dengan Luas 199 m² semula tercatat atas nama DEVI NOVITA ANGGRAINI untuk dikembalikan kepada Pelawan dengan tanpa syarat apapun dan seketika setelah putusan gugatan bantahan atau perlawanan ini diucapkan ;

Bahwa Berdasarkan uraian dan dasar hukum sebagaimana dikemukakan di atas, Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini mohon memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

Primair :

Dalam Provisi :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Provisi Pelawan ;
2. Menunda dan / atau menangguhkan proses eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I sampai dengan gugatan bantahan / perlawanan ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan bantahan / Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar ;
3. Menyatakan Terlawan I adalah pembeli yang beritikad tidak baik ;
4. Menyatakan penetapan pemenang lelang yaitu Terlawan I sebagai pemenang lelang oleh Terlawan III batal demi hukum ;
5. Menyatakan penetapan eksekusi Nomor : 14/Eks.Lelang/2023/PN Gsk tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan ;
6. Menghukum Terlawan I untuk menerima pengembalian uang sebesar Rp 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*) dari Pelawan ;
7. Memerintahkan kepada Terlawan I atau siapapun yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 00217, Surat Ukur Nomor 00263/12090517/2016 tanggal 26/04/2016 dengan luas 199 m² semula tercatat atas nama DEVI NOVITA

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 6 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANGGRAINI untuk dikembalikan kepada Pelawan dengan tanpa syarat apapun dan seketika setelah putusan gugatan bantahan / perlawanan ini diucapkan ;

8. Menghukum Terlawan II dan Terlawan III untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini ;
9. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidair :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, telah datang menghadap, untuk Pelawan, hadir kuasanya : NUR AFIT SANTOSO, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "Suliono & Partners", beralamat kantor di Dusun Pule, RT. 003, RW. 005, Desa Lamongrejo, Kecamatan Ngimbang, Kabupaten Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Desember 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 15 Desember 2023 dibawah Register Nomor 568/SK/XII/2023/PN Gsk, untuk Terlawan I hadir sendiri dipersidangan, untuk Terlawan II hadir kuasanya : 1. UMAR LUTHFI, 2. ALPHASIDDHA YULIANTANA, 3. RICO MANGIRING PURBA, 4. FALAKI KARTONO MUHAMMAD, 5. BAYU PRATOMO, 6. HANA SAFIRA SIMANJUNTAK, 7. MAULIDAH NUR INAYAH dan 8. DICKY AHMAD SYARIFUDDIN, masing - masing Karyawan PT. Permodalan Nasional Madani, berkedudukan dan berkantor pusat di Menara PNM Jalan Kuningan Mulia Nomor 9F RT. 004 / 010 Kuningan Center Lot 1 (Kav 1) Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12920 dan memiliki Kantor Cabang di Lamongan yang beralamat di Jalan Lamongrejo Nomor 45 Kabupaten Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKK-022/PNM-LMG/I/24 tertanggal 3 Januari 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 1 Februari 2024 dibawah Register Nomor 65/SK/II/2024/PN Gsk, dan untuk Terlawan III hadir kuasanya : 1. TUNGGUL YUNIANTO, Kepala KPKNL Surabaya, 2. CHAIRUL ANAM, Kepala Seksi Hukum Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, 3. MOHAMAD ABDUL ROCHIM, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surabaya, 4. GRACE TEGUH KINANTI, Pelaksana pada Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, 5. KHAIRUL MUSLIHAH, Pelaksana KPKNL Surabaya, 6. RULLY SETYABUDI, Pelaksana KPKNL Surabaya, 7. RITA KARTIKA WARDANI, Pelaksana KPKNL Surabaya dan 8. GALUH

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 7 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAFELA MUTIARA SUJAK, Pelaksana KPKNL Surabaya, beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya 60175, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-45/MK.6/KN.7/2024 tertanggal 22 Januari 2024 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 1 Februari 2024 dibawah Register Nomor 63/SK/II/2024/PN Gsk ;

Menimbang, sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan / mengupayakan perdamaian melalui Mediasi yang atas persetujuan kedua belah pihak Majelis Hakim telah menunjuk Sdri. Sri Sulastuti, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Gresik selaku Hakim Mediator ;

Menimbang, bahwa sesuai laporan Hakim Mediator tertanggal 20 Februari 2024, mediasi yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak gagal untuk menyepakati penyelesaian sengketa diantara mereka dengan jalan damai ;

Menimbang bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan perlawanan Pelawan tertanggal 14 Desember 2023, yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan pihak Pelawan tersebut, pihak Terlawan I telah mengajukan eksepsi dan jawaban secara elektronik tertanggal 14 Maret 2024 yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

1. Bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan yang pada intinya meminta untuk menangguhkan eksekusi yang saya mohonkan Terlawan I adalah tuntutan yang telah memasuki pokok perkara sehingga tidak dapat di ajukan dalam provisi, lebih lanjut pada SEMA Nomor 16 Tahun 1969 m emberikan arahan kepada Ketua Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia sebagai berikut : *"Untuk pelaksanaan lebih lanjut, apabila dalam suatu perkara diajukan tuntutan provisionil yang dikabulkan, maka untuk mel aksanakan putusan sela tersebut Mahkamah Agung mendeleger pem berian persetujuan kepada Ketua Pengadilan Tinggi yang meliputi wila yah hukum Pengadilan Negeri dimana perkara perdata yang bersangk utan diputus"* ;

II. DALAM EKSEPSI :

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 8 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. *Pelawan Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Perlawanan Aquo ;*

1. Bahwa sebagaimana diakui oleh Pelawan telah menyatakan saya Terlawan I adalah pemenang lelang atas tanah dan rumah yang Pelawan tempati saat ini ;
2. Bahwa sesuai Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Tahun 2007 huruf AL angka 1 halaman 101 menjelaskan: "*Perlawanan pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak - hak lainnya seperti Hak Pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, Hak Sewa dll. Perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi (Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) HIR)*" ;
3. Bahwa pada faktanya dan telah diakui sendiri oleh Pelawan, saya Terlawan I adalah pemenang lelang atas obyek tanah dan bangunan berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1977/ 45/2023 tanggal 26 September 2023, maka berdasarkan hukum tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 00217 telah beralih kepemilikannya kepada saya Terlawan I ;
4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Pelawan tidak memiliki legal standing mengajukan perlawanan aquo sehingga sudah patut dan beralasan yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan perlawanan tidak dapat diterima ;

B. *Gugatan Perlawanan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) ;*

1. Bahwa mencermati gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan pada pokoknya yang menjadi permasalahan dalam perkara aquo adalah keberatan Pelawan terhadap eksekusi riil yang saya mohonkan / Terlawan I atas tanah dan bangunan berdasarkan SHM Nomor 00217 ;
2. Bahwa Pelawan pada angka 1 halaman 4 menyatakan saya Terlawan I adalah pemilik baru atas tanah dan rumah yang ditempati Pelawan, dengan tidak diikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kab

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 9 dari 56 Halaman



upaten Gresik yang kaitannya memproses peralihan hak atas tanah mengakibatkan perlawanan Pelawan cacat formil ;

3. Bahwa dikarenakan perlawanan tidak lengkap subyek hukumnya atau terdapat kekurangan pihak yang harus ditarik sebagai pihak yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik, maka terbukti jika perlawanan Pelawan mengandung cacat dalam bentuk plurium litis consortium ;
4. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima" ;

C. **Gugatan Perlawanan Kabur / Tidak Jelas (Obscuur Libel) ;**

1. Bahwa Pelawan tidak jelas mendasarkan dalil - dalil gugatan perlawanannya, apakah didasarkan pada perbuatan melawan hukum, wanprestasi, atau perlawanan sehingga maksud gugatan menjadi kabur ;
2. Bahwa apabila dilihat lebih lanjut perlawanan Pelawan kabur/tidak jelas karena Posita dengan Petitum saling bertentangan satu sama lain, disatu sisi pada Posita mempermasalahkan proses pemberian pinjaman disisi lain pada Petitum menuntut Penetapan Eksekusi Nomor 14/Eks.Lelang/2023/PN Gsk tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan ;
3. Bahwa dalil yang dipermasalahkan Pelawan terkait proses pemberian kredit seharusnya diajukan dalam gugatan biasa atau jika permasalahannya terkait dengan lelang seharusnya perlawanan diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan bukan dicampur dalam satu gugatan saat eksekusi riil yang saya mohonkan sebagai pemenang lelang ;
4. Hal tersebut diatas dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Agustus 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa "Petitum yang tidak sejalan dengan posita adalah mengandung cacat berupa obscuur libel" ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 10 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil - dalil sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, maka mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk agar mengabulkan dan menerima Eksepsi Terlawan I dengan menyatakan menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima ;

