



P U T U S A N
Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tuban yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Dwi Cahyono**, beralamat di Dusun Ngerco RT.001/RW.002 Desa Ngereco, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri;
sebagai Pelawan I;
2. **Siti Rohmah**, beralamat di Dusun Mawot RT.004/RW.001 Kelurahan Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban ;
sebagai Pelawan II;
Selanjutnya disebut sebagai Para Pelawan;

Lawan :

1. **Bachroien**, beralamat di Suronatan III/30 RT.02/RW.02, Desa Magersari, Kota Mojokerto;
sebagai Terlawan I;
2. **Ahmad Nurrohim**, beralamat di Dusun Mawot RT.006/RW.001, Kelurahan/Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;
sebagai Terlawan II;
3. **PT. Bank Panin, Tbk. KCU Surabaya Cendana**, berkedudukan di Jalan Kombes Pol M Duryat No.25 Surabaya;
sebagai Terlawan III;
4. **Pemerintah RI c.q. Kementerian Keuangan RI C.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara C.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya**, berkedudukan di Gedung Keuangan I Jalan Indrapura No.5 Surabaya;
sebagai Terlawan IV;
5. **Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban**, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo No.49 Latsari, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;
sebagai Terlawan V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 7 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban pada tanggal 14 April 2022 dalam Register Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap penetapan Eksekusi No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn. khususnya terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban seluas 3070 m2 sebagaimana dalam sertifikat hak milik No.246 dengan batas batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : MBAH MAN
Sebelah Timur : SEKOLAHAN SMP AL USWAH
Sebelah Selatan : JALAN UMUM
Sebelah Barat : MBAH TASLIM
2. Bahwa Pelawan mempunyai kepentingan atas obyek eksekusi sebagaimana dimaksud dalam penetapan eksekusi No.1/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn. sangat merugikan pelawan dikarenakan objek yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I adalah milik dari Pelawan yang dibeli dari TERLAWAN III.
3. Bahwa selanjutnya tanah tersebut ternyata secara sepihak telah beralih ke Terlawan II dan selanjutnya tanah tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban. sebagaimana dalam sertifikat hak milik No.246 milik Pelawan Tersebut di jadikan jaminan hutang piutang antara Terlawan II dengan PT BANK PANIN (persero) Tbk. yang kemudian telah jatuh ketangan Terlawan I.
4. Bahwa selama ini Pelawan tidak mengetahui dengan jelas bahwa bagaimana tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban sebagaimana dalam sertifikat hak milik No. 246 bisa beralih menjadi nama Terlawan II sedangkan yang melakukan pembelian tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban sebagaimana dalam sertifikat hak milik No. 246 adalah Pelawan
5. Bahwa Pelawan akan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan II yang telah dengan sengaja serta tanpa didasarkan pada hak mengambil alih tanah milik Pelawan serta tanpa

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan pada jual beli antara Pelawan dengan Terlawan II membalik nama tanah milik Pelawan sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No.246

6. Bahwa oleh karena itu agar tidak terjadi penyimpangan atau putusan hukum yang saling bertentangan karena akan diajukan gugatan perbuatan melawan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cq Majelis hakim pemeriksa perkara perdata ini untuk berkenan menunda pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam penetapan eksekusi No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn. agar seluruh permasalahan hukum menyangkut tanah tersebut menjadi jelas serta memiliki kekuatan hukum tetap.
7. Bahwa perbuatan Terlawan II yang telah mengambil alih tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban.sebagaimana dalam sertifikat hak milik No.246 ttelah jelas sangat merugikan Pelawan sebagai pemilik tanah yang sebenarnya, oleh karena itu kami mohon Ketua Pengadilan Negeri Tuban Cq Majelis hakim pemeriksa perkara perdata ini untuk berkenan menyatakan bahwa penetapan eksekusi tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Karena yang sebenarnya tanah tersebut adalah milik dari Pelawan.
8. Bahwa dengan demikian maka layaklah perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dengan bukti bukti yang kuat maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tuban Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa Pelawan adalah pelawan yang benar.
9. Bahwa untuk mencegah adanya kerugian yang diderita oleh Pelawan terhadap pelaksanaan eksekusi sebagaimana dalam penetapan No. No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn. maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tuban Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela dalam Provisi untuk menunda pelaksanaan eksekusi sebagaimana dalam sebagaimana dalam penetapan No. No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn sampai dengan adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
10. Bahwa berhubung Perlawanan ini dilandasi pada hukum serta berdasarkan bukti-bukti yang nyata serta kepatutan yang benar dan sempurna, maka Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kediri cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*).

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan seluruh rangkaian hal-hal yang kami sampaikan di atas, maka dengan ini PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Tubanc.q. Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PROVISI

Menunda pelaksanaan eksekusi sebagaimana dalam sebagaimana dalam penetapan No.No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbnsampai dengan adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan bahwa penetapan eksekusi sebagaimana dalam penetapan No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan bahwa bahwa penetapan eksekusi sebagaimana dalam penetapan No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn. tidak dapat dilaksanakan sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vorrad*);
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri TUBANc.q. Majelis Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yakni :

- Pihak Pelawan I dan Pelawan II hadir sendiri dipersidangan;
- Pihak Terlawan I dan Terlawan II hadir sendiri dipersindangan;
- Pihak Terlawan III hadir Kuasanya Sdr. Wahyu Aditya, Hendry Widodo, A. Tsubut dan Moh. Abdullah Hasanudin, kesemuanya selaku Karyawan PT. Bank Panin Tbk Cabang Utama Cendana Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 2 Juni 2022 dengan Nomor 126/HK M-SK/2022;
- Pihak Terlawan IV hadir Kuasanya Sdr. Andy Pardede, Diana Sari, Mohamad Abdul Rochim, Gace Teguh Kinanti, Khoirul Muslihah, Hati Yuni Kustiningsih dan Rita Kartika Wardani, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn

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

Pengadilan Negeri Tuban tanggal 2 Juni 2022 dengan Nomor 128/HK M-SK/2022;

- Pihak Terlawan V, hadir Kuasanya Sdr. M. Misqi, S.Si, Miftakul Jannah, SH. dan Sudarwanto, S.ST, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 2 Juni 2022 dengan Nomor 127/HK M-SK/2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Taufiqurrohman, S.H.M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Tuban, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan para Pelawan tersebut para Terlawan masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Terlawan I :

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas atas seluruh dalil gugatan dari para Pelawan, kecuali atas dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I;
2. Bahwa Terlawan I akan menanggapi atas dalil-dalil yang terdapat hubungan hukum dengan Terlawan I, sedangkan terhadap dalil-dalil yang tidak ada hubungan hukum dengan Terlawan I, maka Terlawan I tidak akan menanggapi karena hal tersebut bukan kapasitas maupun kewenangan dari Terlawan I;
3. Bahwa pada hari Kamis Tanggal 11 November Tahun 2021 Pukul 09.30 waktu server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat (WIB), KPKNL Surabaya Jl. Indrapura no. 05, Surabaya melakukan penjualan melalui proses lelang (Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dengan Pejabat Lelang yang ditunjuk adalah Widara Linggar Puri, S.E;
4. Bahwa penjualan lelang tersebut atas permohonan Thomas A. Wibowo, Branch Manager dan Najmul Hilal, Mikro Manager PT. Bank Panin, Tbk, KCU Surabaya-Cendana;

Halaman 5 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa obyek lelang dimaksud adalah sebidang tanah seluas 3070m2, sebagaimana tercatat dalam SHM No.246 atas nama Ahmad Nurrohim, berikut bangunan dan/atau segala sesuatu yang tertanam di atasnya, terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;
6. Bahwa perlu Terlawan I (Pemohon eksekusi) tegaskan bahwa **Terlawan I ditetapkan sebagai Pemenang/Pembeli Lelang yang sah** terhadap obyek lelang tersebut diatas (obyek sengketa a quo) dengan Terlawan I telah memenuhi segala kewajiban yang dibebankan kepada Terlawan I berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka dengan demikian Terlawan I dikategorikan sebagai **Pembeli yang beritikad baik**;
7. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik maka Terlawan I harus memperoleh perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No.1230K/Sip/1980 Tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”** dan Putusan Mahkamah Agung RI No.3201K/Pdt/1991 Tanggal 30 Januari 1996 : “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi” maka Terlawan I sebagai pembeli lelang berhak menikmati atas barang yang dibeli sesuai dengan ketentuan yang berlaku, berhak untuk memanfaatkan dan mengelola atas barang yang dibeli, serta berhak mendapatkan kenyamanan, ketenangan dalam menempati barang yang telah di beli;
8. Bahwa saat ini bukti kepemilikan yang berupa Sertifikat SHM No.246 yang semula atas nama Ahmad Nurrohim sekarang sudah beralih menjadi atas nama Terlawan I (Pemohon Eksekusi) melalui proses Balik Nama di Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban sesuai dengan tata cara serta berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, maka segala tindakan atau perbuatan hukum Terlawan I (Pemohon Eksekusi) yang berhubungan dengan hak kepemilikan atas tanah SHM No.246 tersebut adalah **sah menurut hukum dan harus mendapatkan Perlindungan Hukum**;
9. Bahwa Para Pelawan **bukan Pemegang Hak (Pemilik)** dari obyek lelang/obyek eksekusi, lagipula antara Terlawan I (Pemohon Eksekusi) dengan Para Pelawan tidak ada hubungan hukum terkait obyek lelang/obyek eksekusi tersebut, sehingga dengan demikian Para Pelawan dikategorikan sebagai **Para Pelawan yang memiliki itikad tidak baik**;
10. Bahwa Permohonan Eksekusi Pengosongan Tanah SHM No.246 telah memenuhi isi dari Risalah Lelang No.1379/45/2021 Tanggal 11 November

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, bahwa pengosongan tanah yang sedang dihuni oleh keluarga tersita, dilakukan setelah lelang dilaksanakan berdasarkan Pasal 200 HIR; dengan demikian **secara Yuridis tidak ada hambatan hukum untuk tidak dilaksanakan atau ditanggungkannya eksekusi pengosongan obyek lelang/obyek eksekusi tersebut meskipun adanya perlawanan dari pihak ke 3;**

11. Bahwa dalil Para Pelawan yang terdapat dalam Gugatan sangat tidak berdasar dan, mengada ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban yang memeriksa perkara a quo menolak seluruh permohonan gugatan Para Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima

Bahwa atas dasar hal – hal serta alasan – alasan tersebut di atas maka Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban yang mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Perlawanan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Perlawanan tidak dapat diterima seluruhnya ("Niet Onvankelijk Verklaard atau N.O.");
2. Menyatakan Para Pelawan sebagai Pelawan yang memiliki itikad tidak baik (Bad opposant);
3. Menyatakan bahwa Penetapan Eksekusi sebagaimana dalam penetapan No. 3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan bahwa Penetapan Eksekusi sebagaimana dalam penetapan No. 3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn untuk dapat segera dilaksanakan;
5. Memutuskan Menghukum Para Penggugat Perlawanan untuk membayar semua biaya perkarayang ada.

