



PUTUSAN
Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ARIFIN, bertempat tinggal di Jl. Brigjen Katamso 52A RT. 003 RW. 003,,
Kadipaten, Babadan, Kabupaten Ponorogo, Jawa
Timur, sebagai **Pelawan**;

Lawan:

YOGA TURYANTO, berkedudukan di Jl. Brigjen Katamso Gg. VIRT. 002 RW. 003, Kadipaten, Babadan, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada LILIK HENDRO NUGRPHP, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum ADHIBRATA LAW FIRM yang beralamat dan berkedudukan hukum di Jalan Prof. Moh. Yamin, RT 01 RW 01, Cerbonan, Karanganyar, Kec. Karanganyar, Kab. Karanganyar 57711, Telp 0821-3710-1969, Email : adhibratalaw@gmail.com. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2024, sebagai **Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

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 27 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 27 Desember 2023 dalam Register Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN :

- 1. Bahwa**, Pelawan Mangajukan Perlawanan PP atas AANMANING berdasarkan Permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Ponorogo berdasarkan Pasal 28 ayat (1) huruf d, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia TH. 1945 yang menyatakan **"Setiap orang**

Hal. 1 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



- berhak atas pengakuan jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”;*
2. **Bahwa**, Pelawan Mengajukan Perlawanan atas Permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Ponorogo berdasarkan Pasal 28 ayat (1) huruf g, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia TH. 1945 yang menyatakan **“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”;**
 3. **Bahwa**, Pelawan Mengajukan Perlawanan atas Permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Ponorogo berdasarkan Pasal 195 Ayat (6) HIR maupun Pasal 378 Rv telah menentukan secara limitatif upaya hukum Perlawanan yang dapat dilakukan, yakni: perlawanan terhadap penyitaan, melawan eksekusi putusan pengadilan, **melawan eksekusi grosse akta 224 HIR**, melawan eksekusi perdamaian 130 HIR.
 4. **Bahwa**, Pelawan Mengajukan Perlawanan atas Permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Ponorogo berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, PELAWAN adalah warga Negara Republik Indonesia yang **tidak dapat dikenakan penyitaan**, kecuali atas perintah tertulis dari kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang;
 5. **Bahwa**, Pelawan Mengajukan Perlawanan atas Permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Ponorogo berdasarkan Buku I, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan : Organisasi Tata Laksana dan Kesekretariatan di Lingkungan Peradilan Umum, Mahkamah Agung RI, 2006, **TUGAS KETUA PENGADILAN** antara lain : **Pelaksanaan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap**;
 6. **Bahwa**, Pelawan Mengajukan Perlawanan atas Permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Ponorogo berdasarkan **“Belum ada Putusan Condemnatoir atau putusan yang bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi (belum ada Putusan Pengadilan yang sudah Berkekuatan hukum tetap). Dalam putusan condemnatoir, hak-hak perdata penggugat yang dituntutnya terhadap tergugat, diakui kebenarannya oleh hakim (pengadilan)”**:

Hal. 2 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



II. KEDUDUKAN HUKUM PELAWAN :

1. **Bahwa**, Pelawan adalah pihak Termohon Eksekusi Pemilik asal Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1503 a.n ARIFIN luas 145 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Kel. Kadipaten Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo yang dialihkan menjadi atas nama YOGA TURYANTO oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan cara melanggar PERKABAN No. 01 Tahun 2010 Tentang STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN;
2. **Bahwa**, Pelawan adalah Pemilik yang sah atas Sebidang tanah & Bangunan, dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah dijual oleh Pejabat Lelang di Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan, Lelang Madiun Tanpa seizin PELAWAN dan dimenangkan oleh TERLAWAN (YOGA TURYANTO)

III. KEDUDUKAN HUKUM TERLAWAN I dan TERLAWAN II :

1. **Bahwa**, TERLAWAN I (lc. YOGA TURYANTO) sebagai Pemenang Obyek lelang Tanpa fiat Ketua Pengadilan Milik PELAWAN yang didapat melalui Penjualan secara lelang pada Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun, tertanggal 206 September 2023;
2. **Bahwa**, berdasarkan surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi lelang dari BRI kantor Cabang Ponorogo No. B 4772/Kc-XVI/ADK/8/2023. Kami mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah teregister No. 57/Pdt.G/2023/PN.Mad.
3. **Bahwa**, TERLAWAN I Mengajukan Permohonan Eksekusi melalui KETUA PENGADILAN NEGERI PONOROGO yang mempunyai Kedudukan Tugas dan Tanggung Jawab sebagaimana pada Buku I, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan : Organisasi Tata Laksana dan Kesekretariatan di Lingkungan Peradilan Umum, Mahkamah Agung RI, 2006, yang menyatakan Tugas Ketua Pengadilan antara lain : **Pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.**