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan I mohon agar jawaban dalam pokok perkara dibawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Eksepsi Terlawa n I tersebut diatas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan ;
2. Bahwa Terlawan I menolak secara tegas semua dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam perlawanannya, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I dan untuk selanjutnya Terlawan I hanya akan menanggapi dalil yang berkaitan atau menyangkut kepentingan hukum Terlawan I ;
 - a. Bahwa saya selaku Terlawan I selaku Pemohon Eksekusi tersebut diatas Kutipan Risalah Lelang / Grosse Risalah Lelang oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, KPKNL Surabaya Nomor : 1977/45/2023, Pada hari Senin tanggal 26 September 2023 pukul 10:00 waktu server Aplikasi Lelang internet sesuai Waktu Indonesia Barat tempat lelang KPKNL Surabaya Jalan Indrapura Nomor 05 Surabaya Pejabat Lelang Roestam Arifianto, Sarjana Ekonomi Nip. 197506151997031002 Nomer SK Pengangkatan 04/KM.6/UP.11/2014 tanggal 25 Juli 2017 Nomer Surat Tugas ST-3016/KNL_1001/2023 tanggal 06 September 2023. Dilakukan Penjualan Lelang atas Pemohon Nama Anang Fatukur Rochmah, Pimpinan Cabang PT. Permodalan Nasional Madani, Kantor Cabang Lamongan Nomer Surat Permohonan S-1035/PNM-1.MG/VI/2023 tanggal 22 Juni 2023 Nomer Surat Penetapan S-4987/KNL.1001/2023 tanggal 22 Agustus 2023 Jenis Lelang Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan. Nama Pejabat Penjual Hafidhzur Rizal, Menajer Remedial UlamMM Surat Tugas Pejabat Penjual S-1036/PNM-LMG/VI/2023 tanggal 23 Juni 2023 Obyek Lelang yang Terjual

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 11 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraian Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00217 Luas 199 m² atas nama DEVITA NOVITA ANGGRAINI, Alamat Dsn Kedung Sumber Barat RT 002 RW 01 Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggung Kabupaten Gresik - Jawa Timur, Kwitansi Nomer KW-596/KNL.1001/2023, Nama Pembeli / Pemenang Lelang Afid Kusnandra S,Sos, Karyawan Swasta, Nomor NIK 3525160706790021 Alamat Jalan Ir Ibrahim Zahier 2/45, RT 001 RW 004, Kelurahan / Desa Singosari, Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik. Sertifikat Hak Milik Nomor 00217 Luas 199 m² sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor :1977/45/2023 tanggal 26 September 2023 yang Dibuat Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur KPKNL Surabaya Jalan Indrapura Nomor 05 Surabaya dan *Sudah di Balik Nama Atas Nama Pembeli / Pemenang Lelang Afid Kusnandra S,Sos, Karyawan Swasta Nomor NIK 3525160706790021 Alamat Jalan Ir Ibrahim Zahier 2/45, RT 001 RW 004, Kelurahan / Desa Singosari, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik ;*

Bahwa dengan demikian Kutipan Risalah Lelang / Grosse Risalah Lelang ini telah memiliki kekuatan hukum yang pasti, namun oleh karena sampai dengan sekarang Pelawan Eksekusi belum bersedia melaksanakan secara sukarela terhadap isi Kutipan Risalah Lelang tersebut, maka sesuai azas hukum yang berlaku, "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", untuk dilaksanakan dan sesuai Lelang Esekusi Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan, untuk itu dimohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Gresik, agar memerintahkan kepada Pelawan, Eksekusi untuk mengosongkan dan bila perlu dengan upaya paksa dengan mengosongkan sebidang tanah yang berdiri bangunan seluas 199 m² sebagaimana tersebut dalam yang sudah pindah hak atas Kutipan Risalah Lelang atau Gross Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023, yang sudah dipindahkan hak dan balik nama SHM Nomor 00217 keatas *nama AFID KUSNANDRA S,Sos* berikut bangunan dan atau segala sesuatu yang tertanam diatasnya terletak di alamat Dsn Kedung

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 12 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumber Barat RT 002 RW 01 Desa Kedungsumber Kecamatan Balongpanggung Kabupaten Gresik - Jawa Timur.

3. Salinan Risalah Lelang / Grosse Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 at as pelaksanaan lelang hari Selasa tanggal 26 September 2023 pemena ng lelang adalah saya Terlawan I dengan harga pembelian sebesar Rp 58.999.999,00 (lima puluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh s embilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) ;
4. Bahwa saya Afid Kusnandra, S.Sos / Terlawan I telah memenuhi syara t - syarat sebagai pemenang lelang sehingga secara yuridis kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor 00217 Obyek Lelang yang terjual uraian sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00217 Luas 199 m² atas nama DEVITA NOVITA ANGGRAINI, alamat Dsn Kedung Sumber Barat RT 002 RW 01 Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggung, Kabupaten Gresik - Jawa Timur telah beralih kepada saya pemenang lel ang ;
5. Bahwa dasar hukum yang mengesahkan saya Terlawan I sebagai pemil ik dalam arti seluas - luasnya dipertegas dalam beberapa ketentuan seb agai berikut :
 - a) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ;

“Pasal 23 :

 - (1) Hak Milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak - hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan - ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ;
 - (2) Pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut” ;
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

“ Pasal 41 ayat 1 :

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 13 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang / Grosse Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang” ;

6. Bahwa eksekusi riil yang saya mohonkan pemenang lelang pelaksanaannya berdasarkan Grosse Risalah Lelang yang terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dapat disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat eksekutorial ;
7. Bahwa pada dasarnya perlawanan tidak menghentikan atau menanggukkan proses eksekusi yang sedang berjalan sebagaimana ketentuan Pasal 207 ayat 3 HIR dan 227 Rbg dinyatakan “*Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika Ketua memberi perintah supaya hal itu ditanggukkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan” ;*
8. Bahwa Terlawan I menolak dalil - dalil Pelawan untuk selebihnya karena dalil Pelawan hanya berisi pembenaran yang tidak didukung dengan fakta yang jelas akibat Pelawan wanprestasi terhadap Perjanjian Pemiayaan ;

Berdasarkan dalil - dalil dan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menolak tuntutan provisi Pelawan ;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar (*Kwaad Opposant*) ;
3. Menyatakan sah demi hukum eksekusi riil Penetapan Eksekusi Nomor 14/Eks.Lelang/2023/PN Gsk yang dilakukan oleh Terlawan I atas obyek jaminan SHM Nomor 00217 ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 14 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dari perkara a quo ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan pihak Pelawan tersebut, pihak Terlawan II telah mengajukan eksepsi dan jawaban secara elektronik tertanggal 14 Maret 2024 yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

A. *Pengadilan Negeri Gresik Tidak Berwenang Secara Relatif Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo Karena Terkait Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 Telah Disepakati Penyelesaian Perselisihan Pada Pengadilan Negeri Lamongan ;*

1. Bahwa setelah Terlawan II membaca dengan cermat seluruh isi materi pokok yang tertuang didalam Gugatan Perlawanan Pelawan, adapun yang menjadi permasalahan adalah sehubungan dengan pelaksanaan dari perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara Pelawan dan Terlawan II, yaitu sebagaimana disepakati didalam Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020 (Perjanjian Nomor 154) ;
2. Bahwa selanjutnya di dalam Perjanjian Nomor 154 tersebut, Terlawan II telah menyepakati secara tegas di dalam Pasal 12 ayat (1) yaitu tentang pilihan domisili hukum yang tetap dalam hal terjadi permasalahan sehubungan dengan perjanjian tersebut, yaitu domisili hukum yang tetap pada Pengadilan Negeri Lamongan. Untuk lebih jelasnya berikut Terlawan II kutip bunyi ketentuan tersebut :

Pasal 12 ayat (1):

- 1) *Tentang Perjanjian ini dengan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, domisili ini juga berlaku bagi para ahli waris dan penerima hak / kewajiban dari nasabah ;*

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 15 dari 56 Halaman



3. Bahwa Perjanjian antara Terlawan II dan Pelawan tersebut telah dibuat secara sah, sehingga sebagaimana asas pacta sunt servanda, maka Perjanjian Nomor 154 tersebut mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang - undang (vide Pasal 1338 KUH Perdata) ;
4. Bahwa lebih lanjut lagi, terhadap klausul domisili hukum tersebut belum pernah dilakukan perubahan oleh Terlawan II dan Pelawan sampai dengan dilakukannya pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan, dengan demikian sudah sepatutnya sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3), Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik ;
5. Bahwa merujuk kepada ketentuan tersebut diatas, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dalam suatu putusan sela ;

B. *Perlawanan Eksekusi Yang Diajukan Pelawan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Acara Perdata ;*

1. Bahwa perlawanan eksekusi yang diajukan Pelawan, selaku pihak tereksekusi dalam perkara aquo tidak sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, karena Pelawan mengajukan perlawanan setelah pelelangan dilaksanakan, dalam hal eksekusi (lelang) sudah dilaksanakan, maka keberatan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan baru sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 954 K/Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan, "*Perlawanan terhadap eksekusi yang telah selesai dilaksanakan, tidak dapat lagi diajukan, melainkan harus mengajukan bantahan eksekusi tersebut*" ;
2. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 195 HIR/Pasal 206 Rbg, menegaskan bahwa upaya untuk mempersoalkan eksekusi hanya bisa dilakukan sebelum eksekusi dilaksanakan, karena saat ini objek eksekusi (*in casu* SHM Nomor 217) telah beralih hak kepemilikannya kepada Pemenang Lelang, sementara dalam perkara *aquo* Pelawan adalah pihak tereksekusi, sehingga tidak

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 16 dari 56 Halaman



dimungkinkan lagi untuk mempersoalkan eksekusi yang telah dilakukan dengan jalan mengajukan perlawanan ;

3. Bahwa hal tersebut diatas sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1997 yang menyatakan bahwa : *“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan”* ;
4. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sebagaimana ketentuan angka 6 Rumusan Hukum Kamar Perdata menegaskan : *“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”* ;