Dan/Atau :

Bilamana yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tuban cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon agar dapat kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Jawaban Terlawan II :

1. Bahwa benar adanya PELAWAN II mempunyai Hak Waris dari sebagian tanah yang TERLAWAN II jaminkan pada TERLAWAN III yaitu berupa : Sebidang tanah dengan SHM No. 246 LT 3070 M² a.n. AHMAD NURROHIM Di Desa Sugiharjo Kec. Tuban Kab. Tuban.

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn

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

2. Bahwa apa yang telah dijelaskan di dalam gugatan PERLAWANAN adalah benar adanya dan dalam proses penerimaan fasilitas kredit dari TERLAWAN III digunakan SHM yang berupa tanah dan bangunan tersebut untuk modal usaha mengembangkan usaha Pertanian dan Jual beli Sapi.
3. Bahwa pihak PELAWAN tidak menghendaki dan TERLAWAN II pun tidak bermaksud menjual hanya butuh modal dan SHM tersebut hanyalah sebagai jaminan pada TERLAWAN III.
4. Bahwa TERLAWAN III dalam proses balik nama dan pinjam uang tersebut tidaklah punya maksud meninggalkan atau tidak mengakui kalau PELAWAN tidak ikut memiliki tanah hak milik tersebut tetapi tau tau sertifikat sudah atas nama TERLAWAN II yang akhirnya bisa sebagai jaminan pada BANK juga TERLAWAN III.
5. Bahwa Proses LELANG atau EKSEKUSI yang dilakukan oleh TERLAWAN III dan TERLAWAN IV sangatlah tidak dikehendaki oleh TERLAWAN II karena PELAWAN memang adalah juga Pemilik dari anggunan yang dilelang tersebut.
6. Bahwa dari uraian di atas sudah sangat jelas, bahwasannya TERLAWAN II hanya menjaminkan SHM tersebut kepada TERLAWAN III untuk diberikan modal usaha dan tidak dijual atau dialihkan pada pihak lain.

Demikian kesimpulan ini disampaikan, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Tuban memutuskan dan menetapkan :

1. Mengabulkan Eksepsi TERLAWAN II.
2. Menerima GUGATAN PELAWAN I dan II.
3. Menyatakan BATAL Demi Hukum terhadap PENETAPAN EKSEKUSI Nomor 3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn.
4. Menghukum para TERLAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Cq.Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Jawaban Terlawan III :

I. DALAM PROVISI :

PERMOHONAN PROVISI YANG DIAJUKAN para PELAWAN TIDAK BERDASAR dan TELAH MASUK KE DALAM MATERI POKOK PERKARA, SEHINGGA HARUS DITOLAK dengan alasan :

1. Dalil Petitum provisi para Pelawan terkait pelaksanaan eksekusi merupakan sebuah akibat hukum yang timbul karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan atas wanprestasi nya Terlawan II

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



(Debitur) terhadap kewajiban membayar angsuran kepada Terlawan III (BANK), sehingga dengan demikian maka menurut hukum, dalil provisi tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang perlu dibuktikan terlebih dahulu.

2. Bahwa secara teori hukum acara, mengenai gugatan Provisi dan Petitum nya adalah untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu bagi pihak yang berperkara, sebelum dijatuhkannya putusan akhir, & TIDAK DIPERKENANKAN menyentuh materi pokok perkara. Sedangkan faktanya dalam perkara a quo, Petitum Provisi para Pelawan telah memasuki materi pokok perkara, sebab instrumen pelaksanaan Eksekusi merupakan sebuah akibat hukum yang lahir karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebab Debitur / Terlawan II Wanprestasi kepada Kreditur / Terlawan III (PT. Bank Panin, Tbk Cabang Surabaya – Cendana).

3. Bahwa secara hukum, mengenai Putusan Provisi yang akan dijatuhkan oleh Pengadilan harus disertai dengan alasan mengenai urgensi daripada adanya permintaan Putusan Provisi tersebut, sehingga Pengadilan dapat memberikan pertimbangan hukum sesuai aturan hukum yang mencerminkan asas hukum yang baik juga.

Bahwa SECARA UMUM, Petitum Provisi para Pelawan telah masuk ke dalam materi pokok perkara, sehingga untuk mengetahui kebenaran terhadap dalil tersebut haruslah melalui suatu pembuktian (**beban pembuktian ada pada para Pelawan, sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUH.Perdata, yang pada intinya mewajibkan siapa yang berdalil memiliki hak/membantah hak orang lain harus membuktikan apa yang didalilkan tersebut**) dalam persidangan, sehingga dapat menjadi fakta persidangan, yang nantinya akan dijadikan dasar oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo.

4. Bahwa berdasarkan uraian Terlawan III diatas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara quo untuk **MENOLAK TUNTUTAN PROVISI para PELAWAN UNTUK SELURUHNYA.**

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil yang dilakukan para Pelawan sebagaimana yang termaktub dalam surat gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III.

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



2. Atas dalil-dalil *posita* gugatan para Pelawan, secara *de jure* dan *de facto*, Terlawan III akan menyampaikan dan menanggapi dengan fakta² hukum sebagai berikut :

2.1 Bahwa pada awalnya, Ahmad Nurrohim (Terlawan II) --selaku debitur-- telah menerima pinjaman/fasilitas kredit dari PT BANK PANIN, Tbk KCU Surabaya – Cendana (Terlawan III).

Fasilitas Kredit yang telah disalurkan Terlawan III dan telah diterima oleh Terlawan II, sebesar Rp 300.000.000,-, dituangkan & disepakati bersama antara Terlawan II & Terlawan III dalam Akta Perjanjian Kredit tertanggal 21 Juni 2011 yang dibuat secara Notariil.

2.2 Atas Fasilitas Kredit tersebut, Terlawan II memberikan jaminan kepada Terlawan III untuk diikat dengan Hak Tanggungan, berupa sebidang tanah Hak Milik nomor 246/Sugiharjo, luas 3070 M² yang terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, *Sertipikat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tuban tanggal 28-04-1997*, tercatat atas nama AHMAD NURROHIM (selanjutnya mohon disebut "objek sengketa").

2.3 *Pemberian fasilitas kredit dan jaminan tersebut adalah berasal dari Take Over pinjaman dan jaminan Terlawan II dari Bank Danamon Simpan Pinjam unit Mikro Pasar Besar Tuban (vide pasal 1 huruf a sub : Tujuan Penggunaan Kredit, dan vide catatan pendaftaran peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo)*

2.4 Atas jaminan yang diberikan oleh Terlawan II tersebut diatas, dilakukan pembebanan Hak Tanggungan, yang mana telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, dengan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat - I (Pertama) Nomor 1346/2011 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat - II (Kedua) Nomor 1544/2012.

2.5 Bahwa oleh karena telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan telah lahir, sehingga dengan demikian syarat publisitas telah terpenuhi & Hak Tanggungan tersebut telah sempurna mengikat objek sengketa, maka secara hukum PT BANK PANIN Tbk. berkedudukan sebagai Kreditor Preferen / Kreditor Pemegang Hak Jaminan Kebendaan (dalam perkara *a quo* sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan) yang melekat didalamnya segala hak yang dapat dilaksanakan sesuai amanat Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - benda yang berkaitan dengan Tanah.