IV. ADAPUN MENGENAI DUDUK PERKARANYA ADULAH SEBAGAI BERIKUT:

Hal. 3 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



1. **Bahwa**, yang menjadi sebab-sebab diajukan Gugatan Perlawanan Aguo oleh PELAWAN, setelah PELAWAN menerima yang berjudul **"Surat Panggilan Kepada Termohon Eksekusi Nomor : 6/Pdt.Eks/2023/PN.Png**, pada hari senin, 01-12-2023 yang ditandatangani oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Ponorogo bernama IRWAN ABADI, S.KOM yang Intinya Guna diberi Teguran dan peringatan supaya ia (lc. ARIFIN/PELAWAN) untuk datang menghadap Ketua Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo pada hari Rabu, tanggal 6Desember 2023 jam 09.00 WIB guna diberi Teguran agar memenuhi Kutipan risalah lelang Nomor 449/50/2023 tanggal 06 September 2023 atas nama YOGA TURYANTO agar menyerahkan Obyek lelang Kepada Pembeli Tersebut;
2. **Bahwa**, Pembelian melalui Pelelangan atas obyek lelang milik Pelawan yang didapat oleh Terlawan I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, secara factual Tidak dibenarkan oleh karena PELAWAN belum pernah digugat Ingkar janji/Wanprestasi oleh Bank, maka pelelangan harus tidak ada pihak yang keberatan dalam hal ini TERLELANG (lc. PELAWAN) sangat keberatan;
3. **Bahwa**, Putusan Pengadilan yang dieksekusi adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi suatu prestasi yang ditetapkan oleh hakim (condemnatoir), Sedangkan Permohonan yang dimohonkan oleh pemenang lelang bukanlah Putusan Condemnatoir.
4. **Bahwa** oleh karena TERLAWAN adalah Pemenang Lelang atas obyek lelang milik Pelawan yang Peralihan haknya belum sempurna atau Cacat Hukum oleh Karena dibuat dengan cara yang bertentangan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 01 Tahun: 2010 Tentang STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN, Lampiran II Tentang Pengalihan hak berdasarkan lelang yang salah satu syaratnya **Harus ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap**, sebelum Sertifikat hak milik atas nama ARIFIN dialihkan menjadi atas nama YOGA TURYANTO maka secara Hukum TERLAWAN atau pihak lain belum memiliki kapasitas sebagai Pemohon Eksekusi;
5. **Bahwa** dalam perkara a quo Pemohon eksekusi adalah TERLAWAN atau pihak lain yang tidak memiliki kompetensi sebagai Pemohon

Hal. 4 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Eksekusi atas obyek lelang Sebidang tanah & Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1503 a.n ARIFIN luas 145 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Kel. Kadipaten Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo yang dialihkan menjadi atas nama YOGA TURYANTO oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan cara melanggar PERKABAN No. 01 Tahun 2010 Tentang STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN adalah milik Pelawan, sehingga terlalu berlebihan apabila KETUA PENGADILAN NEGERI PONOROGO mengabulkan Permohonan Eksekusi dari TERLAWAN dan atau pihak lain, dan PELAWAN Mohon dengan segala kerendahan hati dapatnya Eksekusi ditangguhkan sampai perkara aguo berkekuatan hukum tetap (inkracht Van Gewisjde):

6. **Bahwa** selain Pemohon Eksekusi (Ic. Terlawan) adalah Pihak yang tidak memiliki kapasitas sebagai Pemohon Eksekusi yang telah mengeksekusi tanpa Fiat Ketua Pengadilan bahkan gugatan perlawanan lelang sedang diproses hukum di Pengadilan Negeri Madiun, layak dan patut sebagai Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo untuk tidak mengabulkan Permohonan Eksekusi dari pihak yang tidak memiliki kompetensi atas obyek yang dimohonkan berdasarkan Risalah lelang adalah tindakan yang bertentangan dengan yang dimaksud dalam Buku I, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan : Organisasi Tata Laksana dan Kesekretariatan di Ungkungan Peradilan Umum, Mahkamah Agung RI, 2006, TUGAS KETUA PENGADILAN antara lain : **Pelaksanaan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;**

BAHWA, oleh karena Perlawanan Ini berdasar fakta-fakta dan bukti-bukti yang jelas dan sah, maka Pelawan mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo untuk segera memanggil kedua belah Pihak guna diperiksa perkaranya Di Persidangan yang terbuka untuk umum dan untuk selanjutnya, Dimohon Memberikan PUTUSAN.