D. Pelawan Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Perlawanan Aquo ;

1. Bahwa sebagaimana diakui oleh Pelawan telah menyatakan Terlawan I adalah pemenang lelang atas tanah dan rumah yang Pelawan tempati saat ini ;
2. Bahwa sesuai Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Tahun 2007 huruf AL angka 1 halaman 101 menjelaskan: *“Perlawanan pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak - hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dll. Perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi (Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) HIR)”* ;
3. Bahwa pada faktanya dan telah diakui sendiri oleh Pelawan, Terlawan I adalah pemenang lelang atas obyek tanah dan bangunan berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tanggal 26 September 2023, maka berdasarkan hukum tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 00217 telah beralih kepemilikannya kepada Terlawan I;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 17 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Pelawan tidak memiliki legal standing mengajukan perlawanan aquo sehingga sudah patut dan beralasan yang mulia Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menyatakan perlawanan tidak dapat diterima ;

E. Gugatan Perlawanan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) ;

1. Bahwa mencermati gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan pada pokoknya yang menjadi permasalahan dalam perkara aquo adalah keberatan Pelawan terhadap eksekusi riil yang dimohonkan Terlawan I atas tanah dan bangunan berdasarkan SHM Nomor 00217;
2. Bahwa Pelawan pada angka 1 halaman 4 menyatakan Terlawan I adalah pemilik baru atas tanah dan rumah yang ditempati Pelawan, dengan tidak diikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik yang kaitannya memproses peralihan hak atas tanah mengakibatkan perlawanan Pelawan cacat formil ;
3. Bahwa dikarenakan perlawanan tidak lengkap subyek hukumnya atau terdapat kekurangan pihak yang harus ditarik sebagai pihak yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik, maka terbukti jika perlawanan Pelawan mengandung cacat dalam bentuk plurium litis consortium ;
4. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan “suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima” ;

F. Perlawanan Kabur / Tidak Jelas (*Obscur Libel*) ;

1. Bahwa Pelawan tidak jelas mendasarkan dalil - dalil gugatan perlawanannya, apakah didasarkan pada perbuatan melawan hukum, wanprestasi, atau perlawanan sehingga maksud gugatan menjadi kabur ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 18 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa apabila dilihat lebih lanjut perlawanan Pelawan kabur / tidak jelas karena Posita dengan Petitum saling bertentangan satu sama lain, disatu sisi pada Posita memperlakukan proses pemberian pinjaman disisi lain pada Petitum menuntut Penetapan Eksekusi Nomor 14/Eks.Lelang/2023/PN Gsk tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan ;
3. Bahwa apabila yang dipermasalahkan Pelawan terkait proses pemberian kredit seharusnya diajukan dalam gugatan biasa atau jika permasalahannya terkait dengan lelang seharusnya perlawanan diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan bukan dicampur dalam satu gugatan saat eksekusi riil dimohonkan pemenang lelang ;
4. Hal tersebut diatas dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Agustus 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa : "Petitum yang tidak sejalan dengan posita adalah mengandung cacat berupa obscur libel" ;

Berdasarkan dalil - dalil sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, maka mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar mengabulkan dan menerima Eksepsi Terlawan II dengan menyatakan menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan II mohon agar jawaban dalam pokok perkara dibawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian eksepsi Terlawan II tersebut diatas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan ;
2. Bahwa Terlawan II menolak secara tegas semua dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam perlawanannya, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II dan untuk selanjutnya Terlawan II hanya akan menanggapi dalil yang berkaitan atau menyangkut kepentingan hukum Terlawan II ;
3. Bahwa sebelum Terlawan II memberikan pinjaman kepada Pelawan didahului dengan permohonan dari Pelawan, maka tentu saja Terlawan II melakukan analisa atas permohonan pelawan tersebut meliputi

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 19 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karakter, kemampuan, usaha, termasuk obyek jaminan kredit dan Terlawan II menilai bahwa Pelawan layak untuk menerima pembiayaan tersebut sehingga dalil Pelawan angka 1 - 5 halaman 2 - 3 haruslah ditolak karena tidak sesuai fakta yang sebenarnya. Selanjutnya sebelum perjanjian ditandatangani, Terlawan II telah menjelaskan hal-hal yang akan diperjanjikan dan Pelawan sepakat, maka dapat dipastikan bahwa isi yang diperjanjikan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku ;

4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai dengan bukti, Terlawan II akan jelaskan singkat kronologis dalam memberikan pinjaman kepada Pelawan sebagai berikut :

a) Bahwa Pelawan telah menandatangani Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020 ;

b) Untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, Pelawan menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 00217 atas nama DEVI NOVITA ANGGRAINI, luas 199 m², Surat Ukur Nomor 00263/12090517/2016 tanggal 26 April 2020, terletak di Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggung, Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur dengan batas - batas :

- Utara : berbatasan dengan rumah tinggal ;
- Selatan : berbatasan dengan jalan desa ;
- Timur : berbatasan dengan rumah tinggal ;
- Barat : berbatasan dengan rumah tinggal ;

c) Selanjutnya, jaminan tersebut diikat secara yuridis sempurna melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 24/2020 tanggal 14 Desember 2020 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Rizki Zarkasyi, S.H, M.Kn di Kabupaten Gresik, bahwa atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00302/2021 dengan nilai sebesar Rp 63.750.000,00 (*enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*) ;

5. Bahwa dalam perjalanan kreditnya, pembayaran angsuran Pelawan mulai tersendat sebagaimana diakui sendiri oleh Pelawan pada angka 5 halaman 3 dalil perlawanannya dan Terlawan II secara tegas

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 20 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantah dalil Pelawan yang menyatakan pernah meminta agar diperkecil angsurannya karena Pelawan sama sekali tidak pernah mengajukan permohonan tersebut kepada Terlawan II ;

6. Bahwa Pelawan melakukan wanprestasi, yakni tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran sesuai jumlah dan jadwal sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020. Oleh karenanya Terlawan II memberikan surat-surat peringatan sebagai berikut :

a) Pada tanggal 7 Juni 2021 Terlawan II mengirimkan Surat Nomor 0048/ULM-MNTP/SPI/VI/2021 perihal Surat Peringatan I kepada Pelawan ;

b) Terlawan II kembali mengirimkan Surat Nomor 0050/ULM-MNTP/SP II/VI/2021 tanggal 18 Juni 2021 perihal Surat Peringatan II kepada Pelawan ;

c) Mengingat tidak ada tanggapan dari Pelawan, maka pada tanggal 22 Juni 2022 Terlawan II kembali mengirimkan Surat Nomor 054/ULM-MNTP/SP III/VI/2022 perihal Peringatan III kepada Pelawan, yang pada pokoknya meminta Pelawan untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Terlawan II dengan batas waktu hingga 7 (*tujuh*) hari ;

7. Dari uraian diatas, dalil perlawanan Pelawan angka 6 halaman 4 harus ditolak karena jelas terbukti bahwa Pelawan tidak mengindahkan surat-surat peringatan yang disampaikan Terlawan II dan secara nyata Pelawan telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama sebagaimana tertuang dalam Pasal 7 Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, menjelaskan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah: *"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji"* ;

8. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 7 ayat 1 Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020, dengan jelas dinyatakan sebagai berikut : *"Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam*

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 21 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal - pasal diatas, nasabah dinyatakan wanprestasi (cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila terpenuhi satu atau lebih tindakan atau peristiwa yang disebutkan dibawah ini :

- a. *Nasabah terlambat membayar angsuran / kewajiban ;*
 - b. *..... dan seterusnya sama” ;*
9. Selanjutnya Pasal 7 ayat 2 Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 telah dinyatakan juga : *“Bilamana nasabah wanprestasi (cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo maka PNM berhak menagih seluruh pinjaman berupa pokok dan bunga termasuk biaya lain, dengan seketika dan sekaligus dan segala sesuatu yang harus dibayar oleh nasabah kepada PNM termasuk ongkos / biaya administrasi, biaya / ongkos yang timbul dalam rangka penyelesaian kewajiban nasabah dan ongkos - ongkos lainnya” ;*
10. Bahwa sebagaimana yang tertuang pada Pasal 7 ayat 3 Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020, dengan tegas dinyatakan : *“Bilamana nasabah wanprestasi (cidera janji) sebagaimana disebutkan pasal ini maka PNM sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku berhak untuk menjual, mengalihkan hak kepemilikan dengan cara apapun juga atas agunan yang diserahkan baik dengan cara penjualan di muka umum maupun dibawah tangan dengan harga yang dipandang patut oleh PNM guna penyelesaian kewajiban nasabah yang tertunggak” ;*
11. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UUHT”), ditegaskan bahwa : *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” ;*
12. Bahwa isi ketentuan pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila Pelawan telah wanprestasi, maka Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut ;
13. Bahwa dasar Terlawan II melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2,3) UU HT sebagai berikut :

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 22 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pasal 14 ayat (2) menyatakan: *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) memuat irah - irah dengan kata - kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ;*
- b. Pasal 14 ayat (3) menyatakan: *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotec sepanjang mengenai hak atas tanah” ;*

14. Bahwa karena aset jaminan Pelawan berupa SHM Nomor 00217 telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT Nomor 24/2020 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00302/2021, maka berdasarkan ketentuan Terlawan II telah sesuai dan sah mengajukan permohonan lelang umum terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan SHM Nomor 00217 kepada Terlawan III selaku lembaga yang berwenang melaksanakan lelang, agar lebih jelas dikutip ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU HT sebagai berikut :

“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau ;*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor - kreditor lainnya” ;*

15. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II melalui perantara Terlawan III hari Selasa tanggal 26 September 2023 sah dan mengikat sesuai petunjuk Surat Nomor S-4987/KNL.1001/2023 yang meminta :