- 2.6 Bahwa objek sengketa, saat diterima oleh BANK PANIN sebagai jaminan atas pemberian fasilitas kredit kepada Terlawan II --selaku Debitur-, sudah dalam bentuk dokumen Sertipikat Hak atas Tanah (Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo), Sertipikat mana sudah tercatat atas nama AHMAD NURROHIM, dimana sejak tanggal **27 April 2005**, Sertipikat sudah tercatat atas nama Terlawan II (*vide catatan pendaftaran peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo*).
- 2.7 Bahwa Bank Panin, dalam melakukan pemberian fasilitas kredit kepada dan penerimaan jaminan dari Terlawan II, yang dalam hal ini termasuk pula melakukan pengambil alihan kredit dan jaminan Terlawan II pada Bank Danamon Simpan Pinjam, semua proses tersebut berdasarkan pada dokumen legalitas yang ditunjukkan dan diserahkan oleh Terlawan II, dimana pada waktu itu, dokumen Sertipikat Hak atas Tanah (Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo) sudah tercatat atas nama AHMAD NURROHIM.
- Dan berdasarkan asas itikad baik, serta berdasarkan bukti dokumen Sertipikat, jelas nama pemilik nya (pada saat itu) adalah benar tertulis atas nama Terlawan II, bukan milik dari pihak lain.
- 2.8 Bahwa kemudian, Terlawan II --selaku debitur-- telah menerima tambahan plafond pinjaman/fasilitas kredit dari PT. Bank Panin Tbk. berupa Kredit Mikro Panin 2 (KMP-2) sebesar Rp. 500.000.000,-, demikian berdasarkan *Akta Perjanjian Perubahan tertanggal 21 Juni 2012 yang dibuat secara Notariil*.
- 2.9 Bahwa dalam perjalanan pembayaran kewajiban angsuran bulanan atas fasilitas kredit yang telah diterima Terlawan II tersebut, mengingat kondisi keuangan Terlawan II, Terlawan II memperoleh *Restrukturisasi Kredit* dari Terlawan III, demikian berdasarkan *Akta Perjanjian Perubahan tertanggal 28 April 2014 yang dibuat secara Notariil*.
- 2.10 Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa masing masing pihak yaitu pihak Terlawan II dan Terlawan III secara hukum terikat dalam Perjanjian Kredit (berikut Perubahan² nya) beserta Perjanjian² Jaminan, dan para pihak telah saling setuju untuk mematuhi serta melaksanakan isi Perjanjian-perjanjian tersebut.
- 2.11 Bahwa hubungan hukum a quo telah dituangkan dalam Akta Otentik, sehingga dengan demikian memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1870 KUH.Perdata.



- 2.12 Bahwa kemudian Terlawan II -selaku Debitur- telah melakukan wanprestasi/cidera janji, dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran angsuran bulanan sebagaimana yang telah disepakati bersama di dalam Perjanjian Kredit (berikut Perubahan² nya).
- 2.13 Berdasarkan hal tersebut, PT. BANK PANIN Tbk. melakukan pendekatan kepada Terlawan II (Debitur) untuk melaksanakan penyelesaian kredit bermasalah tersebut, dan pihak Terlawan III sudah berupaya berulang kali melakukan musyawarah (penyelesaian secara kompromi / *compromised settlement*) dengan Terlawan II guna mencari solusi yang terbaik atas permasalahan yang dihadapinya, namun upaya penyelesaian dengan jalan musyawarah yang diprakarsai oleh Terlawan III belum ada titik temu antara kedua belah pihak.
- 2.14 Mengalir dari uraian angka 2.13, bahwa oleh karena upaya penyelesaian dengan jalan musyawarah yang diprakarsai oleh Terlawan III belum ada titik temu, maka dengan adanya asset Terlawan II yang dijaminan kepada Pihak Terlawan III sebagai jaminan pembayaran lunas, sangatlah jelas bahwa apabila Terlawan II tidak bisa memenuhi kewajibannya. maka asset yang dijaminan tersebut dapat dijual melalui cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, guna pembayaran seluruh kewajiban / hutang Terlawan II kepada Terlawan III.
- 2.15 Bahwa setelah memenuhi prosedur yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan, Terlawan III melalui perantaraan KPKNL (Terlawan IV) melaksanakan Lelang² Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek agunan/jaminan.
- 2.16 Bahwa atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantaraan Terlawan IV tersebut, obyek Lelang/agunan/jaminan laku terjual, dengan kondisi Terlawan I, selaku pembelinya yang sah. (*vide* Kutipan Risalah Lelang nomor 1379/45/2021).
- 2.17 Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa oleh Terlawan III yang dilakukan melalui perantara KPKNL, secara normatif telah dilakukan sesuai dengan koridor hukum (*vide* **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**).
- 2.18 Bahwa proses lelang yang dilakukan Terlawan III telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, serta sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karenanya



*pembeli lelang yang sah (Terlawan I), sebagai **pembeli yang beritikad baik, wajib dilindungi.***

2.19 Semua tahapan², sejak pemberian fasilitas kredit hingga proses penyelesaian kredit bermasalah milik Terlawan II selaku Debitur, termasuk juga proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan Terlawan II, telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

2.20 Terlawan III dalam menjual objek sengketa melalui pelelangan umum adalah dalam rangka **PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH** milik Terlawan II -selaku Debitur- yang telah melakukan *wanprestasi* atas kewajiban nya, yang sangat merugikan Terlawan III selaku kreditur (*fraus creditorum*).

Maka upaya yang dilakukan oleh Terlawan III dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah Terlawan II, adalah sah menurut hukum.

2.21 Bahwa berdasarkan pada dokumen Sertipikat Hak atas Tanah (Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo), para Pelawan bukanlah pihak(-pihak) yang namanya tertulis dalam dokumen tersebut ataupun bukan juga pihak(-pihak) yang namanya tercantum dalam catatan pendaftaran / peralihan nya. (*vide catatan pendaftaran peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo*).

Karenanya sudah selayaknya jika gugatan para Pelawan haruslah **di tolak sekeras-kerasnya.**

Bahwa dari sekian banyak uraian, dalil dan argumentasi para Pelawan, nampak jelas bahwa dalil dan argumentasi yang dikemukakan para Pelawan tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila **keseluruhan dalil-dalil, argumentasi dan permohonan para Pelawan tersebut ditolak** atau setidaknya tidak dapat diterima.

Karenanya, Terlawan III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menolak Tuntutan Provisi para Pelawan untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMER :

1. Menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan para Pelawan untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan para Pelawan terhadap Terlawan III tidak mempunyai dasar hukum.
3. Menyatakan bahwa para Pelawan adalah para Pelawan yang beritikad tidak baik.
4. Menghukum para Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

SUBSIDER :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar.

Jawaban Terlawan IV :

DALAM PROVISI

1. Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak dalil gugatan Para Pelawan mengenai tuntutan provisi agar Majelis Hakim menunda pelaksanaan penetapan eksekusi No. 3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn.
2. Bahwa perlu Terlawan IV sampaikan, pelelangan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan pada tanggal 11 November 2021 dengan pembeli lelang adalah Terlawan I.
3. Bahwa Terlawan I sebagai pembeli lelang telah ditunjuk secara sah oleh Pejabat lelang sebagai pembeli/pemenang lelang dan telah memenuhi prosedur dengan menyelesaikan seluruh biaya-biaya yang dipersyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan.
4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan "*Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan*".
5. Bahwa permohonan eksekusi oleh Terlawan I dikarenakan debitur/ penghuni rumah tidak mau mengosongkan secara sukarela, sehingga upaya tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai barang jaminan yang dibeli melalui lelang.
6. Bahwa dengan demikian, permohonan provisi Para Pelawan agar Majelis Hakim menunda pelaksanaan penetapan eksekusi No. 3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn sudah sepatutnya ditolak dan tidak mempertimbangkan permohonan provisi Para Pelawan.

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan IV membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan IV dalam Jawaban ini.
2. **Eksepsi ParaPelawan tidak memiliki kualitas atau *legal standi* yang jelas dalam mengajukan gugatan perkara *a quo***
 - a. Bahwa Para Pelawandalam gugatannya mendalilkan bahwa objek perkara adalah miliknya yang telah dibeli dari Terlawan III.
 - b. Bahwa setelah TerlawanIV teliti secara seksama, terkait objek perkara yaitu SHM No. 246/Desa Sugiharjoseluas 3070m² tercatat atas nama Ahmad Nurrohimin *casu* TerlawanII.
 - c. Bahwa sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa "*Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6*".
 - d. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Pasal 25 UUPA disebutkan "*Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan*". Sehingga berdasarkan hal tersebut apabila Ahmad Nurrohimin *casu* TerlawanII ingin menjadikan objek perkara sebagai jaminan utangnya, dan mengingat objek perkara miliknya sesuai hukum, maka hal tersebut sama sekali tidak melanggar hukum.
 - e. Bahwa lebih lanjut, pada saat melakukan perjanjian, TerlawanII telah berada pada umur yang dewasa sesuai dengan Ketentuan dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: "*Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah.*" Pasal tersebut mengharuskan bahwa seseorang dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum harus terlebih dahulu berusia 21 tahun atau sudah menikah sebelum berusia 21 tahun, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh TerlawanII dengan TerlawanIII dalam hal ini perjanjian kredit No. 50 tanggal 21 Juni 2011 berikut perjanjian perubahannya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan sah menurut hukum serta menjadi undang-undang bagi pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



- f. Bahwa dapat Terlawan IV sampaikan, Pelelangan yang Terlawan III dengan perantara Terlawan IV lakukan akibat dari wanprestasinya TerlawanII atas fasilitas kredit yang telah diterimanya dari TerlawanIII, dimana TerlawanII menjaminkan sebidang tanah atas namanya sendiri, yang secara hukum merupakan hak dan kepunyaan dari Terlawan II selaku Debitur Terlawan III, sehingga tidak ada hubungan hukumnya antara Para Pelawan dengan pelelangan yang TerlawanIV laksanakan atas permintaan Terlawan III
- g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat dipahami tidak ada hubungan hukum antara Para Pelawan dengan objek perkara yang dilelang tersebut, sehingga Para Pelawan tidak memiliki kualitas atau *legal standi* yang jelas dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim perkara *a quo* menolak gugatan Para Pelawan atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

3. **Eksepsi Mengenai Objek Perkara Bukan Milik Para Pelawan (*Exceptio Dominii*)**

- a. Bahwa pokok permasalahan *a quo* adalah keberatan atas penetapan Eksekusi No. 3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn atas sebidang tanah seluas 3070m2 dan bangunan diatasnya, sesuai SHM Nomor 246 atas nama Ahmad Nurrohim, terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban in casu objek perkara, sebagaimana diakui sendiri oleh Para Pelawan dalam posita gugatan angka 1 halaman 2. Bahwa terhadap objek perkara tersebut merupakan barang jaminan utang TerlawanII kepada Terlawan III, yang mana Terlawan II sebagai debitur telah dinyatakan wanprestasi oleh Terlawan III, sehingga Terlawan III dengan kewenangannya sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama mengajukan lelang kepada Terlawan IV dan lelang telah dilaksanakan pada tanggal 11 November 2011 dengan pembeli lelang adalah Terlawan I.
- b. Bahwa secara hukum, untuk memeriksa status kepemilikan tanah, maka status kepemilikan tanah harus dalam bentuk tertulis yang diakui secara hukum dan dibuat dalam bentuk sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Status kepemilikan tanah sendiri diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan

Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru.