V. DALAM PROVISI :

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Ponorogo untuk meletakkan sita jaminan terhadap 1 (Satu) bidan tanah milik Pelawan dengan SHM No :1503 luas 145 M²atas nama ARIFIN yang telah dibalik nama dengan cara melawan hukum oleh kantor Badan Pertanahan Ponorogo berupa :

Hal. 5 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah & Bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1503 luas 145M² atas nama ARIFIN yang telah dibalik nama dengan cara yang melawan hukum, luas 145 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kel. Kadipaten Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo milik Pelawan:

VI. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Mengabulkan Perlawanan dari Pelawan untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beralasan;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik yang sah atas Sebidang tanah & Bangunan, sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1503 luas 145M² atas nama ARIFIN berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kel. Kadipaten Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo;
4. Menyatakan Belum ada Putusan Condemnatoir atau putusan yang bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi Dalam putusan condemnatoir, hak-hak perdata penggugat yang dituntutnya terhadap tergugat, diakui kebenarannya oleh hakim (pengadilan), Maka Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Tidak dapat menerima Permohonan Eksekusi dari Pemohon Eksekusi;
5. Memerintahkan kepada Juru sita Pengadilan Negeri Ponorogo IRWAN ABADI, S.KOM untuk Tidak Mengeksekusi sepanjang mengenai sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam petitum diatas;
6. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Ponorogo berpendapat lain, maka :

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah hadir dipersidangan Pelawan hadir sendiri sedangkan Terlawan hadir kuasanya Gangsar Andi Kristiawan, S.H.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Hal. 6 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Moh.Bekti Wibowo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ponorogo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut pihak Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Tergugat/Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN ERROR IN PERSONA

- GUGATAN PELAWAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Pelawan dalam gugatannya mempermasalahkan peralihan hak atas objek lelang milik Pelawan yang dinilai belum sempurna atau cacat hukum;
2. Bahwa pelelangan atas objek lelang milik Pelawan tersebut dilakukan berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan**, sehingga secara hukum pihak pemegang hak tanggungan dalam hal ini adalah **PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Ponorogo** juga harus dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini;
3. Bahwa setelah diumumkannya pemenang lelang, Terlawan mendapatkan **Risalah lelang** yang dibuat oleh Pejabat lelang, sehingga secara hukum **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun** selaku pihak penyelenggara dan pembuat Risalah lelang juga harus dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini;
4. Bahwa proses balik nama objek lelang milik Pelawan yang dialihkan atas nama Terlawan dilakukan oleh **Badan Pertanahan (BPN) Ponorogo**, sehingga secara hukum pihak **Badan Pertanahan (BPN) Ponorogo** juga harus dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini;

Hal. 7 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



5. Bahwa sehubungan dengan tidak dimasukkannya pihak **PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Ponorogo, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, dan Badan Pertanahan (BPN) Ponorogo** ke dalam gugatan, maka sudah seharusnya gugatan tersebut ditolak/tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

- GUGATAN PELAWAN DISKUALIFIKASI IN PERSON

1. Bahwa yang dimaksud dengan **"Derden Verzet"** adalah perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan atas dasar hak milik atau pemegang hipotik, yang mana pihak ketiga tersebut sebelumnya tidak pernah menjadi pihak dalam perkara;
2. Bahwa untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga berdasarkan ketentuan **Pasal 378 dan Pasal 379 RV**, diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur penting, yaitu:
 - a. Adanya kepentingan dari pihak ketiga tersebut;
 - b. Secara nyata pihak ketiga dirugikan;
3. Bahwa yang dimaksud dengan **pihak ketiga atau "derde"** adalah pihak yang tidak terlibat secara langsung dalam perkara aslinya, tetapi memiliki kepentingan atau hak yang mungkin terkena dampak oleh keputusan pengadilan tersebut;
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, **Pelawan bukanlah pihak yang mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga (derden verzet)**, dikarenakan Pelawan merupakan pihak yang terlibat secara langsung dalam perkara *a quo*. Seharusnya Pelawan mengajukan upaya hukum *Partij Verzet*, yaitu perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang berperkara dalam hal ini adalah pihak terseksekusi (Pelawan);

B. GUGATAN PELAWAN KABUR ATAU TIDAK JELAS(OBSCUUR LIBEL)

Dasar hukum Pelawan tidak jelas dalam Gugatan

1. Bahwa Pelawan dalam posita duduk perkara angka 4 menyebutkan bahwa peralihan hak atas objek lelang milik Pelawan belum sempurna atau cacat hukum dikarenakan dibuat dengan cara yang bertentangan dengan **Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik**

Hal. 8 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Indonesia No. 01 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Lampiran II, bahwasannya peraturan tersebut sudah dicabut dan tidak berlaku lagi. Peraturan yang berlaku saat ini yaitu **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan**;

2. Bahwa Pelawan dalam posita dan petitum dalam gugatan Pelawan tidak memenuhi syarat formal gugatan karena dalam posita dan petitum tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang dipersengketakan. Dimana seharusnya disebutkan bahwa objek tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1503, yang terletak di Kelurahan/Desa Kadipaten, Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur dengan Luas 145 m2, dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Pak Hudi atau Bengkel AC
- Sebelah Timur : Tanah milik Bu Samirah
- Sebelah Selatan: Tanah milik Pak Parni
- Sebelah Barat : Jalan Raya Brigjend Katamso, Kadipaten Ponorogo.