- a) Terlawan II melakukan pengumuman pertama pada tanggal 28 Agustus 2023 dan mengirimkan Surat Nomor S-1553/PNM-

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 23 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LMG/VIII/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang diakui Pelawan pada dalil angka 7 halaman 4 ;

- b) Terlawan II telah melakukan pengumuman kedua kepada khalayak ramai sebagaimana diiklankan Surat Kabar Jawapos tanggal 12 September 2023 ;
16. Bahwa Terlawan II tegas menolak dalil Pelawan angka 1, 2, 6, 7 halaman 4 - 6 yang pada intinya menyatakan harga penjualan lelang tidak layak karena dalil demikian sangat tidak berlandaskan hukum sama sekali. Bahwa dasar penetapan nilai limit atas obyek Hak Tanggungan sebesar Rp 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*) telah sesuai ketentuan Pasal 1 angka 49 jo. Pasal 47 ayat (1, 2) jo. Pasal 48 ayat (1,3) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut :
- a) Pasal 1 angka 49 menerangkan: *“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang - undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang”* ;
- b) Pasal 47 ayat (1) menerangkan : *“Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit”* ;
- c) Pasal 47 ayat (2) menerangkan : *“Nilai limit sebagaimana dimaksud ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”* ;
- d) Pasal 48 ayat (1) menerangkan: *“Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :*
- laporan hasil penilaian oleh Penilai ;*
 - laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, atau ;*
 - harga perkiraan sendiri”* ;
- e) Pasal 48 ayat (3) menerangkan : *“Penaksir sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan”* ;
17. Bahwa Terlawan II menggunakan haknya menetapkan nilai limit berdasar laporan Penaksir yang masih berlaku dan dapat

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 24 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertanggungjawabkan tertanggal 8 Juni 2023. Laporan dimaksud secara jelas mencantumkan Nilai Likuidasi sebesar Rp 49.953.000,00 (*empat puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh tiga ribu rupiah*) dan Nilai Limit Lelang ditetapkan sebesar Rp 50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*), yang mana penetapan nilai limit lelang atas obyek Hak Tanggungan telah sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, menegaskan bahwa : *“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”* ;

18. Bahwa berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 atas pelaksanaan lelang hari Selasa tanggal 26 September 2023 pemenang lelang adalah Terlawan I dengan harga pembelian sebesar Rp 58.999.999,00 (*lima puluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah*), yang mana harga pembelian melebihi nilai limit lelang dan hal tersebut telah memenuhi mekanisme pasar ;
19. Dari uraian diatas, terbukti dan tidak terbantahkan bahwa Terlawan II dalam menetapkan nilai limit lelang atas obyek Hak Tanggungan telah sesuai PMK Nomor 213/PMK.06/2020 sebelum diterbitkannya PMK Nomor 122 Tahun 2023 ;
20. Bahwa tindakan Terlawan II melakukan lelang adalah hak sebagai Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama serta terbukti bahwa pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan undang - undang, Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Perjanjian Kredit sekaligus mementahkan dalil Pelawan angka 8 halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan lelang cacat prosedur. Lebih lanjut karena pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka lelang atas SHM Nomor 00217 sah berlaku mengikat dan tidak dapat dibatalkan sebagaimana Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Tahun 2007 angka 21 halaman 100 menjelaskan: *“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”* ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 25 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Afid Kusnandra, S.Sos / Terlawan I telah memenuhi syarat sebagai pemenang lelang sehingga secara yuridis kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor 00217 telah beralih kepada pemenang lelang ;
22. Bahwa dasar hukum yang mengesahkan Terlawan I sebagai pemilik dalam arti seluas - luasnya dipertegas dalam beberapa ketentuan sebagai berikut :
 - a) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ;

"Pasal 23 :

 - (1) *Hak Milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ;*
 - (2) *Pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut" ;*
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

"Pasal 41 ayat 1 :

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang" ;
23. Bahwa eksekusi riil yang dimohon pemenang lelang pelaksanaannya berdasarkan Grosse Risalah Lelang yang terdapat irah - irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dapat disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat eksekutorial ;
24. Bahwa pada dasarnya perlawanan tidak menghentikan atau menanggulkan proses eksekusi yang sedang berjalan sebagaimana ketentuan Pasal 207 ayat 3 HIR dan 227 Rbg dinyatakan "*Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika Ketua memberi perintah supaya hal itu ditanggulkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan" ;*

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 26 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa Terlawan II menolak dalil - dalil Pelawan untuk selebihnya karena dalil Pelawan hanya berisi pembenaran yang tidak didukung dengan fakta yang jelas akibat Pelawan wanprestasi terhadap Perjanjian Pembiayaan ;

III. DALAM PROVISI :

26. Bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan yang pada intinya meminta untuk menanggihkan eksekusi yang dimohonkan Terlawan I adalah tuntutan yang telah memasuki pokok perkara sehingga tidak dapat diajukan dalam provisi, lebih lanjut pada SEMA Nomor 16 Tahun 1969 memberi arahan kepada Ketua Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, sebagai berikut: *"Untuk pelaksanaan lebih lanjut, apabila dalam suatu perkara diajukan tuntutan provisionil yang dikabulkan, maka untuk melaksanakan putusan sela tersebut Mahkamah Agung mendeleger pemberian persetujuan kepada Ketua Pengadilan Tinggi yang meliputi wilayah hukum Pengadilan Negeri dimana perkara perdata yang bersangkutan diputus"* ;

Berdasarkan dalil - dalil dan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menolak tuntutan provisi Pelawan untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar (*Kwaad Opposant*) ;
3. Menyatakan sah demi hukum lelang eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan III atas obyek jaminan SHM Nomor 00217, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1977/95/2023 tanggal 26 September 2023 ;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dari perkara aquo ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 27 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan pihak Pelawan tersebut, pihak Terlawan III telah mengajukan eksepsi dan jawaban secara elektronik tertanggal 14 Maret 2024 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1 Bahwa Terlawan III 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 Terlawan III dalam jawaban ini ;
- 2 **Eksepsi Mengenai Objek Perkara Bukan Milik Pelawan (*Exceptio Domini*)**
 - a. Bahwa pokok permasalahan *aquo* adalah keberatan atas penetapan Eksekusi Nomor 14/Eks.Lelang/2023/PNGsk atas objek sengketa, sebagaimana diakui sendiri oleh Pelawan dalam posita gugatan angka 4 halaman 5 ;
 - b. Bahwa objek sengketa tersebut merupakan barang jaminan utang Pelawan kepada Terlawan II berupa sebidang tanah dalam SHM Nomor 0217 luas 199 m², beserta bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Devi Novita Anggraini, terletak di Dusun Kedung Sumber Barat RT.022 RW.01, Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik yang telah diikat dengan Hak Tanggungan ;
 - c. Bahwa Pelawan 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 Terlawan III dan lelang telah dilaksanakan pada tanggal 26 September 2023 dengan pembeli lelang adalah Terlawan I ;
 - d. Bahwa Terlawan I telah melakukan balik nama atas objek sengketa untuk itu guna menikmati hasil pembeliannya Terlawan I mengajukan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Gresik. Bahwa hal ini sesuai ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 28 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 *aquo*, sertifikat objek sengketa tertulis a.n. Terlawan I, maka objek perkara *a quo* secara hukum merupakan milik Terlawan I, dan bukan lagi milik Pelawan sehingga secara hukum tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan. Oleh karenanya, agar pemeriksaan perkara *aquo* menjadi tidak sia - sia, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak gugatan *aquo* ;
- f. Bahwa berdasarkan uraian - uraian tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Terlawan III ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan III memohon apa yang diuraikan pada jawaban dalam Eksepsi diatas dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan III ;
3. Bahwa Terlawan III tidak akan menjawab dalil - dalil Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III ;
4. Tentang fakta hukum objek sengketa merupakan barang jaminan kredit yang diikat Hak Tanggungan ;
 - a. Bahwa faktanya antara Pelawan dan Terlawan II telah terjadi hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 tanggal 02 Desember 2020 beserta penambahan, perubahan dengan menjaminkan objek sengketa atas nama Pelawan ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 29 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 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 / Pelawan dan Kreditor / Terlawan II. 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* ;
- c. Bahwa atas objek jaminan ic. objek sengketa telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 0302/2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 24/2020 tanggal 14 Desember 2020 ;
- d. Bahwa karena objek sengketa / objek jaminan diikat dengan hak tanggungan, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan 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, Kreditor serta pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya ;
- e. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan Pelawan sebagaimana Surat Pernyataan Nomor S-1038/PNM-LMG/MI/2023 tanggal 16 Juni 2023 dari Terlawan II dimana sebelumnya telah dilakukan peringatan - peringatan, maka Terlawan II selaku kreditor pemegang hak tanggungan tingkat pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual / melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan *Pasal 6 UUHT* ;
- f. 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

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 30 dari 56 Halaman

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

cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata ;

- g. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Terlawan II mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Terlawan III sebagai pelaksana lelang. Oleh karenanya, tindakan Terlawan II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit milik Pelawan adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan - undangan ;