- c. Bahwa dalam perkara *a quo*, sertifikat tersebut tertulis a.n. Ahmad Nurrohim, maka objek perkara *a quo* secara hukum merupakan milik Ahmad Nurrohim, dan bukanlah milik Pelawansehingga secara hukum Pelawan sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara *a quo*.
- d. Bahwa hal tersebut membuktikan Para Pelawan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan. Oleh karenanya, agar pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak sia-sia, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak gugatan *a quo*.
- e. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Terlawan IV.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan IV memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan IV.
3. **Bahwa Terlawan IV tidak akan menjawab dalil-dalil Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan IV.**

Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Objek Lelang In Casu Objek Perkara

4. Bahwa sesuai data/dokumen lelang yang dilampirkan dalam berkas permohonan lelang yang diajukan oleh TerlawanIII selaku Pemohon/Penjual Lelang, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut diuraikan dalam Jawaban ini.
5. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit No. 50 tanggal 21 Juni 2011 dan perjanjian perubahannya, diketahui bahwa Terlawan II mendapatkan fasilitas kredit dari TerlawanIII.
6. Bahwa atas fasilitas kredit yang telah diperoleh Terlawan II dari Terlawan III, Terlawan II selaku Debitur setuju memberikan jaminan kebendaan kepada Terlawan III berupa Hak Tanggungan atas Sebidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 246luas tanah 3070m2 atas nama Ahmad

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nurrohmiyang terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban *in casu* obyek perkara *a quo*.

7. Bahwa terhadap objek perkara *a quo*, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 1346/2011 tanggal 1 Agustus 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 294/2011 tanggal 21 Juli 2011.
8. Bahwa perjanjian kredit 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 yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat semua pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUH Perdata**.
9. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Debitur tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
10. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Debitur *in casu* Terlawan II belum menyelesaikan kreditnya kepada Terlawan III sesuai yang diperjanjikan, maka Terlawan II telah diberikan teguran tertulis berupa Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Terlawan III yaitu No. 043/SUC/EXT/30611/19 tanggal 21 Februari 2019 sebagai Surat Peringatan 1, No. 071/SUC/EXT/30611/19 tanggal 12 Maret 2019 sebagai Surat Peringatan 2, dan No. 009/SUC/EXT/TBN/19 tanggal 5 April 2019 sebagai Surat Peringatan 3.
11. Bahwa oleh karena Debitur tidak juga menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada Terlawan III meskipun telah diberitahukan secara patut sebanyak 3 (tiga) kali, maka Terlawan III (Kreditur) melalui surat pernyataan No. 2520/SUC/EXT/21 tanggal 10 September 2021, menyatakan bahwa Debitur telah cidera janji/wanprestasi.
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Terlawan III melalui suratnya No. 2519/SUC/EXT/21 tanggal 10 September 2021 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in*

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn

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)



casuTerlawan IVatas agunan/jaminan kredit Terlawan II tersebut *in casu* obyek perkara *a quo*;

13. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 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"*.
14. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Terlawan IVkemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dokumen permohonan lelang.
15. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan III telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 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 IVmenetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-4862/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 11 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang.
16. Bahwa sesuai Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Terlawan III No. 2520/SUC/EXT/21tanggal 10 September 2021, dinyatakan bahwa TerlawanIIImenjamin dan membebaskanTerlawan IV terhadap segala gugatan perdata maupuntuntutan pidana yang timbul dalam pelaksanaan lelang.
17. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh TerlawanIII kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 13 Oktober 2021 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Harian Bangsatanggal 28 Oktober 2021 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.
18. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Terlawan III kepada pihak Terlawan IIsebagai Debitur melalui surat No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2830/SUC/EXT/21 tanggal 28 Oktober 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang.

19. Bahwa sesuai ketentuan dalam **Pasal 31 ayat (1) dan (2)PMK No. 213/PMK.06/2020**, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban No. 99564/2021 tanggal 9 November 2021 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01346/2011di PT. Bank Pan Indonesia Tbk (PT. Bank PaninTbk).
20. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 11 November 2021, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 1379/45/2021, dengan hasil laku terjual kepada Terlawan I.
21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkaradilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
22. Bahwaoleh karena pelelangan atas objek perkaratelah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa**“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**.
23. 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) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan IV adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1379/45/2021 tanggal 11 November 2021adalah 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”**).
24. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berbunyi :

Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



“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 di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

25. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Terlawan III selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Terlawan IV sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan TerlawanIII dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

26. Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak gugatan Para Pelawan mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum bantahan, banding, maupun kasasi, karena sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Pelawan.
27. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Para Pelawan hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan



Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) 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;
- 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.

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



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

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi Para Pelawan.

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara.

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

Jawaban Terlawan V :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa sehubungan dengan gugatan pelawan maka Terlawan V akan menanggapi point-point tertentu saja dari gugatan penggugat tersebut;
2. Bahwa tanah yang disengketakan oleh pelawan adalah Sertipikat Hak Milik No. 246 yang terletak di Desa Sugiharjo Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban dengan total Seluas. 3.070 M2;
3. Bahwa kami Terlawan V dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak atas tanah atas Sertipikat Hak Milik No. 246 Desa Sugiharjo Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban dari atas nama **AHMAD NUR ROHIM** menjadi **BACHROIEN** berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1379/45/2021 Tanggal 11-11-2021 yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya adalah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
4. Bahwa kami Terlawan V dalam pencatatan peralihan sertipikat berdasarkan Lelang berdasar pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 (1) yang berbunyi :
"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang" jo Pasal 108 (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kami Terlawan V dalam melakukan prosedur peralihan pencatatan Sertipikat Hak Milik No. 246 Desa Sugiharjo Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban sudah mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Berdasarkan apa yang terurai tersebut diatas, Terlawan V dalam menerbitkan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 246 Desa Sugiharjo Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban adalah telah sesuai prosedur dan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa serta memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Terlawan V untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah Terlawan V dalam melakukan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 246/Sugiharjo seluas 3.070 M²;
4. Menghukum pelawan untuk membayar biaya perkara ini atau mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban para Terlawan, Pelawan I dan Pelawan II masing-masing telah mengajukan Replik tertanggal 21 Juli 2022 dan atas Replik para Pelawan tersebut, para Terlawan masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 28 Juli 2022, untuk mempersingkat uraian Putusan, materi dari Replik dan Duplik adalah materi Replik dan Duplik sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Pelawan I dan Pelawan II masing-masing mengajukan bukti-bukti surat berupa :

Bukti surat PELAWAN I

1. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor AHU-0013068.AH.01.04 Tahun 2020, tanggal 07 Agustus 2020, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda P.I-1;
2. Fotokopi Berita acara, tanggal 23 Mei 2022, yang ditandatangani, yang menyatakan WARNO, Saksi I, SRIYONO, Saksi II, SUDARMOKO yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda P.I-2;

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



3. Fotokopi Surat Kuasa No. 009/YPKGB.P/XII/2022, tanggal 07 April 2022, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda P.I-3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Pelawan I berupa surat-surat fotokopi bukti P.I-2 sampai dengan P.I-3, setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah bermeterai cukup, kecuali bukti P.I-1 hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti surat PELAWAN II

1. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris dari Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, tanggal 17 Mei 2020, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda P.II-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3523161403060201, nama kepala keluarga KASNO, tanggal 19-12-2019, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda P.II-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, tanggal 16 Maret 2022, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda P.II-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3523164711680003, nama SITI ROHMAH, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda P.II- 4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Pelawan II berupa surat-surat foto copy bukti P.II--3 sampai dengan P.II-4, setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah bermeterai cukup, kecuali bukti P.II-21 hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, Pelawan I dan Pelawan II bersama-sama mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu masing-masing :

1. **Muhammad Yasin**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Siti Rohmah (Pelawan);
 - Bahwa Saksi tetangga Siti Rohmah (Pelawan) telah mendengar cerita Bahwa pada sekira tahun 1994 Siti Rohmah (Pelawan) membeli tanah milik Supiah;
 - Bahwa Siti Rohmah (Pelawan) beralamat di Dusun Mawot, Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;
 - Bahwa Saksi tidak pernah diberitahu oleh Siti Rohmah(Pelawan) tentang tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat atau dukumen tanah tersebut;

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut pemiliknya dua orang yaitu Abdul Salam dan Siti Rohmah (Pelawan II);
- Bahwa hubungan antara Abdul Salam dan Siti Rohmah (Pelawan) adalah saudara;
- Bahwa dulu pada saat membeli belum ada bangunan rumahnya;
- Bahwa sekarang sudah ada bangunan rumahnya di atasnya;
- Bahwa yang menjaminkan tanah tersebut ke Bank yaitu Pak Rokim anaknya Pak Abdul Salam;
- Bahwa yang Saksi dengar tanah dan bangunan sudah dilelang oleh pihak Bank;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan harga berapa tanah dan bangunannya tersebut dilelang;
- Bahwa dari pihak Siti Rohmah (Pelawan) keberatan dengan adanya lelang tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **Sokran**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Siti Rohmah (Pelawan) sejak kecil karena bertetangga;
- Bahwa dulu Saksi sering main ke rumahnya Siti Rohmah (Pelawan);
- Bahwa Saksi mengetahui Siti Rohmah (Pelawan) mempunyai tanah di Dusun Mawot, Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;
- Bahwa nama suami Siti Rohmah (Pelawan) yaitu Pak No;
- Bahwa Siti Rohmah (Pelawan) pernah bekerja di Malaysia;
- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan tanah milik Siti Rohmah (Pelawan);
- Bahwa Siti Rohmah (Pelawan) membeli tanah tersebut dari Bu Supirah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah dilelang Bank;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Siti Rohmah (Pelawan) membeli tanah tersebut dengan harga berapa;
- Bahwa Siti Rohmah (Pelawan) membeli tanahnya Bu Supirah tersebut hanya sebagian dan sebagiannya lagi tanah milik Abdul Salam;
- Bahwa Saksi pernah mendengar tanah tersebut dijaminkan ke Bank dan yang menjaminkan ke Bank yaitu Pak Rokim;
- Bahwa Saksi tidak tahu dijaminkan ke Bank mana;

Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn

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 Saksi tidak tahu apakah Siti Rohmah (Pelawan) mengetahui kalau tanah tersebut di jaminkan ke Bank;
- Bahwa tidak tahu juga dari Bank mana yang melakukan pelelangan tanah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. **Warno**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi sebagai kepala desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;
- Bahwa Saksi pernah didatangi dari Bank Panin dalam permasalahan tanahnya Siti Rohmah (Pelawan);
- Bahwa Siti Rohmah (Pelawan) mengetahui bahwa tanahnya dijaminkan di Bank Panin;
- Bahwa Siti Rohmah (Pelawan) mengetahui bahwa angsuran di Bank Panin mengalami kemacetan;
- Bahwa Saksi pernah didatangi oleh Tim LPKNI;
- Bahwa para pihak pernah di ajak mediasi di Desa Sugiharjo 1 (satu) Kali dan yang hadir yaitu Dari Bank Panin, Siti Rohmah (Pelawan) dan anaknya, dan Pak Rokim;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut sudah dilelang oleh Bank;
- Bahwa pemenang lelang yaitu orang Mojokerto yang bernama Pak Bachroen (Terlawan I);
- Bahwa Saksi mengetahui pemenang lelang tersebut atas pemberitahuan dari Pak Rokim;
- Bahwa pihak Bank pernah memberitahukan tentang surat peringatan ke Desa;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

4. **Sudarmoko**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi sebagai kepala desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;
- Bahwa Saksi kenal sudah lama dengan Siti Rohmah (Pelawan);
- Bahwa Saksi juga kenal dengan Ahmad Nurrokim;
- Bahwa Ahmad Nurrokim sering datang ke Kantor Desa Sugiharjo;

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn

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 Ahmad Nurrokim sering datang ke Kantor Desa Sugiharjo untuk mengurus surat surat tanahnya Siti Rohmah (Pelawan) yang ikut kena lelang karena sertifikatnya masih menjadi satu dengan kepunyaannya Abul Salam;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengurus SPPT tanahnya Siti Rohmah (Pelawan);
- Bahwa Saksi menjadi perangkat Desa Sugiharjo sejak Tahun 2017;
- Bahwa ada hubungan keluarga antara Ahmad Nurrokim dengan Siti Rohmah;
- Bahwa yang menjaminkan tanah tersebut di Bank yaitu Ahmad Nurrokim;
- Bahwa Saksitidak tahu tanah tersebut sekarang sudah dilelang Bank;
- Bahwa dalam buku Desa Sugiharjo tanah tersebut atas nama Abdul Salam;
- Bahwa Saksi tidak tahu Bank mana yang melelang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang melakukan perjanjian dengan Bank;
- Bahwa yang keberatan dengan adanya lelang adalah Siti Rohmah (Pelawan);

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya Terlawan I sampai dengan Terlawan V masing-masing mengajukan bukti-bukti surat berupa :

Bukti surat TERLAWAN I :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik no.246 atas nama BACHROIEN luas 3070 m2 yang terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya tanggal 11 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD – BPHTB), yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.I-3;

Halaman 28 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 1379/45/2021 tanggal 11 November 2021, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi KUITANSI No : KW-591/WKN.10/KNL.01/2021, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-1610/PHTB/WPJ.24/KP.1203/2021 Tanggal 18 November 2021, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Roya Hak Tanggungan dari P.T. Bank Panin tbk KCU Surabaya – Cendana Nomor : 814/Ry/L-M/SUC/XI/2021 Tanggal 22 November 2021, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1346/2011, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1544/2012, yang telah diseuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.I-9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Terlawan I yaitu T.I-1 sampai dengan T.I-3, setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah bermeterai cukup, sedangkan bukti surat T.I-4 sampai dengan T.I-9, hanya berupa Fotokopi diatas Fotokopi;

Menimbang, bahwa Terlawan I dipersidangan tidak mengajukan Saksi;

Bukti surat TERLAWAN II :

1. Fotokopi Surat Pernyataan Sanggup, tanggal 28 April 2014, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Restruktur dari Panin Bank, tanggal 28 April 2014, yang telah disesuaikan dengan Fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Bukti Print Out, tanggal 05 Mei 2020, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.II-3;

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 352316140480001 an. AHMAD NURROHIM, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.II-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Terlawan II yaitu T.II-4 , setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah bermeterai cukup, sedangkan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-3, hanya berupa Fotokopi diatas Fotokopi;

Menimbang, bahwa Terlawan II dipersidangan tidak mengajukan Saksi;

Bukti surat TERLAWAN III :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit GROSSE/SALINAN/KUTIPAN Nomor : 50 Akta tanggal 21 Juni 2011, dari Notaris MUNTAFIAH,SH.M.Kn, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Perjanjian Perubahan GROSSE/SALINAN/KUTIPAN Nomor : 65 Akta tanggal 21 Juni 2011, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Perjanjian Perubahan GROSSE/SALINAN/KUTIPAN Nomor : 75 Akta tanggal 28 April 2014, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Setipikat Hak Tanggungan Nomor : 1346/2011, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi Setipikat Hak Tanggungan Nomor : 1544/2012, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.III-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 246 Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.III-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I dari Panin Bank No. 043/SOC/ EXT/30611/19, Kepada AHMAD NURROHIM, tanggal 21 Pebruari 2019, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.III-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II dari Panin Bank No. 071/SOC/ EXT/30611/19, Kepada AHMAD NURROHIM, tanggal 12 Maret 2019, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.III-8;

Halaman 30 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Surat Peringatan III dari Panin Bank No. 009/SOC/ EXT/TBN/19, Kepada AHMAD NURROHIM, tanggal 5 April 2019, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.III-9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Terlawan III yaitu T.III-1 sampai dengan T.III-3, setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah bermeterai cukup, sedangkan bukti surat T.III-4 sampai dengan T.III-9, hanya berupa Fotokopi diatas Fotokopi;

Menimbang, bahwa Terlawan III dipersidangan tidak mengajukan Saksi;

Bukti surat TERLAWAN IV :

1. Fotokopi Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT No. 2519/SUC/EXT/21 tanggal 10 September 2021, dari Panin Bank, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.IV-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan No. 2520/SUC/EXT/21 tanggal 10 September 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.IV-2;
3. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang No. S-4862/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 11 Oktober 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.IV-3;
4. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 13 Oktober 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.IV-4;
5. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Bangsa tanggal 28 Oktober 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.IV-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 99564/2021 tanggal 9 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.IV-6;
7. Fotokopi Risalah Lelang No. 1379/45/2021 tanggal 11 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.IV-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Terlawan IV yaitu T.IV-1 sampai dengan T.IV-4, T.IV-6 sampai dengan T.IV-7, setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah bermeterai cukup, kecuali bukti surat T.IV-5 hanya berupa fotokopi diatas fotokopi;

Menimbang, bahwa Terlawan IV dipersidangan tidak mengajukan Saksi;

Bukti surat TERLAWAN V :

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Model A Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 08 Desember 2021, dari Panin Bank, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.V-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk an. BACHROEN, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3576021203180002, Nama Kepala Keluarga BACHROEN, yang telah disesuaikan dengan fotokopinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-3;
4. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1379/45/2021 tanggal 22 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-4;
5. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Lelang Nomor : KW-591/WKN. 10/KNL.01/2021 tanggal 15 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-5;
6. Fotokopi Salinan SPPT PBB-P2 Nomor : 973/3108/414.203/2021 tanggal 18 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-6;
7. Fotokopi Bukti Penerimaan Daerah, Pindah Buku tanggal tanggal 19 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-7;
8. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 18 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.V-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-1610PHTB/WPJ.24/KP.1203/2021 tanggal 18 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-9;
10. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak tanggal 18 November 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tanggal 08 Desember 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Absente tanggal 08 Desember 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-12;

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



13. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 246, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda T.V-13;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Terlawan V yaitu T.V-1, T.V-4 sampai dengan T.V-3, setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah bermeterai cukup, kecuali bukti surat T.V-2 dan T.V-3 hanya berupa fotokopi diatas fotokopi;

Menimbang, bahwa Terlawan V dipersidangan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 22 September 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa setelah mempelajari pelawanan para Pelawan mengenai tuntutan Porvisi yang meminta menunda pelaksanaan eksekusi sebagaimana dalam penetapan Nomor 3/Pdt.Eks/2022/PN Tbn sampai dengan adanya Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tuntutan Porvisi ini berkaitan dengan benar atau sahnya proses eksekusi, haruslah dibuktikan dalam pokok perkara, maka hal tersebut akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan gugatan para Pelawan tersebut di atas, setelah Majelis Hakim cermati dari jawaban para Terlawan, ternyata hanya Terlawan IV yang mengajukan Eksepsi, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Terlawan IV sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Terlawan IV :