Bahwa sehubungan gugatan Pelawan tidak memenuhi syarat formil atau cacat formil yakni gugatan Pelawan *Error In Persona* dan gugatan Pelawan kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), maka sudah seharusnya gugatan perlawanan *a quo* ditolak/ tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa Terlawan **menolak secara tegas** dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan, **kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya** oleh Terlawan;
3. Bahwa dalil gugatan Pelawan angka 2 **tidak perlu Terlawan tanggapi** karena Terlawan hanya menanggapi yang terkait dengan kedudukan hukum Pelawan dengan Terlawan;

Hal. 9 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



4. Bahwa dalil gugatan Pelawan angka 3 sampai dengan angka 6, Terlawananggapi sebagai berikut:

a. Bahwa Terlawan mengajukan permohonan eksekusi lelang berdasarkan **grosse risalah lelang nomor 449/50/2023 tertanggal 6 September 2023** yang menyatakan Terlawan merupakan **pemenang lelang** objek tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1503, yang terletak di Kelurahan/Desa Kadipaten, Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur dengan Luas 145 m², dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Pak Hudi atau Bengkel AC
- Sebelah Timur : Tanah milik Bu Samirah
- Sebelah Selatan: Tanah milik Pak Parni
- Sebelah Barat : Jalan Raya Brigjend Katamso, Kadipaten Ponorogo;

b. Bahwa **Grosse Risalah Lelang** merupakan **salinan asli Risalah Lelang** yang berkepala "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Grosse Risalah Lelang memiliki kekuatan eksekutorial yang **berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap**. Oleh karena itu Terlawan **tidak memerlukan Putusan Condemnatoir** untuk mengajukan Permohonan eksekusi lelang;

c. Bahwa **peralihan hak** atas objek lelang milik Pelawan terhadap Terlawan telah sempurna tidak cacat formil, diakrenakan bahwa sejak Pejabat Lelang menerbitkan Risalah Lelang yang berisi seluruh rangkaian peristiwa lelang beserta semua syarat dan ketentuan pelaksanaan lelang, maka **Risalah Lelang tersebut sudah cukup sebagai bukti peralihan hak dari pemilik semula kepada pembeli lelang**;

d. Bahwa Terlawan memiliki kapasitas sebagai Pemohon eksekusi, dimana setelah memperoleh Grosse Risalah Lelang, **Terlawan dapat mengajukan permohonan eksekusi** kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dalam perkara *a quo* yaitu Pengadilan Negeri Ponorogo **tanpa harus melalui gugatan**. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014**

Hal. 10 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



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 Terlawan **telah melalui prosedur sesuai syarat-syarat** untuk menjadi peserta lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun dan proses lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan, maka **lelang tidak dapat dibatalkan**. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan*",
6. Bahwa perkara perlawanan ini hanya merupakan upaya Pelawan untuk dapat mengulur-ulur waktu/menunda-nunda pelaksanaan eksekusi, sehingga dengan demikian terlihat jelas bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik dan tidak benar, oleh karenanya perlawanan yang demikian patut untuk ditolak;

III. DALAM PROVISI

Bahwa balik nama atas objek lelang milik Pelawan oleh Kantor Badan Pertanahan Ponorogo **dilakukan dengan cara yang sah dan tidak melawan hukum**. Pasal 42 Vendu Reglement, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Kutipan risalah lelang dapat dipergunakan sebagai **akta jual beli** untuk kepentingan **balik nama** obyek lelang apabila yang dilelang adalah **benda tidak bergerak**. Dengan demikian, Terlawan sebagai pemenang lelang yang telah memperoleh **risalah lelang nomor 449/50/2023 tertanggal 6 September 2023** berhak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Ponorogo dalam rangka balik nama dari pemilik lama yaitu Pelawan ke pemilik baru yaitu Terlawan.

Terlawan selaku pemenang lelang dalam melakukan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang berpedoman pada **Peraturan**

Hal. 11 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 41 ayat (5) terkait pemindahan hak dengan lelang yang menyatakan "*Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:*

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. (1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
(2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
(3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian."

Berdasarkan hal-hal yang telah diungkapkan di atas, Terlawan dengan ini memohon kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo yang terhormat berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan gugatan Pelawan *Error In Persona* dan gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*).
2. Menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum permohonan eksekusi dari Terlawan adalah sah dan mengikat;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar segala ongkos perkara yang ditimbulkan;

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Ponorogo berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan replik dan Terlawan telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 12 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Risalah Panggilan Aanmaning (Teguran) Kepada Termohon Eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Png, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan Tahun 2023, tanggal 2 Januari 2023, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi & Bangunan, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3502162808010720 atas nama Kepala Keluarga Arifin, Alamat Jl. Brigjend Katamso 52 A Rt.003 Rw.003 Desa/Kelurahan Kadipaten Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo, tanggal 21-6-2019, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1503, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3502160408710002 atas nama Arifin, diberi tanda bukti P.6;

Menimbang, bahwa Fotokopy bukti surat P-1 sampai dengan P-6, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali P-5 berupa fotokopi dari fotokopi, bahwa bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sabagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Pelawan juga telah mengajukan saksi dipersidangan sebagai berikut:

1. HARYONO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui masalah perbankan yang akhirnya rumah saudara Arifin/Penggugat dilelang;
 - Bahwa Saudara Arifin/Penggugat mempunyai hutang di bank BRI karena terdampak covid tidak bisa mengangsur cicilan di BRI dan dari BRI saudara Arifin/Penggugat diberikan peringatan yang akhirnya dilelang;
 - Bahwa lokasinya tanah milik saudara Arifi/Penggugat di Kelurahan Kadipaten Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo berupa bangunan rmah dan toko dan luasnya kurang lebih 400 M2;
 - Bahwa saudara Arifin/Penggugat konsultasi dengan saksi permasalahan ini dan saksi sarankan untuk mengajukan gugatan di KPKNL Madiun apalagi Penggugat ingin mempertahankan asetnya dan intinya belum layak untuk dilelang;
 - Bahwa gugatan di KPKNL madiun masih berjalan;
 - Bahwa Penggugat masih belum ada kemampuan untuk membayar hutangnya di BRI;

Hal. 13 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pinjaman Penggugat di BRI sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut belum di lelang tetapi sudah menerima pemenang lelang dan pemenang lelang yaitu saudara Yoga Turyanto;
- Bahwa saksi mengetahui adanya ancaman yang terakhir;
- Bahwa saudara Arifin/Penggugat konsultasi ke saksi sejak kesulitan membayar sekitar satu tahun yang lalu;
- Bahwa saksi memberikan saran kepada Penggugat untuk digugat saja, karena Penggugat minta untuk penangguhan pembayaran ke BRI tidak ada jawaban;
- Bahwa sebelum dilelang Penggugat pernah mendapatkan teguran dari Bank;
- Bahwa Penggugat mendapat ancaman pada akhir tahun 2023 dan tanah tersebut dilelang pada tahun 2023;
- Bahwa KPKNL melakukan lelang atas dasar dari BRI;
- Bahwa Penggugat mulai macet pembayarannya ke Bank setelah ada dampak covid;
- Bahwa angsuran dari Penggugat tinggal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan tanah dilelang dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah saksi Penggugat didatangi petugas bank untuk menyelesaikan sisa kreditnya dan Penggugat ingin mengembalikan hutangnya tetapi rumahnya tetap tidak dilelang;

2. NOORMAN SUSANTO, S.H., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui setelah membaca antara Penggugat dan Tergugat masalah perlawanan eksekusi tanah;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Penggugat mau dieksekusi sudah lama, dalam hal ini masih dalam perkara di Madiun dan menurut saksi masih belum bisa diajukan ke Pengadilan lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan rumah Penggugat dieksekusi dan Penggugat tidak memberitahukan kepada saksi;
- Bahwa di Madiun perkara ini juga digugat di Madiun dan pihak juga sama termasuk Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perkara apa yang di Madiun, namun yang disini adalah perkara tentang rumah Penggugat mau dieksekusi;

Hal. 14 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Terlawan telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Yoga Turyanto, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1503, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00961/2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 495/Babadan/2019, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No. 449/50/2023, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Grosse Risalah Lelang No. 449/50/2023, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Lelang No. KW.298/RL.449/50/2023, diberi tanda bukti T-6;

Menimbang, bahwa Fotokopy bukti surat T-1 dan T-2 telah dicocokkan dengan aslinya, sedangkan bukti T-3, T-4, T-5 dan T-6 berupa fotokopi dari fotokopi, bahwa bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sabagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa Terlawan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pelawan dan Terlawan telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 20 Maret 2024 dan telah menyampaikan dokumen elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

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 dalam jawabannya Terlawan juga mengajukan tuntutan provsi pada posita sebagai berikut; bahwa balik nama atas objek lelang milik Pelawan oleh Kantor Badan Pertanahan Ponorogo **dilakukan dengan cara yang sah dan tidak melawan hukum**. Pasal 42 Vendu Reglement, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Kutipan risalah lelang dapat dipergunakan sebagai **akta jual beli** untuk kepentingan **balik nama** obyek lelang apabila yang dilelang adalah **benda tidak bergerak**. Dengan demikian, Terlawan sebagai pemenang lelang yang telah memperoleh **risalah lelang nomor 449/50/2023**

Hal. 15 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



tertanggal 6 September 2023 berhak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Ponorogo dalam rangka balik nama dari pemilik lama yaitu Pelawan ke pemilik baru yaitu Terlawan;

Terlawan selaku pemenang lelang dalam melakukan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang berpedoman pada **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 41 ayat (5)** terkait pemindahan hak dengan lelang yang menyatakan "*Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisi pada dasarnya adalah tuntutan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, atau suatu tindakan yang harus segera diambil dalam menangani perkara tersebut yang bersifat mendesak guna menghindari adanya kerugian yang lebih besar, namun belum termasuk pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa didalam permohonan provisi harus memuat alasan gugatan atau permohonan provisi yang sifatnya mendasar dan berhubungan erat dengan pokok perkara, namun bukan bagian dari pokok perkara, selain itu juga menyebutkan dengan jelas, tindakan apa yang diinginkan oleh Terlawan atau Pemohon;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati tututan provisi Terlawan tersebut diatas tidak diurakan secara jelas tindakan apa yang harusnya diambil terlebih dahulu terhadap objek perkara, sehingga tuntutan provisi Terlawan demikian tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi yang dimohonkan Terlawan tidak berdasar hukum sehingga patut dinyatakan untuk ditolak;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Terlawan yang disampaikan pada saat mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa adapun pokok-pokok dari eksepsi Terlawan menyangkut antara lain:

A. Eksepsi Error In Persona:

- Gugatan Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Hal. 16 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



-

Gugatan Pelawan Diskualifikasi In Persona;

B. Gugatan Pelawan Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat/Terlawan tersebut akan dipertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Ad. 1. *Eksepsi Error In Persona*:

Menimbang, bahwa setelah Mejlis Hakim mencermati dalil Terlawan terhadap eksepsi tersebut diatas maka dapat disimpulkan eksepsi tersebut dimuat dalam satu bagian merupakan gugatan Pelawan kurang pihak dan gugatan Pelawan diskualifikasi in persona;

Menimbang, bahwa dalil Terlawan dalam eksepsi a quo dimana pelelangan atas objek lelang milik Pelawan tersebut dilakukan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga secara hukum pihak pemegang hak tanggungan dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Ponorogo juga harus dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa dalil berikutnya dalam eksepsi ini dimana setelah diumumkan pemenang lelang, Terlawan mendapatkan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang, sehingga secara hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun selaku pihak penyelenggara dan pembuat Risalah Lelang juga harus dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa kemudian Terlawan mendalilkan pula dimaksud dengan "*Derden Verzet*" adalah perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan atas dasar hak milik atau pemegang hipotik, yang mana pihak ketiga tersebut sebelumnya tidak pernah menjadi pihak dalam perkara;

Bahwa yang dimaksud dengan pihak ketiga atau "*derde*" adalah pihak yang tidak terlibat secara langsung dalam perkara aslinya, tetapi memiliki kepentingan atau hak yang mungkin terkena dampak oleh keputusan pengadilan tersebut;

Bahwa dalam perkara a quo, Pelawan bukanlah pihak yang mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), dikarenakan Pelawan merupakan pihak yang terlibat secara langsung dalam perkara a quo. Seharusnya Pelawan mengajukan upaya hukum *Partij Verzet*, yaitu perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang berperkara dalam hal ini adalah pihak tersekskusi (Pelawan);

Menimbang, bahwa *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan,



error in persona dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan;

Bahwa M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 117 - 119) mengklasifikasikan *error in persona* menjadi:

a. *Diskualifikasi in person*

Diskualifikasi in person terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi berikut:

1. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan
Misalnya, orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian, atau ayah bertindak sebagai penggugat menuntut perceraian perkawinan anaknya;
2. Tidak cakap melakukan tindakan hukum
Orang yang berada di bawah umur atau perwalian, tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali;

b. Salah sasaran pihak yang digugat;

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah keliru menarik orang sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Misalnya, yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat benar mengandung *Error In Persona* barulah dapat diketahui ketika memeriksa pokok perkara dimana apakah ada orang lain yang seharusnya patut untuk ditarik sebagai pihak dan belum masuk dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selain itu pula dalam asas hukum perdata pihak-pihak yang akan digugat adalah kewenangan dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang harus digugatnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka terhadap *Eksepsi Error In Persona* tersebut menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Ad.2 Eksepsi Gugatan Pelawan Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Terlawan pada eksepsi beriku ini mendalilkan Pelawan dalam posita dan petitum dalam gugatan Pelawan tidak memenuhi

Hal. 18 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat formal gugatan karena dalam posita dan petitum tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang dipersengketakan. Dimana seharusnya disebutkan bahwa objek tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1503, yang terletak di Kelurahan/Desa Kadipaten, Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur dengan Luas 145 m², dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Pak Hudi atau Bengkel AC
- Sebelah Timur : Tanah milik Bu Samirah
- Sebelah Selatan : Tanah milik Pak Parni
- Sebelah Barat : Jalan Raya Brigjend Katamso, Kadipaten Ponorogo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi angka 2 ini pula telah masuk dalam pemeriksaan pokok perkara, dimana baru dapat diketahui kalau gugatan pelawan kabur setelah meneliti dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dimana apakah batas-batas objek tanah eksekusi benar seperti yang didalikan oleh Terlawan atau tidak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka terhadap eksepsi angka 2 tidak beralasan hukum sehingga patut untuk dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa objek tanah yang menjadi sengketa untuk dieksekusi telah bersertifikat Nomor 1503 tanggal 26 Agustus 2009 yang semula atas nama Arifin (Pelawan);
2. Bahwa objek tanah tersebut awalnya adalah milik Pelawan yang dijadikan jaminan di PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Ponorogo kemudian dilelang oleh KPKNL Madiun dan dimenangkan oleh Terlawan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 449/50/2023 tanggal 21 September 2023 ;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1503 tanggal 26 Agustus 2009, telah balik nama dari Pelawan kepada Terlawan secara Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 449/50/2023 tanggal 21 September 2023;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Risalah Penggilan Aanmaning (Teguran) kepada

Hal. 19 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Png tanggal 1 Desember 2023 atas tahapan pelaksanaan eksekusi terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah terhadap Risalah Penggilan Aanmaning (Teguran) kepada Termohon Eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Png tanggal 1 Desember 2023 tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan pelaksanaan eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-6, dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Haryono, dan 2. Noorman Susanto, S.H.;

Menimbang, bahwa Terlawan untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-6 dan tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap objek tanah eksekusi, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat dan para pihak menyatakan objek tersebut adalah benar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1503 tanggal 26 Agustus 2009 baik batas-batas maupun luas;

Menimbang, bahwa untuk itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti para pihak tersebut diatas, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dengan mempertimbangkan bukti antara satu sama lain baik yang bersesuaian maupun yang bertentangan termasuk bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi apabila bersesuaian dan didukung dengan bukti lainya maka dapat dipertimbangka, sehingga dapat diperoleh fakta hukum yang sah;

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Pelawan terhadap adanya Risalah Penggilan Aanmaning (Teguran) kepada Termohon Eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Png tanggal 1 Desember 2023 agar dapat menghadap Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo untuk diberi teguran oleh Ketua Pengadilan Negeri tersebut, agar ia dalam waktu yang akan ditetapkan oleh Ketua agar melaksanakan pengosongan atas obyek hasil pembelian lelang dan meyerahkan kepada pemohon Eksekusi guna memenuhi isi Grosse Risalah Lelang Nomor 449/50/2023 Tanggaal 6 September 2023 dan akta hak tanggungan Nomor 00961/2019 tanggal 18 Juni 2019;

Menimbang, bahwa berawal pada saat Pelawan melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Ponorogo dengan

Hal. 20 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1503 tanggal 26 Agustus 2009 yang semula atas nama Arifin yang kemudian dibebankan hak tanggungan atasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Haryono dimana Pelawan mempunyai hutang di bank BRI dan karena terdampak covid tidak bisa mengangsur cicilan hingga diberikan peringatan hingga dilakukan lelang oleh pihak BRI melalui KPKNL dan pemenangnya yaitu Yoga Turyanto (Terlawan);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti T-3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan utang debitor (Pelawan) sejumlah Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah nilai tanggungan sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah), dimana dapat diketahui Pelawan benar-benar telah melakukan perjanjian utang piutang dengan pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Ponorogo kemudian mengalami kredit macet dimana Pelawan tidak memenuhi kewajibannya hingga jaminan berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1503 tanggal 26 Agustus 2009 atas nama Arifin (Pelawan) dilakukan pelelangan oleh KPKNL Madiun;

Menimbang, bahwa untuk menjalankan hak tanggung tersebut yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan pelaksanaannya atas obyek berupa 1 (satu) hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1503 dalam Surat Ukur tanggal 23 Juli 2009 seluas 145 m2 atas nama Arifin (Pelawan);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 tersebut walaupun hanya berupa fotokopi oleh karena didukung dengan alat bukti saksi Haryono yang tidak dibantah kebenarannya oleh Pelawan maka bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian terhadap perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 berupa Risalah Panggilan Aanmaning (Teguran) kepada Termohon Eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Png berupa Akta yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ponorogo bahwa pada Hari Jumat Tanggal 1 Desember 2023 Jurusita Pengadilan tersebut telah memanggil Arifin (Pelawan) untuk dilakukan teguran untuk melakukan pengosongan atas obyek hasil pembelian lelang dan menyerahkan kepada Pemohon Eksekusi guna memenuhi isi Grosse Risala Lelang Nomor 449/50/2023 tanggal 6 September 2019, dimana Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo telah menjalankan tugas dan tanggungjawab sebagaimana dimandatkan undang-undang, dimana hal tersebut telah sah menurut hukum;

Hal. 21 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png

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)



Menimbang, bahwa Pelawan mendalilkan permohonan Pemohon Eksekusi Terlawan tidak dapat dilaksanakan oleh karena belum ada putusan condemnatoir atau putusan yang bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi (belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap);

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213/2020), Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang;

Menimbang, bahwa lelang eksekusi hak tanggungan juga diatur dalam Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan "apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Menimbang, bahwa eksekusi itu sendiri pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan pengadilan, namun tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan grosse akta saja, juga dalam bidang hukum jaminan yang merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan dengan cara menjual jaminannya, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 dijelaskan Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Hak Tanggung tidak perlu mengajukan gugatan ke pengadilan dan dapat diajukan langsung ke Ketua Pengadilan maka terhadap dalil Pelawan mengenai permohonan Pemohon Eksekusi Terlawan tidak dapat dilaksanakan oleh karena belum ada putusan condemnatoir atau putusan yang bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi tidak beralasan hukum sehingga Majelis Hakim berkesimpulan hal tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 berupa Surat Pemberitahuan pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Suwarno,

Hal. 22 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bukti P-3 berupa Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2024 atas nama Suwarno;

Menimbang, bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pungutan atas tanah dan bangunan yang muncul karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya, atau memperoleh manfaat dari padanya dan bukan sebagai tanda bukti hak maka terhadap bukti P-2 dan P-3 tersebut diatas tidak mempunyai nilai pembuktian untuk mematahkan adanya pelelangan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh KPKNL Madiun;

Menimbang, bahwa saksi Noorman Susanto, S.H., menerangkan kalau rumah Pelawan akan dieksekusi, dimana saksi mengetahui kalau terhadap rumah yang akan dilakukan eksekusi masih berperkara di Madiun sehingga belum bisa dilakukan eksekusi, sehingga keterangan saksi tersebut belum dapat mengesampingkan kebenaran dari bukti P-1 berupa Aanmaning;

Menimbang, bahwa pada bukti P-5 berupa Serifikat Hak Milik Nomor 1503 Tanggal 26 Agustus 2009 atas nama Arifin, kemudian Terlawan melalui Bukti T-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1503 Tanggal 26 Agustus 2009 yang semula atas nama Arifin telah beralih hak kepemilikan kepada Yoga Turyanto (Terlawan) berdasarkan Kutipan Lelang Nomor 449/50/2023 tanggal 21 September 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1502 Tanggal 26 Agustus 2009 yang semula atas nama Arifin dan telah beralih hak kepada Yoga Turyanto (Terlawan) berdasarkan risalah lelang berdasarkan tata cara pelelangan dan menurut undang-undang maka hak kepemilikan terhadap objek tanah lelang merupakan sah hak milik dari Yoga Turyanto (Terlawan);

Menimbang, bahwa pada bukti T-5 berupa Grosse Risalah Lelang tanggal 6 September 2023 ditegaskan apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli, apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya;

Menimbang, bahwa grosse risalah lelang Nomor 449/50/2023 tanggal 6 September 2023 oleh pejabat lelang dari KPKNL Madiun telah dilaksanakan Lelang berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun, atas permintaan PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Ponorogo;

Hal. 23 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 200 HIR ditegaskan “jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya”;

Menimbang, bahwa agar Terlawan dapat menikmati hak kepemilikannya yang telah beralih secara jual lelang terhadap objek tanah dan bangunan yang ada di atasnya, maka Terlawan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Ponorogo agar pelawan dapat mengosongkan objek perkara adalah langkah hukum yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur pada Pasal 200 HIR maka pemenang lelang terhadap Grosse Risala Lelang apabila dalam hal penghuni tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela, maka pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui lembaga peradilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan sebagaai pemenang lelang berdasarkan Grosse Risala Lelang yang mempunyai nilai eksekutorial dengan hira-hira “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” maka telah tepat yang mengajukan permohonan eksekusi adalah Terlawan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas Terlawan dalam mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Ponorogo berdasarkan tata cara pelaksanaan eksekusi terhadap risala lelang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari ala-alat bukti yang diajukan Pelawan sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Terlawan dapat membuktikan dalil sangkalannya, sehingga dengan demikian maka gugatan Pelawan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya maka Pelawan dipandang sebagai Pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perlawanan Pelawan ditolak, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 200 HIR, Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Hal. 24 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi dari Terlawan tersebut diatas;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terlawan tersebut diatas;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan sebagai pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp1.448.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo, pada hari Selasa tanggal 23 April 2024 oleh kami, **Fajar Pramono, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Deni Lipu, S.H.**, dan **Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png tanggal 27 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 30 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Ariani Susanti, S.H.**, Panitera Pengganti pada pengadilan Negeri Ponorogo Penggugat dan Kuasa Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Deni Lipu, S.H.

Fajar Pramono, S.H., M.H.

Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ariani Susanti, S.H.

Hal. 25 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png



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

Rincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 75.000,-
3. PNBP Panggilan Penggugata/Pelawan	Rp. 10.000,-
4. PNBP Panggilan Tergugat/Terlawan	Rp. 30.000,-
5. Biaya Panggilan/Pemberitahuan	Rp. 210.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,-
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,-
8. Sumpah	Rp. 70.000,-
9. Redaksi	Rp. 10.000,-
10. Meterai	<u>Rp. 10.000,-</u>
JUMLAH	Rp. 1.448.000,-

(Satu juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

Hal. 26 dari 26 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Png