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

- a. Bahwa berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas, maka Terlawan II melalui suratnya Nomor S-1035/PNM-LMG/VI/2023 tanggal 16 Juni 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *incasu* Terlawan III atas agunan / jaminan kredit Terlawan II tersebut *incasu* obyek sengketa *aquo* ;
- b. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang 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, Terlawan III kemudian melakukan verifikasi 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 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 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 Terlawan III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat Nomor S-4987/WKN.10/KNL.01/2023 tanggal 22 Agustus 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 31 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Terlawan II kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 28 Agustus 2023 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Jawa Pos tanggal 12 September 2023 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 Pelawan sebagai Debitur melalui surat Nomor S-1553/PNM-LMG/VIII/2023 tanggal 28 Agustus 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ;
- g. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 31 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik Nomor 58841/2023 tanggal 18 September 2023 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 302/2021 di PT. Permodalan Nasional Madani ;
- h. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 26 September 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023, dengan hasil laku terjual kepada Terlawan I ;
- i. Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut, sekaligus menunjukkan 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 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 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 Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 32 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tanggal 26 September 2023 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*") ;

- I. Bahwa sebagaimana tersebut diatas, pelelangan terhadap Objek Perkara *aquo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan Nomor 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 ;*
- 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 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 Undang - Undang Hak Tanggungan Nomor 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

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 33 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungannya mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Terlawan III sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Terlawan II dan sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku ;

n. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka sangat tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak petitum Pelawan nomor 4 yang meminta penetapan pemenang lelang oleh Terlawan III dinyatakan batal demi hukum ;

6. Tentang Tuntutan Pelawan Yang Menyatakan Menunda dan / atau Menangguhkan Proses Eksekusi Pengosongan Objek Sengketa oleh Terlawan I ;

a. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak gugatan Pelawan mengenai tuntutan Provisionil agar menunda atau menangguhkan proses eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I selaku pembeli lelang sampai bantahan ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, karena sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA R.I. Nomor 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. Nomor 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 :

- 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 ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 34 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 Nomor 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 Nomor 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 Terlawan III menolak dalil - dalil gugatan Pelawan selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, untuk itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak permohonan provisi dari Pelawan ;

Berdasarkan hal - hal yang telah diuraikan tersebut diatas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 35 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan Provisi Pelawan ;

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan III 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 - tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tanggal 26 September 2023 ;
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 pihak Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut, selanjutnya Kuasa Pelawan telah menanggapi dalam Repliknya secara elektronik tertanggal 21 Maret 2024, dan atas Replik pihak Pelawan tersebut pihak Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III masing - masing telah mengajukan Dupliknya secara elektronik tertanggal 4 April 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya, pihak Penggugat dipersidangan telah mengajukan pembuktian, yaitu dengan surat - surat bukti, masing - masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti P - 1 : berupa foto copy Surat tertanggal 20 Desember 2023 Nomor 2243/PAN.PN.W14.U.31/HK2.4/XII/2023 dari Pengadilan Negeri Gresik yang ditujukan kepada DEVITA NOVITA ANGGRAINI (Termohon Eksekusi), Hal : Pemberitahuan adanya Constatering (Pencocokan) Perkara Nomor 10/Pen.Pdt/Constatering/2023/PN Gsk jo. Nomor 14/Eks.Lelang/2023/PN Gsk ;
2. Bukti P - 2 : berupa foto copy Surat Keterangan Taksasi Tanah tertanggal 24 April 2024 Nomor 560/128/437.107.17/2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik ;
3. Bukti P - 3 : berupa foto copy Surat tertanggal 28 Agustus 2023 Nomor S-1553/PNM-LMG/VIII/2023 dari PT. Permodalan

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 36 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Madani Cabang Lamongan yang ditujukan kepada DEVITA NOVITA ANGGRAINI, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ;

4. Bukti P - 4 : berupa foto copy Kartu Keluarga Nomor 3525021509180001, atas nama Kepala Keluarga : Hanif Sanjaya, yang dikeluarkan oleh Plt. Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Gresik, tanggal 09 Agustus 2022 ;
5. Bukti P - 5 : berupa foto copy Surat Keterangan Tidak Mampu tertanggal 20 Mei 2024 Nomor S-11/158/437.107.17/2024, atas nama DEVI NOVITA ANGGRAINI, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kedung Sumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik ;
6. Bukti P - 6 : berupa foto copy Surat Pernyataan atas nama Warga Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik, beserta lampirannya ;
7. Bukti P - 7 : berupa foto copy print out Legenda ZNT ;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut setelah diperiksa oleh Majelis Hakim adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya / hasil print outnya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis, Kuasa Pelawan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi : WAHONO YUDO, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan, sedangkan dengan Para Terlawan saksi tidak kenal ;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa yang berada di Dusun Kedungsumber Barat adalah milik Pelawan ;
- Bahwa setahu saksi selain Pelawan yang menempati objek sengketa adalah ibu, bapak dan kakaknya Pelawan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah hutang piutang antara Pelawan dan Terlawan II dan saksi tidak mengetahui bahwa tanah objek sengketa tersebut sudah dilelang ;
- Bahwa saksi yang telah membuat Surat Keterangan Taksasi Tanah atas objek sengketa (bukti P - 2) ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 37 dari 56 Halaman

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

- Bahwa dalam surat P - 2 tersebut nilai taksasi tanah atas objek sengketa adalah Rp 750.000,00 permeternya ;
- Bahwa saksi menetapkan harga taksasi atas tanah objek sengketa adalah berdasarkan harga pasaran dimana diwilayah saksi harga tanah berada di kisaran Rp 500.000,00 - Rp 750.000,00 permeter tergantung letak tanah dan posisi tanah dan didekat tanah objek sengketa pernah laku Rp 1.000.000,00 permeternya yang posisinya dekat mesjid ;
- Bahwa dasar saksi menerbitkan Surat Keterangan Taksasi Tanah atas objek sengketa adalah atas permintaan Pelawan secara lisan dan setahu saksi tidak ada ketentuan yang menjadi dasar hukum penerbitan surat tersebut dan saksi menetapkan harga taksasi berdasarkan harga umum saja ;
- Bahwa saksi tidak pernah mengikuti pelatihan penilaian harga tanah ;
- Bahwa cara saksi melakukan penilaian harga tanah adalah berdasarkan harga pasar, untuk harga tanah yang berada di nol jalan raya perkiraan harganya antara Rp 800.000,00 - Rp 1.200.000,00 permeternya, kalau yang berada di poros desa beda lagi dan untuk tanah kavling sekitar Rp 400.000,00, cara tersebut saksi lakukan mengikuti kebiasaan sebelumnya ;

2. Saksi : YANTO, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan, sedangkan dengan Para Terlawan saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa milik Penggugat yang terletak di Dusun Kedungsumber Barat, dimana tanah objek sengketa tersebut sampai sekarang ditempati oleh Pelawan bersama dengan keluarganya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah hutang piutang antara Pelawan dan Terlawan II dan saksi tidak mengetahui bahwa tanah objek sengketa tersebut sudah dilelang ;
- Bahwa setahu saksi di Desa Kedung Sumber ada orang usaha jual beli tanah kavling yang harganya tergantung lokasinya, untuk tanah kavling ukuran 5 x 12 meter atau 6 x 10 meter yang letaknya di poros desa harganya bisa Rp 65.000.000,00 perbidang sedangkan yang letaknya didalam harganya Rp 30.000.000,00 - Rp 35.000.000,00 perbidangnya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil sangkalannya, pihak Terlawan I dipersidangan telah mengajukan pembuktian, yaitu dengan surat - surat

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 38 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti, masing - masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti T. I - 1 : berupa foto copy Kuitansi Nomor KW-596/KNL.1001/2023 tertanggal 26 September 2023 dari : Afid Kusnandra, S.Sos yang diterima Bendahara Penerima pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, banyaknya uang Rp 60.179.999,00 (*enam puluh juta seratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah*), keterangan : Pembayaran Lelang Eksekusi Selain Barang Rampasan Negara PT PNM Cabang Lamongan berupa : sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00217 luas 199 m² atas nama Devi Novita Angraini terletak di Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik ;
2. Bukti T. I - 2 : berupa foto copy Grosse Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tertanggal 26 September 2023 yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya ;
3. Bukti T. I - 3 : berupa foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) NOP PBB : 352504001700503710, atas nama Wajib Pajak : AFID KUSNANDRA sejumlah Rp 2.950.000,00 (*dua juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*), yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gresik, tanggal 3 Oktober 2023 ;
4. Bukti T. I - 4 : berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 00217 Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, atas nama AFID KUSNANDRA, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik tanggal 28 Mei 2016 ;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut setelah diperiksa oleh Majelis Hakim adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan kecuali surat bukti bertanda T. I - 1, tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa pihak Terlawan I tidak ada mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil sangkalannya, pihak Terlawan II dipersidangan telah mengajukan pembuktian, yaitu dengan surat - surat

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 39 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti, masing - masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti T. II - 1 : berupa foto copy Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 tertanggal 02 Desember 2020, atas nama PT Permodalan Nasional Madani (Persero), untuk selanjutnya disebut "PNM" dan Devi Novita Anggraini, untuk selanjutnya disebut "Nasabah" ;
2. Bukti T. II - 2 : berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 00217 Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, atas nama Devi Novita Anggraini, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik tanggal 28 Mei 2016 ;
3. Bukti T. II - 3 : berupa foto copy Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 08 tertanggal 02 Desember 2020, atas nama Nyonya Devi Novita Anggraini yang telah mendapat persetujuan dari suami sah satu-satunya Tuan Hanif Sanjaya (disebut Pemberi Kuasa) dan Tuan Didik Wahono, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT Permodalan Nasional Madani (Persero) (disebut Penerima Kuasa), yang diperbuat dihadapan Ister Angelia, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Lamongan ;
4. Bukti T. II - 4 : berupa foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 24/2024 tertanggal 14 Desember 2020, atas nama Tuan Didik Wahono, bertindak selaku kuasa Nyonya Devi Novita Anggraini dan Tuan Hanif Sanjaya (Pihak Pertama) dan Tuan Didik Wahono, bertindak dalam kedudukan dan jabatannya kuasa PT Permodalan Nasional Madani (Persero) berkedudukan di Jakarta melalui kantor cabang Unit UlaMM Mantup (Pihak Kedua), yang diperbuat dihadapan Rizki Zarkasyi, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Gresik ;
5. Bukti T. II - 5 : berupa foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00302 / 2021 atas nama Pemegang Hak Tanggungan : PT Permodalan Nasional Madani, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik ;
6. Bukti T. II - 6 : berupa foto copy Surat tertanggal 07 Juni 2021 Nomor 0048/ ULM-MNTP/SPI/VI/2021 dari PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro Mantup yang

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 40 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan kepada Devi Novita Anggraini, perihal : Surat Peringatan I, beserta lampirannya ;

7. Bukti T. II - 7 : berupa foto copy Surat tertanggal 18 Juni 2021 Nomor 0050/ ULM-MNTP/SPII/VI/2021 dari PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro Mantup yang ditujukan kepada Devi Novita Anggraini, perihal : Surat Peringatan II, beserta lampirannya ;
8. Bukti T. II - 8 : berupa foto copy Surat tertanggal 22 Juni 2022 Nomor 054/ SP-ULM-MNTP/SPIII/VI/2022 dari PT PNM (Persero) ULaMM Unit Mantup yang ditujukan kepada Devi Novita Anggraini, perihal : Peringatan III, beserta lampirannya ;
9. Bukti T. II - 9 : berupa foto copy Surat tertanggal 21 November 2022 Nomor S-1335/PNM-LMG/XI/2022 dari PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, perihal : Permohonan Lelang Hak Tanggungan ;
10. Bukti T. II - 10 : berupa foto copy Surat tertanggal 9 Januari 2023 Nomor S-131/KNL.1001/2023 dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya yang ditujukan kepada Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan, perihal : Penetapan Jadwal Lelang ;
11. Bukti T. II - 11 : berupa foto copy Surat tertanggal 25 Januari 2023 Nomor S-106/PNM-LMG/I/2023 dari PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan yang ditujukan kepada Devi Novita Anggraini, perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, beserta lampirannya ;
12. Bukti T. II - 12 : berupa foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Jawa Pos Radar Lamongan, terbitan Kamis, 9 Februari 2023 ;
13. Bukti T. II - 13 : berupa foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 351/45/2023 tertanggal 23 Februari 2023 yang dikeluarkan Kepala KPKNL Surabaya ;
14. Bukti T. II - 14 : berupa foto copy Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan (Khusus ULaMM) tertanggal 8 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (PT. PNM) ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 41 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti T. II - 15 : berupa foto copy Surat tertanggal 16 Juni 2023 Nomor S-1035/PNM-LMG/VI/2023 dari PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, perihal : Permohonan Lelang Hak Tanggungan ;
16. Bukti T. II - 16 : berupa foto copy Surat tertanggal 22 Agustus 2023 Nomor S-4987/KNL.1001/2023 dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya yang ditujukan kepada Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan, perihal : Penetapan Jadwal Lelang ;
17. Bukti T. II - 17 : berupa foto copy Surat tertanggal 28 Agustus 2023 Nomor S-1553/PNM-LMG/VIII/2023 dari PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan yang ditujukan kepada Devi Novita Anggraini, perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, beserta lampirannya ;
18. Bukti T. II - 18 : berupa foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Jawa Pos Radar Lamongan, terbitan Selasa, 12 September 2023 ;
19. Bukti T. II - 19 : berupa foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tertanggal 26 September 2023 yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya ;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut setelah diperiksa oleh Majelis Hakim adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya / salinannya dipersidangan kecuali surat bukti bertanda T. II - 9, T. II - 15 dan T. II - 17 tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa pihak Terlawan II tidak ada mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil sangkalannya, pihak Terlawan III dipersidangan telah mengajukan pembuktian, yaitu dengan surat - surat bukti, masing - masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti T. III - 1 : berupa foto copy Surat tertanggal 16 Juni 2023 Nomor S-1035/PNM-LMG/VI/2023 dari PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, perihal : Permohonan Lelang Hak Tanggungan ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 42 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T. III - 2 : berupa foto copy Surat Pernyataan tertanggal 16 Juni 2023 Nomor S-1038/PNM-LMG/VI/2023 atas nama Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan ;
3. Bukti T. III - 3 : berupa foto copy Surat tertanggal 22 Agustus 2023 Nomor S-4987/KNL.1001/2023 dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya yang ditujukan kepada Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani Cabang Lamongan, perihal : Penetapan Jadwal Lelang ;
4. Bukti T. III - 4 : berupa foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 58841/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, beserta lampirannya ;
5. Bukti T. III - 5 : berupa foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 28 Agustus 2023 yang dikeluarkan oleh PT Permodalan Nasional Madani Kantor Cabang Lamongan ;
6. Bukti T. III - 6 : berupa foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Jawa Pos Radar Lamongan, terbitan Selasa, 12 September 2023 ;
7. Bukti T. III - 7 : berupa foto copy Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tertanggal 26 September 2023 yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya ;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut setelah diperiksa oleh Majelis Hakim adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa pihak Terlawan II tidak ada mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Pelawan, pihak Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III masing - masing telah mengajukan Kesimpulannya secara elektronik tertanggal Kamis tanggal 11 Juli 2024 ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada mengajukan apa - apa lagi dan mohon dijatuhkan putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang ada relevansinya, dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 43 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari gugatan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Pelawan bersama dengan surat gugatan perlawanannya telah mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut :

“Menunda dan / atau menangguhkan proses eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I sampai dengan gugatan bantahan / perlawanan ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap” ;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara atas permohonan Penggugat agar dilakukan tindakan sementara apabila dikabulkan dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan harus mendapat izin dari Ketua Pengadilan Tinggi yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisionil harus mengandung / memuat alasan - alasan :

1. Harus memuat dasar dan alasan permintaan yang menjelaskan urgensinya atau relevansinya ;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan ;
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama terhadap tuntutan provisionil Pelawan tersebut dikaitkan dengan jawaban Para Terlawan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut telah menyangkut materi pokok perkara, oleh karena itu tuntutan provisi Pelawan tersebut tidak memiliki urgensi dan tidak relevan dalam perkara aquo sehingga harus ditolak ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 44 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo telah dijatuhkan Putusan Sela yang berkaitan dengan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara relatif yang diajukan oleh pihak Terlawan II, putusan tersebut telah diucapkan pada tanggal 16 Mei 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak eksepsi Terlawan II tersebut mengenai kewenangan relatif Pengadilan Negeri Gresik untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan perlawanan Register Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk atas nama para pihak tersebut diatas ;
- Memerintahkan para pihak yang berperkara melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
- Menanggihkan besarnya biaya perkara sampai pada putusan akhir ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela dan dengan berpedoman pada pasal 136 HIR / 162 RBg, maka eksepsi selain menyangkut kewenangan absolut akan diputus bersama - sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang belum diputus dalam Putusan Sela dengan pertimbangan hukum seperti diuraikan dibawah ini :

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan, Terlawan I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pelawan Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Perlawanan Aquo ;
2. Gugatan Perlawanan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) ;
3. Gugatan Perlawanan Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan, Terlawan II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Perlawanan Eksekusi Yang Diajukan Pelawan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Acara Perdata ;
2. Pelawan Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Perlawanan Aquo ;
3. Gugatan Perlawanan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) ;
4. Gugatan Perlawanan Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 45 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan, Terlawan III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1 Eksepsi Mengenai Objek Perkara Bukan Milik Pelawan (*Exceptio Domini*) ;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan pokok masalah dalam eksepsi yang dikemukakan pihak Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut, pihak Penggugat dalam Repliknya telah membantah dalil - dalil eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dan mengesampingkan eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil - dalil eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut apakah beralasan menurut hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I dan Terlawan II tentang Pelawan Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Perlawanan Aquo dengan mendalilkan bahwa Terlawan I adalah sebagai pemenang lelang atas tanah dan rumah objek perkara berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tanggal 26 September 2023 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00217 telah beralih kepemilikannya kepada Terlawan I, sehingga Pelawan tidak memiliki legal standing mengajukan perlawanan aquo dan eksepsi Terlawan II tentang Perlawanan Eksekusi Yang Diajukan Pelawan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Acara Perdata karena Pelawan mengajukan perlawanan setelah proses eksekusi lelang sudah dilaksanakan maka keberatan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan baru. Bahwa terhadap dalil eksepsi Terlawan I dan Terlawan II tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai hal tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan materi pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Terlawan I dan Terlawan II tentang Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) karena tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap keberatan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI menyatakan "*adalah hak dari pada Penggugat ataupun Pelawan untuk menentukan siapapun sebagai pihak dalam gugatan*", maka dengan tidak diikut sertakannya pihak lainnya sebagaimana dimaksudkan pihak Terlawan I dan Terlawan II sebagai pihak dalam

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 46 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ini, maka hal tersebut tidaklah menjadikan gugatan menjadi tidak lengkap para pihaknya, begitupun sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, adalah menjadi hak subjektif dari Pelawan dalam menentukan siapapun yang akan dijadikan pihak dalam suatu perkara, dimana Pelawan telah mencantumkan alasan mengapa dirinya menempatkan Para Terlawan tersebut sebagai pihak dalam gugatan perlawanan ini, pihak Pelawan sebagai pihak yang merasa kepentingan hukumnya ataupun haknya telah dirugikan tentu mengetahui pihak - pihak yang telah menimbulkan kerugian terhadap kepentingannya berkaitan dengan objek perkara sehingga Pelawan mengajukan gugatan perlawanan terhadap pihak - pihak tersebut untuk melindungi kepentingan hukumnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap eksepsi Terlawan I dan Terlawan II tentang Gugatan Perlawanan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena Pelawan tidak jelas mendasarkan dalil gugatan perlawanannya apakah berdasarkan pada perbuatan melawan hukum, wanprestasi atau perlawanan dan juga antara posita dan petitum dalam gugatan perlawanan Pelawan saling bertentangan satu sama lain, menurut Majelis Hakim terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan I dan Terlawan II sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan bantahan atau eksepsi materil karena telah masuk pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut, maka Eksepsi yang dikemukakan oleh Terlawan I dan Terlawan II tersebut adalah tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa begitu juga terhadap eksepsi Terlawan III tentang Objek Perkara Bukan Milik Pelawan (*Exceptio Domini*) karena sertifikat objek perkara telah dibalik nama keatas nama Terlawan I sebagai pembeli lelang atas lelang yang diajukan oleh Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan kepada Terlawan III sehingga guna menikmati hasil pembelian lelangnya Terlawan I mengajukan eksekusi pengosongan terhadap Pelawan melalui Pengadilan Negeri Gresik, menurut Majelis Hakim terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan III sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan bantahan atau eksepsi materil karena telah masuk pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut, maka Eksepsi yang dikemukakan oleh Terlawan III tersebut adalah tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III ditolak, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan substansi materi pokok perkara ini sebagai berikut :

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 47 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari gugatan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Perlawanan Pelawan adalah sehubungan dengan permohonan Eksekusi perkara Nomor 14/Eks.Lelang/2023/PN Gsk yang diajukan oleh Terlawan I selaku pemenang lelang yang menurut Pelawan proses penjualan objek jaminan milik Pelawan oleh Terlawan II melalui Terlawan III yang kemudian dimenangkan oleh Terlawan I adalah cacat prosedur serta bertentangan dengan prinsip keadilan yang berakibat penetapan pemenang lelang dimana Terlawan I sebagai pemenang lelang oleh Terlawan III sepatutnya dinyatakan batal demi hukum dan penetapan eksekusi sebagaimana penetapan Nomor 14/Eks.Lelang/ 2023/PN Gsk haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan dan seterusnya sebagaimana dalil gugatan perlawanan Pelawan ;

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan perlawanan Pelawan diatas, Terlawan I membantahnya dengan menyatakan pada pokoknya bahwa Terlawan I selaku Pemohon Eksekusi berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tanggal 26 September 2023 yang dibuat oleh Terlawan III telah memenuhi syarat - syarat sebagai pemenang lelang sehingga secara yuridis kepemilikan tanah dan bangunan objek lelang sebagaimana SHM Nomor 00217 yang sebelumnya atas nama Pelawan telah beralih dan sudah dibalik nama keatas nama Terlawan I selaku pembeli / pemenang lelang, sehingga Kutipan Risalah Lelang / Grosse Risalah Lelang tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang pasti, namun hingga saat ini pihak Pelawan tidak bersedia melaksanakannya secara sukarela terhadap isi Kutipan Risalah Lelang tersebut, sehingga eksekusi riil yang dimohonkan Terlawan I selaku pemenang lelang pelaksanaannya adalah berdasarkan Grosse Risalah Lelang yang terdapat irah - irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dapat disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat eksekutorial ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan II dalam menanggapi gugatan perlawanan Pelawan juga membantahnya dengan menyatakan bahwa sebelum Terlawan II memberikan pinjaman kepada Pelawan telah didahului dengan permohonan dari Pelawan dan telah dilakukan analisa atas permohonan Pelawan tersebut yang meliputi karakter, kemampuan, usaha termasuk objek jaminan kredit hingga Terlawan II menilai bahwa Pelawan layak menerima pembiayaan tersebut dan

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 48 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum perjanjian ditandatangani Terlawan II telah menjelaskan hal - hal yang akan diperjanjikan dan Pelawan telah sepakat sehingga dipastikan isi yang diperjanjikan adalah atas dasar kesepakatan kedua belah pihak sesuai ketentuan hukum yang berlaku ; Bahwa selanjutnya pembayaran angsuran Pelawan mulai tersendat hingga Pelawan melakukan wanprestasi yakni tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran sesuai jumlah dan jadwal sebagaimana pasal 2 ayat (2) Perjanjian Pembiayaan Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 dan Terlawan II telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu tanggal 7 Juni 2021, 18 Juni 2021 dan 22 Juni 2022 untuk meminta Pelawan segera menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Terlawan II, namun Pelawan tidak mengindahkan surat peringatan yang disampaikan Terlawan II sehingga nyata Pelawan telah melakukan perbuatan wanprestasi, dan karena Pelawan telah wanprestasi maka Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut dan karena aset jaminan Pelawan berupa SHM Nomor 00217 telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT Nomor 24/2020 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00302/2021, maka Terlawan II mengajukan permohonan lelang umum terhadap objek jaminan tersebut kepada Terlawan III selaku lembaga yang berwenang melaksanakan lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan II melalui Terlawan III pada hari Selasa tanggal 26 September 2023 sah dan mengikat. Bahwa terhadap dasar penetapan harga limit atas objek Hak Tanggungan sebesar Rp 50.000.000,00 telah sesuai ketentuan pasal 1 angka 49 jo. Pasal 47 ayat (1,2) jo. Pasal 48 ayat (1,3) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Terlawan II berhak menetapkan nilai limit berdasar laporan Penaksir tertanggal 8 Juni 2023 yang masih berlaku dimana pada laporan dimaksud jelas mencantumkan nilai likuidasi sebesar Rp 49.953.000,00 dan nilai limit lelang ditetapkan sebesar Rp 50.000.000,00 yang mana penetapan nilai limit lelang atas objek Hak Tanggungan telah sesuai ketentuan pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, dan selanjutnya berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 sebagai pemenang lelang adalah Terlawan I dengan harga pembelian Rp 58.999.999,00 melebihi nilai limit lelang dan telah memenuhi mekanisme pasar, sehingga Terlawan II dalam menetapkan nilai limit lelang atas objek Hak Tanggungan telah sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan dan pelaksanaan lelang dilakukan sesuai prosedur dan peraturan perundang - undangan sehingga lelang atas SHM Nomor 00217 tersebut sah dan berlaku mengikat dan tidak dapat dibatalkan dan Terlawan I

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 49 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memenuhi syarat sebagai pemenang lelang sehingga secara yuridis kepemilikan tanah dan bangunan objek SHM Nomor 00217 telah beralih kepada pemenang lelang dan eksekusi riil yang dimohonkan pemenang lelang yang pelaksanaannya berdasarkan Grosse Risalah Lelang yang terdapat irah - irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dapat disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat eksekutorial ;

Menimbang bahwa begitu juga dengan Terlawan III dalam menanggapi gugatan perlawanan Pelawan juga membantahnya dengan menyatakan bahwa antara Pelawan dan Terlawan II telah terjadi hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020 dengan jaminan objek sengketa atas nama Pelawan, dan selanjutnya karena Pelawan telah wanprestasi sebagaimana Surat Pernyataan Nomor S-1038/PNM-LMG/VI/2023 tanggal 16 Juni 2023 dari Terlawan II dimana sebelumnya telah dilakukan peringatan - peringatan maka sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUHT Terlawan II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama dapat melakukan eksekusi melalui Parate Eksekusi dengan menjual / melelang objek jaminan dan atas dasar hal tersebut maka Terlawan II mengajukan permohonan lelang atas objek perkara kepada Terlawan III sebagai pelaksana lelang sehingga tindakan Terlawan II yang melakukan eksekusi lelang atas barang jaminan kredit milik Pelawan adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang - undangan maka Terlawan II dengan suratnya Nomor S-1035/PNM-LMG/VI/2023 tanggal 16 Juni 2023 mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan III atas objek perkara sebagai agunan / jaminan kredit Terlawan II tersebut, dan atas surat permohonan tersebut Terlawan III kemudian melakukan verifikasi kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dokumen permohonan lelang dan oleh karena permohonan lelang yang diajukan Terlawan II telah dilengkapi dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang maka Terlawan III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat Nomor S-4987/WKN.10/KNL.01/2023 tanggal 22 Agustus 2023, dan terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Terlawan II kepada khalayak umum melalui selebaran tanggal 28 Agustus 2023 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Jawa Pos tanggal 12 September 2023 sebagai pengumuman kedua, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi asas publisitas dan rencana lelang tersebut telah diberitahukan oleh Terlawan II kepada pihak Pelawan sebagai debitor melalui surat Nomor S-1553/PNM-LMG/VIII/2023 tanggal 28 Agustus 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang. Bahwa permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi Surat Keterangan