1. Eksepsi para Pelawan tidak memiliki kualitas atau legal standing yang jelas dalam mengajukan gugatan perkara aquo dengan alasan pada pokoknya bahwa terkait objek perkara yaitu SHM No.246/Desa Sugiharjo seluas 3070 M2 tercatat atas nama Ahmad Nurrohim in casu Terlawan II, yang menjadikan objek perkara sebagai jaminan utangnya pada Terlawan III berdasarkan perjanjian kredit No.50 tanggal 21 Juni 2011, yang kemudian atas fasilitas kredit yang telah diterimanya dari Terlawan III, Terlawan II Wanperstasi, sehingga kemudian dilakukan pelelangan oleh

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan IV, sehingga tidak ada hubungan hukum antara para Pelawan dengan pelelangan yang Terlawan IV laksanakan atas permintaan Terlawan III;

2. Eksepsi mengenai objek perkara bukan milik para Pelawan (Exception Dominii), dengan alasan pada pokoknya bahwa pokok permasalahan aquo adalah keberatan atas penetapan eksekusi Nomor 3/Pdt.Eks/2022/PN Tbn atas sebidang tanah seluas 3070 M2 dan bangunan di atasnya sesuai SHM Nomor 246 atas nama Ahmad Nurrohim, terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, yang merupakan jaminan utang Terlawan II sebagai debitur dan telah dinyatakan Wanperstasi oleh Terlawan III, sehingga Terlawan III dengan kewenangannya sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan lelang kepada Terlawan IV dan telah dilelang pada tanggal 11 November 2011 dengan pembeli lelang Terlawan I;

Bahwa oleh karena sertifikat tersebut tertulis atas nama Amhad Nurrohim, maka objek perkara aquo secara hukum merupakan milik Ahmad Nurrohim dan bukanlah milik Pelawan sehingga secara hukum Pelawan sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara aquo, hal tersebut membuktikan para Pelawan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke 1 (satu) Terlawan IV diatas, setelah Majelis Hakim memcermati eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui para Pelawan memiliki kualitas atau legal standing yang jelas dalam mengajukan gugatan perkara aquo, haruslah dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Bahwa selanjutnya terhadap eksepsi ke 2 (dua) Terlawan IV diatas, setelah pula Majelis Hakim mencermati eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah objek perkara memang bukan milik para Pelawan sebagaimana eksepsi Terlawan IV tentang Exceptio dominii, haruslah dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga terhadap eksepsi ini patut pula di tolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Pelawan yang pada pokoknya bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap penetapan Eksekusi

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn

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

No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn. khususnya terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban seluas 3070 m2 sebagaimana dalam sertifikat hak milik No.246 dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : MBAH MAN
Sebelah Timur : SEKOLAHAN SMP AL USWAH
Sebelah Selatan : JALAN UMUM
Sebelah Barat : MBAH TASLIM

Bahwa Pelawan mempunyai kepentingan atas obyek eksekusi sebagaimana dimaksud dalam penetapan eksekusi No.1/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn. sangat merugikan pelawan dikarenakan objek yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I adalah milik dari Pelawan yang dibeli dari TERLAWAN III;

Bahwa tanah tersebut ternyata secara sepihak telah beralih ke Terlawan II dan selanjutnya tanah tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban. sebagaimana dalam sertifikat hak milik No.246 milik Pelawan Tersebut di jadikan jaminan hutang piutang antara Terlawan II dengan PT BANK PANIN (persero) Tbk. yang kemudian telah jatuh ketangan Terlawan I;

Bahwa selama ini Pelawan tidak mengetahui dengan jelas bahwa bagaimana tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban sebagaimana dalam sertifikat hak milik No. 246 bisa beralih menjadi nama Terlawan II sedangkan yang melakukan pembelian tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban sebagaimana dalam sertifikat hak milik No. 246 adalah Pelawan;

Bahwa Pelawan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan II yang telah dengan sengaja serta tanpa didasarkan pada hak mengambil alih tanah milik Pelawan serta tanpa didasarkan pada jual beli antara Pelawan dengan Terlawan II membalik nama tanah milik Pelawan sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No.246

Bahwa oleh karena itu agar tidak terjadi penyimpangan atau putusan hukum yang saling bertentangan karena akan diajukan gugatan perbuatan melawan hukum antara Pelawam dengan Terlawan II maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cq Majelis hakim pemeriksa perkara perdata ini untuk berkenan menunda pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam penetapan eksekusi No.3/Pdt.Eks/2022/PN.Tbn. agar seluruh permasalahan hukum menyangkut tanah tersebut menjadi jelas serta memiliki kekuatan hukum tetap;

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Terlawan II yang telah mengambil alih tanah yang terletak di Desa SUGIHARJO Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban, sebagaimana dalam sertifikat hak milik No.246 telah jelas sangat merugikan Pelawan sebagai pemilik tanah yang sebenarnya, oleh karena itu kami mohon Ketua Pengadilan Negeri Tuban Cq Majelis hakim memeriksa perkara perdata ini untuk berkenan menyatakan bahwa penetapan eksekusi tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Karena yang sebenarnya tanah tersebut adalah milik dari Pelawan.

Menimbang, bahwa atas gugatan para Pelawan diatas, para Terlawan masing-masing telah membantah dalil para Pelawan melalui jawabanya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Terlawan I :

Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas atas seluruh dalil gugatan dari para Pelawan, kecuali atas dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I;

Bahwa pada hari Kamis Tanggal 11 November Tahun 2021 Pukul 09.30 waktu server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat (WIB), KPKNL Surabaya Jl. Indrapura no. 05, Surabaya melakukan penjualan melalui proses lelang (Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dengan Pejabat Lelang yang ditunjuk adalah Widara Linggar Puri, S.E;

Bahwa penjualan lelang tersebut atas permohonan Thomas A. Wibowo, Branch Manager dan Najmul Hilal, Mikro Manager PT. Bank Panin, Tbk, KCU Surabaya-Cendana;

Bahwa obyek lelang dimaksud adalah sebidang tanah seluas 3070m2, sebagaimana tercatat dalam SHM No.246 atas nama Ahmad Nurrohim, berikut bangunan dan/atau segala sesuatu yang tertanam di atasnya, terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban;

Bahwa perlu Terlawan I (Pemohon eksekusi) tegaskan bahwa Terlawan I ditetapkan sebagai Pemenang/Pembeli Lelang yang sah terhadap obyek lelang tersebut diatas (obyek sengketa a quo) dengan Terlawan I telah memenuhi segala kewajiban yang dibebankan kepada Terlawan I berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka dengan demikian Terlawan I dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik maka Terlawan I harus memperoleh perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.1230K/Sip/1980 Tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi

Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



“ Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” dan Putusan Mahkamah Agung RI No.3201K/Pdt/1991 Tanggal 30 Januari 1996 : “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi” maka Terlawan I sebagai pembeli lelang berhak menikmati atas barang yang dibeli sesuai dengan ketentuan yang berlaku,berhak untuk memanfaatkan dan mengelola atas barang yang dibeli,serta berhak mendapatkan kenyamanan,ketenangan dalam menempati barang yang telah di beli;

Bahwa saat ini bukti kepemilikan yang berupa Sertifikat SHM No.246 yang semula atas nama Ahmad Nurrohim sekarang sudah beralih menjadi atas nama Terlawan I (Pemohon Eksekusi) melalui proses Balik Nama di Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban sesuai dengan tata cara serta berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku,maka segala tindakan atau perbuatan hukum Terlawan I (Pemohon Eksekusi) yang berhubungan dengan hak kepemilikan atas tanah SHM No.246 tersebut adalah sah menurut hukum dan harus mendapatkan Perlindungan Hukum;

Bahwa Para Pelawan bukan Pemegang Hak (Pemilik) dari obyek lelang/obyek eksekusi,lagipula antara Terlawan I (Pemohon Eksekusi) dengan Para Pelawan tidak ada hubungan hukum terkait obyek lelang/obyek eksekusi tersebut,sehingga dengan demikian Para Pelawan dikategorikan sebagai Para Pelawan yang memiliki itikad tidak baik;

Jawaban Terlawan II :

Bahwa benar adanya PELAWAN II mempunyai Hak Waris dari sebagian tanah yang TERLAWAN II jaminkan pada TERLAWAN III yaitu berupa : Sebidang tanah dengan SHM No. 246 LT 3070 M² a.n. AHMAD NURROHIM Di Desa Sugiharjo Kec. Tuban Kab. Tuban;

Bahwa apa yang telah dijelaskan di dalam gugatan PERLAWANAN adalah benar adanya dan dalam proses penerimaan fasilitas kredit dari TERLAWAN III digunakan SHM yang berupa tanah dan bangunan tersebut untuk modal usaha mengembangkan usaha Pertanian dan Jual beli Sapi;

Bahwa TERLAWAN III dalam proses balik nama dan pinjam uang tersebut tidaklah punya maksud meninggalkan atau tidak mengakui kalau PELAWAN tidak ikut memiliki tanah hak milik tersebut tetapi tau tau sertifikat sudah atas nama TERLAWAN II yang akhirnya bisa sebagai jaminan pada BANK juga TERLAWAN III;

Bahwa Proses LELANG atau EKSEKUSI yang dilakukan oleh TERLAWAN III dan TERLAWAN IV sangatlah tidak dikehendaki oleh



TERLAWAN II karena PELAWAN memang adalah juga Pemilik dari anggunan yang dilelang tersebut;

Jawaban Terlawan III :

Bahwa pada prinsipnya Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil yang dilakukan para Pelawan sebagaimana yang termaktub dalam surat gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III;

Bahwa pada awalnya, Ahmad Nurrohim (Terlawan II) --selaku debitur-- telah menerima pinjaman/fasilitas kredit dari PT BANK PANIN, Tbk KCU Surabaya – Cendana (Terlawan III).