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 50 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik Nomor 58841/2023 tanggal 18 September 2023 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 302/2021 di PT Permodalan Nasional Madani ; Bahwa sesuai jadwal lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 26 September 2023 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 dengan hasil laku terjual kepada Terlawan I, hal tersebut membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan III adalah sah menurut hukum sehingga Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tanggal 26 September 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perlawanan Pelawan dibantah oleh Para Terlawan, maka sesuai ketentuan pasal 283 RBg jo. pasal 1865 KUH Perdata, kepada pihak Pelawan terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan gugatannya ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan gugatan perlawanannya diatas, pihak Pelawan dipersidangan telah mengajukan 7 (*tujuh*) surat bukti yang ditandai dengan P - 1 s/d P - 7, berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya / hasil print outnya dipersidangan, serta 2 (*dua*) orang saksi bernama saksi : WAHONO YUDO dan saksi : YANTO ;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk Terlawan I dalam membuktikan bantahannya, dipersidangan telah mengajukan bukti - bukti surat yang ditandai dengan T. I - 1 s/d T. I - 4 berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan kecuali surat bukti bertanda T. I - 1, tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk Terlawan II dalam membuktikan bantahannya, dipersidangan telah mengajukan bukti - bukti surat yang ditandai dengan T. II - 1 s/d T. II - 19 berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya / salinannya dipersidangan kecuali surat bukti bertanda T. II - 9, T. II - 15 dan T. II - 17 tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk Terlawan III dalam membuktikan bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang ditandai dengan T. III - 1 s/d T. III - 7 berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap semua alat bukti baik yang diajukan oleh para pihak yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah yang ada relevansinya dengan

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 51 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, sedangkan yang tidak berkaitan cukup dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai lebih lanjut pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah Pelawan adalah Pelawan yang benar ;

Menimbang, bahwa pokok perkara antara para pihak adalah sehubungan dengan perkara permohonan Eksekusi Nomor 14/Eks.Lelang/ 2023/PN Gsk berupa eksekusi riil atau eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Terlawan I selaku pemenang lelang atas objek perkara yang masih dikuasai oleh Pelawan dimana eksekusi tersebut adalah berdasarkan Grosse Risalah Lelang yang terdapat irah - irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dapat disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat eksekutorial yang menurut Pelawan proses penjualan objek jaminan oleh Terlawan II melalui Terlawan III yang kemudian dimenangkan oleh Terlawan I adalah cacat prosedur serta bertentangan dengan prinsip keadilan yang berakibat penetapan Terlawan I sebagai pemenang lelang oleh Terlawan III harus batal demi hukum dan penetapan eksekusi Nomor 14/Eks.Lelang/ 2023/PN Gsk haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah proses dan prosedur lelang atau penjualan objek jaminan yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan III tersebut cacat prosedur dan bertentangan dengan prinsip keadilan ? Dan sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi aspek historis sebelum terjadinya proses lelang tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda T. II - 1 telah terbukti antara Pelawan dan Terlawan II terjadi hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit Nomor 154/ULM-MNTP/PK-MMR/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020 dengan jaminan objek sengketa atas nama Pelawan (vide bukti T. II - 2) dan selanjutnya sesuai surat bukti bertanda T. III - 2 Pelawan telah wanprestasi dan Terlawan II sebelumnya telah melakukan peringatan - peringatan kepada Pelawan untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana surat bukti bertanda T. II - 6, T. II - 7 dan T. II - 8 untuk meminta Pelawan segera menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan II, namun Pelawan tidak mengindahkan surat peringatan tersebut, dan karena Pelawan telah melakukan perbuatan wanprestasi maka Terlawan II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama dapat melakukan eksekusi melalui Parate Eksekusi dengan menjual atau melelang objek jaminan sehingga

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 52 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat bukti bertanda T. II - 15 / T. III - 1, Terlawan II mengajukan permohonan lelang atas objek perkara sebagai agunan / jaminan kredit Terlawan II tersebut kepada Terlawan III sebagai pelaksana lelang, dan karena permohonan lelang yang diajukan Terlawan II telah dilengkapi dokumen yang dipersyaratkan maka selanjutnya Terlawan III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang (vide bukti T. II - 16 / T. III - 2) dan terhadap rencana lelang tersebut untuk memenuhi asas publisitas telah diumumkan oleh Terlawan I kepada khalayak umum dan surat kabar harian Jawa Pos Radar Lamongan (vide bukti T. II - 18 / T. III - 6) dan berdasarkan surat bukti bertanda T. II - 17 rencana pelaksanaan lelang tersebut telah diberitahukan oleh Terlawan II kepada pihak Pelawan sebagai debitur. Bahwa berdasarkan bukti bertanda T. III - 4 permohonan lelang atas objek perkara tersebut telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 302/2021 di PT Permodalan Nasional Madani dan sesuai jadwal lelang eksekusi tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 26 September 2023 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tertanggal 26 September 2023 (vide bukti T. I - 2 / T. II - 19 / T. III - 7) dengan hasil laku terjual kepada Terlawan I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa proses dan prosedur pelelangan objek jaminan atas objek perkara aquo telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur peraturan perundang - undangan yang berlaku sehingga pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan III dan dimenangkan oleh Terlawan I adalah sah secara hukum sehingga Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 tanggal 26 September 2023 mempunyai kekuatan hukum dan tidak dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan perlawanan Pelawan yang menyatakan bahwa harga penjualan dalam pelaksanaan lelang atas objek perkara aquo adalah harga yang tidak layak dan sangat merugikan Pelawan, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap dasar penetapan harga limit atas objek Hak Tanggungan atas perkara aquo sebesar Rp 50.000.000,00 adalah telah sesuai ketentuan pasal 1 angka 49 jo. Pasal 47 ayat (1,2) jo. Pasal 48 ayat (1, 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Terlawan II berhak untuk menetapkan nilai limit berdasar laporan Penaksir tertanggal 8 Juni 2023 yang masih berlaku dan pada laporan Penaksir dimaksud mencantumkan nilai likuidasi sebesar Rp 49.953.000,00 dan nilai limit lelang sebesar

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 53 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 50.000.000,00 dimana penetapan nilai limit lelang atas objek Hak Tanggungan tersebut telah sesuai ketentuan pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, dan selanjutnya berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1977/45/2023 sebagai pemenang lelang adalah Terlawan I dengan harga pembelian Rp 58.999.999,00 dimana harga tersebut telah melebihi nilai limit lelang dan telah memenuhi mekanisme pasar, sehingga Terlawan II dalam menetapkan nilai limit lelang atas objek Hak Tanggungan telah sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan dan pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai prosedur dan peraturan perundang - undangan sehingga prosedur pelelangan atas objek perkara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00217 tersebut sah dan berlaku mengikat dan tidak dapat dibatalkan dan Terlawan I telah memenuhi syarat sebagai pemenang lelang sehingga secara yuridis kepemilikan tanah dan bangunan objek SHM Nomor 00217 telah beralih kepada pemenang lelang dan eksekusi riil yang dimohonkan pemenang lelang yang pelaksanaannya berdasarkan Grosse Risalah Lelang yang terdapat irah - irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dapat disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat eksekutorial dan dapat dilaksanakan eksekusi riil / pengosongannya ;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti yang diajukan pihak Pelawan berupa Surat Keterangan Taksasi Tanah tertanggal 24 April 2024 Nomor 560/128/437.107.17/2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kedungsumber, Kecamatan Balongpanggang, Kabupaten Gresik (vide bukti P - 2), Majelis Hakim menilai bahwa Kepala Desa tidak bisa bertindak sebagai appraisal dan tidak punya kewenangan untuk menilai harga tanah maupun bangunan meskipun itu hanya bersifat perkiraan, begitu juga dengan surat bukti P - 6 adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan dengan gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, sudah cukup bagi Majelis Hakim menyimpulkan bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak berdasar dan dengan demikian Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar, maka dengan demikian seluruh gugatan perlawanan dari Pelawan haruslah ditolak ;

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 54 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena gugatan perlawanan Pelawan ditolak maka Pelawan berada pada pihak yang kalah, sedangkan para Terlawan berada pada pihak yang menang ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan sebagai pihak yang kalah, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan hukum yang berlaku dan pasal - pasal dari ketentuan peraturan perundang - undangan yang bersangkutan dan telah dipertimbangkan diatas ;

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisionil Pelawan tersebut ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya.;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp. 1.681.000 (satu juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari : Rabu, tanggal : 17 Juli 2024, oleh kami : FITRA DEWI NASUTION, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ADHI SATRIJA NUGROHO, S.H., dan M. AUNUR ROFIQ, S.H., M.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : RABU, tanggal 24 JULI 2024, oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh masing - masing Hakim anggota dengan dibantu oleh : DEDIK WANDONO, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 55 dari 56 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan , Terlawan I , Kuasa Terlawan II dan kuasa Terlawan secara elektronik , putusan tersebut telah diunggah dalam Sistem Informasi Pengadilan :

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ADHI SATRIJA NUGROHO, S.H.

FITRA DEWI NASUTION, S.H., M.H.

M. AUNUR ROFIQ, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dedik Wandono, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran.....	:	Rp. 30.000,00;
2. ATK	:	Rp. 125.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp. 1.416.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp. 40.000,00;
5. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
6. Materai	:	Rp. 20.000,00;
7. Sumpah.....	:	Rp. 40.000,00;
Jumlah	:	Rp.1.681.000,00;

(satu juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Putusan Nomor 99/Pdt.Bth/2023/PN Gsk
Halaman 56 dari 56 Halaman