Fasilitas Kredit yang telah disalurkan Terlawan III dan telah diterima oleh Terlawan II, sebesar Rp 300.000.000,-, dituangkan & disepakati bersama antara Terlawan II & Terlawan III dalam Akta Perjanjian Kredit tertanggal 21 Juni 2011 yang dibuat secara Notariil.

Atas Fasilitas Kredit tersebut, Terlawan II memberikan jaminan kepada Terlawan III untuk diikat dengan Hak Tanggungan, berupa sebidang tanah Hak Milik nomor 246/Sugiharjo, luas 3070 M² yang terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, *Sertipikat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tuban tanggal 28-04-1997*, tercatat atas nama AHMAD NURROHIM (selanjutnya mohon disebut "objek sengketa").

Pemberian fasilitas kredit dan jaminan tersebut adalah berasal dari Take Over pinjaman dan jaminan Terlawan II dari Bank Danamon Simpan Pinjam unit Mikro Pasar Besar Tuban (vide pasal 1 huruf a sub : Tujuan Penggunaan Kredit, dan vide catatan pendaftaran peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo);

Atas jaminan yang diberikan oleh Terlawan II tersebut diatas, dilakukan pembebanan Hak Tanggungan, yang mana telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, dengan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat - I (Pertama) Nomor 1346/2011 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat - II (Kedua) Nomor 1544/2012;

Bahwa oleh karena telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan telah lahir, sehingga dengan demikian syarat publisitas telah terpenuhi & Hak Tanggungan tersebut telah sempurna mengikat objek sengketa, maka secara hukum PT BANK PANIN Tbk. berkedudukan sebagai Kreditor Preferen / Kreditor Pemegang Hak Jaminan Kebendaan (dalam perkara *a quo* sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan) yang melekat didalamnya segala hak yang dapat dilaksanakan sesuai amanat Undang-



undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - benda yang berkaitan dengan Tanah;

Bahwa objek sengketa, saat diterima oleh BANK PANIN sebagai jaminan atas pemberian fasilitas kredit kepada Terlawan II --selaku Debitur-, sudah dalam bentuk dokumen Sertipikat Hak atas Tanah (Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo), Sertipikat mana sudah tercatat atas nama AHMAD NURROHIM, dimana sejak tanggal 27 April 2005, Sertipikat sudah tercatat atas nama Terlawan II (*vide catatan pendaftaran peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo*);

Bahwa Bank Panin, dalam melakukan pemberian fasilitas kredit kepada dan penerimaan jaminan dari Terlawan II, yang dalam hal ini termasuk pula melakukan pengambil alihan kredit dan jaminan Terlawan II pada Bank Danamon Simpan Pinjam, semua proses tersebut berdasarkan pada dokumen legalitas yang ditunjukkan dan diserahkan oleh Terlawan II, dimana pada waktu itu, dokumen Sertipikat Hak atas Tanah (Sertipikat Hak Milik nomor 246/Sugiharjo) sudah tercatat atas nama AHMAD NURROHIM;

Dan berdasarkan asas itikad baik, serta berdasarkan bukti dokumen Sertipikat, jelas nama pemilik nya (pada saat itu) adalah benar tertulis atas nama Terlawan II, bukan milik dari pihak lain;

Bahwa kemudian, Terlawan II --selaku debitur-- telah menerima tambahan plafond pinjaman/fasilitas kredit dari PT. Bank Panin Tbk. berupa Kredit Mikro Panin 2 (KMP-2) sebesar Rp. 500.000.000,-, demikian berdasarkan *Akta Perjanjian Perubahan tertanggal 21 Juni 2012 yang dibuat secara Notariil*;

Bahwa dalam perjalanan pembayaran kewajiban angsuran bulanan atas fasilitas kredit yang telah diterima Terlawan II tersebut, mengingat kondisi keuangan Terlawan II, Terlawan II memperoleh *Restrukturisasi Kredit* dari Terlawan III, demikian berdasarkan *Akta Perjanjian Perubahan tertanggal 28 April 2014 yang dibuat secara Notariil*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa masing masing pihak yaitu pihak Terlawan II dan Terlawan III secara hukum terikat dalam Perjanjian Kredit (berikut Perubahan² nya) beserta Perjanjian² Jaminan, dan para pihak telah saling setuju untuk mematuhi serta melaksanakan isi Perjanjian-perjanjian tersebut;

Bahwa kemudian Terlawan II -selaku Debitur- telah melakukan wanprestasi/cidera janji, dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran



angsuran bulanan sebagaimana yang telah disepakati bersama di dalam Perjanjian Kredit (berikut Perubahan² nya);

Berdasarkan hal tersebut, PT. BANK PANIN Tbk. melakukan pendekatan kepada Terlawan II (Debitur) untuk melaksanakan penyelesaian kredit bermasalah tersebut, dan pihak Terlawan III sudah berupaya berulang kali melakukan musyawarah (penyelesaian secara kompromi / *compromised settlement*) dengan Terlawan II guna mencari solusi yang terbaik atas permasalahan yang dihadapinya, namun upaya penyelesaian dengan jalan musyawarah yang diprakarsai oleh Terlawan III belum ada titik temu antara kedua belah pihak;

Bahwa oleh karena upaya penyelesaian dengan jalan musyawarah yang diprakarsai oleh Terlawan III belum ada titik temu, maka dengan adanya asset Terlawan II yang dijaminakan kepada Pihak Terlawan III sebagai jaminan pembayaran lunas, sangatlah jelas bahwa apabila Terlawan II tidak bisa memenuhi kewajibannya. maka asset yang dijaminakan tersebut dapat dijual melalui cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, guna pembayaran seluruh kewajiban / hutang Terlawan II kepada Terlawan III;

Bahwa setelah memenuhi prosedur yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan, Terlawan III melalui perantaraan KPKNL (Terlawan IV) melaksanakan Lelang² Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek agunan/jaminan;

Bahwa atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantaraan Terlawan IV tersebut, obyek Lelang/agunan/jaminan laku terjual, dengan kondisi Terlawan I, selaku pembelinya yang sah. (*vide* Kutipan Risalah Lelang nomor 1379/45/2021);

Bahwa Terlawan III dalam menjual objek sengketa melalui pelelangan umum adalah dalam rangka PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH milik Terlawan II -selaku Debitur- yang telah melakukan *wanprestasi* atas kewajiban nya, yang sangat merugikan Terlawan III selaku kreditur (*fraus creditorum*). Maka upaya yang dilakukan oleh Terlawan III dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah Terlawan II, adalah sah menurut hukum.

Jawaban Terlawan IV :

Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan IV;

Bahwa sesuai Perjanjian Kredit No. 50 tanggal 21 Juni 2011 dan perjanjian perubahannya, diketahui bahwa Terlawan II mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas fasilitas kredit yang telah diperoleh Terlawan II dari Terlawan III, Terlawan II selaku Debitur setuju memberikan jaminan kebendaan kepada Terlawan III berupa Hak Tanggungan atas Sebidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 246/luas tanah 3070m² atas nama Ahmad Nurrohimyang terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tubanin *casu obyek perkara a quo*;

Bahwa terhadap objek perkara *a quo*, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 1346/2011 tanggal 1 Agustus 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 294/2011 tanggal 21 Juli 2011;

Bahwa perjanjian kredit 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 bagiyang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat semua pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUH Perdata**;

Bahwa dalam perkembangannya ternyata Debitur tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut dan oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Debitur in *casu* Terlawan II belum menyelesaikan kreditnya kepada Terlawan III sesuai yang diperjanjikan, maka Terlawan II telah diberikan teguran tertulis berupa Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Terlawan III yaitu No. 043/SUC/EXT/30611/19 tanggal 21 Februari 2019 sebagai Surat Peringatan 1, No. 071/SUC/EXT/30611/19 tanggal 12 Maret 2019 sebagai Surat Peringatan 2, dan No. 009/SUC/EXT/TBN/19 tanggal 5 April 2019 sebagai Surat Peringatan 3;

Bahwa oleh karena Debitur tidak juga menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada Terlawan III meskipun telah diberitahukan secara patut sebanyak 3 (tiga) kali, maka Terlawan III (Kreditur) melalui surat pernyataan No. 2520/SUC/EXT/21 tanggal 10 September 2021, menyatakan bahwa Debitur telah cidera janji/wanprestasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Terlawan III melalui suratnya No. 2519/SUC/EXT/21 tanggal 10 September 2021 perihal

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in casu* Terlawan IV atas agunan/jaminan kredit Terlawan II tersebut *in casu* obyek perkara a quo;

Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 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"*.

Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Terlawan IV kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dokumen permohonan lelang dan oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan III telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 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 IV menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-4862/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 11 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang;

Bahwa sesuai Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Terlawan III No. 2520/SUC/EXT/21 tanggal 10 September 2021, dinyatakan bahwa Terlawan III menjamin dan membebaskan Terlawan IV terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dalam pelaksanaan lelang;

Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Terlawan III kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 13 Oktober 2021 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Harian Bangsa tanggal 28 Oktober 2021 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**. atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Terlawan III kepada pihak Terlawan II sebagai Debitur melalui surat No. 2830/SUC/EXT/21 tanggal 28 Oktober 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang;

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Bahwa sesuai ketentuan dalam **Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020**, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban No. 99564/2021 tanggal 9 November 2021 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01346/2011di PT. Bank Pan Indonesia Tbk (PT. Bank PaninTbk);

Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 11 November 2021, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 1379/45/2021, dengan hasil laku terjual kepada Terlawan I;

Bahwa oleh karena pelelangan atas objek perkaratelah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"**.

Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan IV adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1379/45/2021 tanggal 11 November 2021 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"**).

Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Terlawan III selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Terlawan IV sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Terlawan III dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jawaban Terlawan V :

Bahwa sehubungan dengan gugatan pelawan maka Terlawan V akan menanggapi point-point tertentu saja dari gugatan penggugat tersebut;

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Bahwa tanah yang disengketakan oleh pelawan adalah Sertipikat Hak Milik No. 246 yang terletak di Desa Sugiharjo Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban dengan total Seluas. 3.070 M2;

Bahwa kami Terlawan V dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak atas tanah atas Sertipikat Hak Milik No. 246 Desa Sugiharjo Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban dari atas nama **AHMAD NUR ROHIM** menjadi **BACHROIEN** berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1379/45/2021 Tanggal 11-11-2021 yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya adalah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;

Bahwa kami Terlawan V dalam pencatatan peralihan sertipikat berdasarkan Lelang berdasar pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 (1) yang berbunyi : *"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang"* jo Pasal 108 (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kami Terlawan V dalam melakukan prosedur peralihan pencatatan Sertipikat Hak Milik No. 246 Desa Sugiharjo Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban sudah mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Pelawan I telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat, Pelawan II telah mengajukan 4 (empat) bukti surat dan bersama-sama telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi seperti telah disebutkan dalam pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Terlawan I telah mengajukan 9 (sembilan) bukti surat, Terlawan II telah mengajukan 4 (empat) bukti surat, Terlawan III telah mengajukan 9 (sembilan) bukti surat, Terlawan IV telah mengajukan 7 (tujuh) bukti surat dan Terlawan V telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat dan para Terlawan masing-masing tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka sesuai Pasal 163 HIR/283 RBg, kewajiban Penggugatlah untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas silang pendapat diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu apakah benar sebidang tanah yang terletak di Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban seluas 3070 M2 sebagaimana dalam sertifikat hak milik No.246 yang telah dilelang oleh Terlawan IV atas permohonan Terlawan III adalah milik para Pelawan?

Menimbang, bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya berjudul Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi bidang Perdata halaman 290, yang berbunyi "*Derden Verzet* (perlawanan pihak ketiga) yang dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi harus sesuai dengan "*dalil*" yang menjadi dasar perlawanan ialah "*hak milik*";

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alat bukti yang diajukan para Pelawan, bahwa Pelawan I dalam menguatkan dalil Perlawanannya telah mengajukan bukti surat P.I-1 berupa Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor AHU-0013068.AH.01.04 Tahun 2020, tanggal 07 Agustus 2020, bukti surat tersebut hanya merupakan Keputusan tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Yayasan Perlindungan Konsumen, yang menurut Majelis tidak ada kaitannya dengan dalil pokok perlawanan Pelawan I, sehingga terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Bahwa selanjutnya terhadap bukti surat P.I-2 berupa Fotokopi Berita acara dari Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional Indonesia (LPKNI) Dewan Pimpinan Cabang Kabupaten Tuban, tanggal 23 Mei 2022, dimana bukti surat tersebut hanya merupakan berita acara untuk Lembaga Perlindungan Konsumen yang telah melakukan klarifikasi dan mendapatkan informasi sehubungan dengan pembuatan sertifikat atas nama Nurrohokim, sehingga bukan bukti kepemilikan, maka terhadap bukti surat tersebut dikesampingkan;

Bahwa selanjutnya terhadap bukti surat P.I-3 berupa Fotokopi Surat Kuasa No. 009/YPKGB.P/XII/2022, tanggal 07 April 2022, menurut Majelis Hakim hanya merupakan surat Kuasa untuk berindak mendampingi, mewakili dan mengajukan gugatan Perlawanan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Tuban dan buka sebagai dasar kepemilikan yang memiliki hubungan hukum terhadap perlawanan Pelawan I, sehingga terhadap bukti surat tersebut harus pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan Saksi-saksi yang diajukan Pelawan I bersama-sama dengan Pelawan II, yaitu Saksi Muhamad Yasin, Saksi Sokran, Saksi Warno, Saksi Sudarmoko, tidak satupun keterangan

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi tersebut menjelaskan adanya hak Pelawan I terhadap objek perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan II dalam menguatkan dalil Perlawanannya telah mengajukan bukti surat P.II-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris dari Desa Sugiharjo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, tanggal 17 Mei 2020, dimana bukti surat tersebut memperlihatkan Pelawan II (Siti Rohma) adalah anak dari Hj. Supirah (almarhum) dan jika dikaitkan bukti surat T.1-1, bukti surat T.3-6, yang kesmuanya merupakan sertifikat hak milik Nomor 246 atas nama Supiah yang terletak di Desa Sugiharjo adalah memang milik Hj Supiah orang tua Pelawan II (Siti Rohmah), namun sertifikat tersebut telah dibalik nama atas nama Ahmad Nurrohim (Pelawan II) berdasarkan akta jual beli tanggal 25 April 2005 PPAT Suhariyanto, SH., Notaris di Tuban (sebagaimana dalam sertifikat tersebut), maka Supirah (orang tua Pelawan II) tidak mempunyai hak lagi atas tanah tersebut, sehingga Pelawan II tidak memiliki hubungan hukum lagi terhadap objek tanah yang telah dilelang sebagaimana dalam perkara qauo, sehinggah terhadap bukti surat P.II-1 tersebut haruslah dikesampingkan;

Bahwa selanjutnya terhadap bukti surat P.II-2 berupa Fotokopi Kartu Keluarga No. 3523161403060201, nama kepala keluarga KASNO, tanggal 19-12-2019, merupakan kartu indentias keluarga yang memuat data tentang susunan maupun hubungan serta jumlah anggota keluarga dari Siti Rohma (Pelawan II) dan tidak ada kaitan tentang kepemilikan tanah dalam perkara aquo, sehingga terhadap bukti surat tersebut dikesampingkan pula;

Bahwa selanjutnya terhadap bukti surat P.II-3 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, tanggal 16 Maret 2022, bukti surat tersebut hanya merupakan bukti pembayaran pajak dan bukan bukti kepemilikan tanah maka terhadap bukti surat tersebut dikesampingkan pula;

Bahwa selanjutnya terhadap bukti surat P.II-4 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3523164711680003, nama SITI ROHMAH, bukti surat tersebut membuktikan indentias diri Pelawan II sebagai warga Negara Indonesia yang bertempat tinggal di Kabupaten Tuban, dan pula buka bukti kepemilikan sehingga terhadap bukti surat tersebut harus pula di kesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan II bersama dengan Pelawan I yaitu Saksi Muhamad

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yasin pada pokoknya menerangkan Saksi telah mendengar cerita bahwa pada sekira tahun 1994 Siti Rohmah (Pelawan) membeli tanah milik Surpiah;

Bahwa keterangan Saksi Muhamad Yasin tersebut hanya didasar dari cerita orang dan tidak mengetahui secara langsung hal tersebut, sehingga bukan merupakan alat bukti sah menurut hukum acara perdata maka haruslah dikesampingkan;

Bahwa selanjutnya Saksi Sokran pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi kenal dengan Siti Rohmah (Pelawan) sejak kecil karena bertetangga, bahwa Siti Rohmah (Pelawan) membeli tanah tersebut dari Bu Supirah namu tidak mengetahui berapa harganya;

Bahwa keterangan saksi tersebut hanya sebatas mengetahui Pelawan II membeli tanah dan tidak mengetahui bagaimana proses jual beli tersebut berlangsung, maka keterangan saksi tersebut harus pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan alat bukti para Pelawan tersebut sebagaimana diatas, Majelis Hakim menilai bahwa tidak ada satupun alat bukti surat maupun Saksi-saksi yang diajukan oleh para Pelawan mengenai kepemilikannya terhadap tanah yang telah dilelang sebagaimana dalam perkara aquo, sehingga menurut Majelis Hakim para Pelawan tidak mampu membuktikan dalil Perlawanannya, maka Perlawanan para Pelawan dinyatakan ditolak dan terhadap alat bukti yang diajukan oleh Terlawan I sampai dengan Terlawan V yang belum dipertimbangkan tidak perlu lagi dipertimbangkan karena para Pelawan sebagai pihak yang mendalilkan suatu hak sehingga ia yang terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan dalil Perlawanannya sebagaimana Pasal 163 HIR, oleh karena itu Majelis Hakim berpandangan bukti surat Terlawan I samapi dengan Terlawan V yang belum dipertimbangkan, tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena perlawanan para Pelawan di tolak, maka para Pelawan haruslah dinyatakan Pelawan yang tidak benar dan terhadap petitum-petitum para Pelawan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai perlawanan provisi para Pelawan untuk menunda pelaksanaan eksekusi menurut Majelis Hakim adalah tidak beralasan karena perlawanan para Pelawan dinyatakan di tolak, sehingga mengenai tuntutan provisi tersebut harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan para Pelawan dinyatakan di tolak, maka para Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn

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

Memperhatikan ketentuan ketentuan dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi :

- Menolak provisi para Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Terlawan IV;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Perlawanan para Pelawan;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menghukum para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.535.000,- (dua juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban, pada hari Kamis, tanggal 6 Oktober 2022 oleh kami Uzan Purwadi, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Nofan Hidayat, S.H., dan Andi Aqsha, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tuban Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn tanggal 14 April 2022, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 13 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Joko Purnomo, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Pelawan I dan Pelawan II serta Terlawan I, Terlawan II, Kuasa Terlawan III, Kuasa Terlawan IV dan Kuasa Terlawan V secara Persidangan Elektronik;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nofan Hidayat, S.H.

Uzan Purwadi, S.H.

Andi Aqsha, S.H.

Panitera Pengganti,

Joko Purnomo, S.H.

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Bth Nomor 12/Pdt.Bth/2022/PN Tbn



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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. ATK	:	Rp	50.000,00;
3. Panggilan	:	Rp	2.355.000,00;
4. PNBP	:	Rp	50.000,00;
5. Sumpah	:	Rp	20.000,00;
6. meterai	:	Rp	10.000,00;
7. leges.....	:	Rp	10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	2.535.000,00;

(dua juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah)