



**PUTUSAN**  
Nomor: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Blitar yang mengadili perkara-perkara perdata Bantahan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**RAHMAN**, NIK: 3505221209490002, alamat Dusun Kebonrejo, RT. 003, RW. 009, Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada WIDIK ISNURYADI SH, ADVOKAT/PENGACARA PRAKTEK yang berkantor Di Jalan Abadi Lingkungan Kedungwaru, Kelurahan Nglegok, Kecamatan Nglegok, Kabupaten Blitar, Berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 12 Juli 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANTAH**;

**L a w a n :**

1. **PT PERMODALAN NASIONAL MADANI**, (Persero) Cabang Blitar, Unit Kesamben/Selopuro, beralamat di Jalan Wijaya Kusuma, RT. 04, RW. 03, Desa Jati Tengah, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, diwakili oleh Kuasanya yaitu UMAR LUTHFI, Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: SKU-006/PNM-BLT/LGL/VII/22, tertanggal 18 Juli 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH I**;
2. **Kantor pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang**, Alamat: Jl. S. Supriyadi No. 157 Malang, diwakili oleh Kuasanya yaitu ASEP SURYADI, Dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-269/MK.6/KN.7/2022, tertanggal 3 Agustus 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH II**;
3. **HERU SUBAGIO**, Alamat Desa Gamprang, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, diwakili oleh Kuasanya yaitu EKO ENDARTONO, S.H, Dkk, Para

Halaman 1 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat/Penasehat Hukum dengan menunjuk domisili hukum di kantor Advocates Legal & Consultant "Law Solution Mission Office" Alamat: Jl. Turi Selatan, Nomor 17, Kelurahan Turi, Kecamatan Sukerejo, Kota Blitar,

untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH III**;  
4. **JARWOTO**, Alamat Dusun Kebonrejo, RT. 003, RW. 009, Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten

Blitar, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor:

78/Pdt.Bth/2022/PN Blt, tertanggal 14 Juli 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor:

78/Pdt.Bth/2022/PN Blt, tertanggal 14 Juli 2022, tentang hari dan tanggal Persidangan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan Surat Bantahannya tertanggal 13 Juli 2022 yang telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 14 Juli 2022 dengan nomor register 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **PEMBANTAH** pernah menikah dengan seorang perempuan secara sah, dan dari perkawinan dimaksud memiliki anak. Dan salah satu anak sah dari Pembantah adalah Terbantah 4;
2. Bahwa Terbantah 4 pernah mengajukan hutang kepada Terbantah 1 dengan pinjaman sejumlah Rp 30.000.000,- dan Pembantah menyetujui sebagai penjamin hutang dimaksud dan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 758, Surat Ukur 04 Nopember 2015 Nomor: 00018/Mronjo/2015, luas 909 m2 atas nama Rahman, terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, dipakai sebagai jaminannya;
3. Bahwa setelah hutang berjalan Pembantah tidak pernah bertanya kepada Terbantah 4 apakah pembayaran hutang kepada Terbantah 1 itu dibayar lancar atau tidak. Dan suatu ketika Terbantah 4 pernah bilang bahwa hutang Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tersebut sudah dibayar lancar dan lunas. Namun belakangan hari Pembantah kaget karena ternyata bahwa

Halaman 2 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan rumah Pembantah sudah dilelang oleh Terbantah 4 dan telah dibeli oleh Terbantah 3;

4. Bahwa kekagetan Pembantah tersebut dikarenakan ternyata Terbantah 3 membeli tanah di Terbantah 2 bukan karena hutang Rp30.000.000,- (tiga puluh juta), melainkan karena hutang Rp 80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah). Padahal Pembantah yakin-seyakinnnya tidak pernah mengadakan perjanjian penjaminan dengan jaminan tanah dan rumah milik Pembantah dengan hutang Rp 80.000.000,- kepada Terbantah 1. Maka oleh karenanya Pelelangan yang dilakukan Terbantah 2 sebagaimana Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 9 Oktober 2018 adalah tidak sah dan melawan hukum;

5. Bahwa karena lelang yang dilakukan Terbantah tidak sah dan melawan hukum, maka kepemilikan Terbantah 3 terhadap tanah dan rumah tanah obyek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 758, Surat Ukur 04 Nopember 2015 Nomor: 00018/Mronjo/2015, luas 909 m2 atas nama Rahman, terletak di Desa Mronjo Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar Propinsi Jawa Timur adalah tidak sah dan melawan hukum pula.

6. Berkenaan dengan kenyataan diatas Pembantah mengadu kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar untuk selanjutnya menunjuk Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang berkenan melawan wenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan menyatakan memutuskan Pelelangan yang dilakukan Terbantah 2 terhadap tanah dan rumah milik Pembantah sebagaimana obyek sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum;

Berkenaan dengan hal di atas mohon Kepada yang Mulia Majelis hakim Pengadilan Negeri Blitar berkenan memanggil para pihak guna memeriksa dan mengadili, serta memberi putusan:

1. Mengabulkan perlawanan/bantahan Pembantah;
2. Menyatakan lelang sebagaimana Surat Penetapan Lelang nomor :S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 9 Oktober 2018 yang dilakukan Terbantah 2 terhadap tanah dan rumah obyek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor :758, Surat Ukur 04 Nopember 2015 Nomor: 00018/Mronjo/2015, luas 909 m2 atas nama Rahman, terletak di Desa Mronjo Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar Propinsi Jawa Timur adalah tidak sah dan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 3 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### 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

3. Menyatakan segala surat-surat, akta-akta terkait peralihan hak milik atas tanah dan rumah obyek sengketa tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum;

4. Mengijinkan kepada BPN Kabupaten Blitar untuk mencatat/mencoret hal-hal terkait perkara ini;

Atau: Dalam peradilan yang baik mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pembantah, Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III, datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan untuk Terbantah IV hadir sendiri dipersidangan;

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 RADEN RAJENDRA MOHNI ISWOYOKUSUMO, S.H., M.H., sebagai Mediator Hakim yang terdaftar di Pengadilan Negeri Blitar;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Bantahan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan Pembantah tersebut Para Terbantah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **Jawaban Terbantah I:**

### **DALAM EKSEPSI**

A. BANTAHAN PEMBANTAH KABUR (OBSCUUR LIBEL) ATAU ISINYA GELAP (ONDUIDELDK) KARENA ADANYA KETIDAKJELASAN DALAM PERINCIAN PETTTUM GUGATAN, OBYEK YANG DIMOHONKAN TIDAK JELAS SERTA POSITA DAN PETTTUM TIDAK RELEVAN ATAU SALING BERTENTANGAN.

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah bantahan PEMBANTAH tidak terang atau isinya gelap (*obscuur libel*). Disebut juga, formulasi bantahan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelick*), dalam bantahannya PEMBANTAH pada pokoknya mendalilkan mengetahui adanya Perjanjian Pembiayaan namun tidak mengakui kebenaran nilai plafon pembiayaan tersebut;

2. Bahwa dasar bantahan yang seperti itu adalah dasar bantahan yang kabur dan tidak jelas, karena tidak terang

Halaman 4 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maksudnya apakah gugatan mengenai bantahan eksekusi atau bantahan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, karena PEMBANTAH dalam positanya (poin 4 dan 5) menyatakan lelang yang telah dilakukan oleh TERBANTAH 1 dan TERBANTAH 2 yang kemudian dibeli oleh TERBANTAH 3 adalah Melawan Hukum;

3. *Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 452 menyatakan : "Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak terpenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan"*

4. *Bahwa merujuk pada peristiwa hukum yang didadilkan oleh PEMBANTAH tersebut, maka tidak dibenarkan untuk menggabungkan beberapa permasalahan dalam satu gugatan, karena membuat kabur dan gelap suatu gugatan, sebagaimana dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, Halaman. 456 yang menyatakan: "Dalam posita gugatan didasarkan atas perjanjian namun dalam petitum dituntut agar dinyatakan melakukan PMH, kontruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi dan gugatan dikategorikan obscur libel";*

5. *Bahwa apabila dicermati dengan seksama, obyek bantahan PEMBANTAH adalah berkenaan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 785 atas nama RAHMAN, namun ternyata PEMBANTAH tidak dapat menyebutkan dengan jelas batas-batas obyek sengketa, dan karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) Nomor : 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang mewajibkan menyebutkan dengan jelas batas-batas bidang tanah. Maka berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor: 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak diterima;*

6. *Bahwa bantahan PEMBANTAH saling kontradiktif antara posita dan petitum, hal mana posita bantahan PEMBANTAH adalah terkait lelang yang dilakukan oleh TERBANTAH 1, TERBANTAH 2, dan TERBANTAH 3 adalah melawan hukum karena merasa hutang yang dilakukan oleh TERBANTAH 4 telah dibayar dengan lunas*

Halaman 5 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### Disclaimer

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



namun dalam petitumnya PEMBANTAH meminta untuk mengabulkan perlawanan/bantahan terkait eksekusi;

7. Bahwa mengamati bantahan dari PEMBANTAH, maka terdapat 3 (tiga) obyek bantahan yang dipermasalahkan, yaitu Perjanjian Kredit antara TERBANTAH 1 dengan TERBANTAH 4, Lelang yang dilakukan oleh TERBANTAH 1, TERBANTAH 2 dan TERBANTAH 3;

8. Bahwa terkait perjanjian kredit antara TERBANTAH 1 dan TERBANTAH 4, PEMBANTAH tidak menjelaskan secara detail terkait nomor perjanjian kredit, tanggal perjanjian, jumlah pinjaman, siapa saja pihak yang melakukan perjanjian, dan dimana tempat perjanjian ditanda tangani, sehingga obyek Bantahan Pembantah tersebut menjadi kabur;

9. Bahwa, dilihat dari uraian posita yang didalilkan oleh PEMBANTAH yang mengatakan bahwa TERBANTAH 1, TERBANTAH 2, dan TERBANTAH 3 telah melawan hukum maka seharusnya PEMBANTAH tidak mengajukan bantahan eksekusi tetapi terkait Gugatan Perbuatan Melawan;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA TERBUKTI BAHWA BANTAHAN PEMBANTAH KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) DAN OLEH KARENANYA ADALAH WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK BANTAHAN PEMBANTAH UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BANTAHAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELUKE VERKLAARD).

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERBANTAH 1 mohon agar jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERBANTAH 1 tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan, bahwa TERBANTAH 1 menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan PEMBANTAH dalam Bantahan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERBANTAH 1. Bahwa guna membantah seluruh dalil PEMBANTAH di dalam surat gugatannya, berikut TERBANTAH 1 uraikan fakta-fakta hukum yang sebenar-benarnya terkait pemasalahan *a quo*, sebagai berikut:

A. PERJANJIAN KREDIT DAN ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERBANTAH 4 DAN TERBANTAH 1 TELAH DIBUAT SECARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAH BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa hubungan hukum antara TERBANTAH 4 dan TERBANTAH 1 adalah berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 tertanggal 13 Juli 2015 dan telah menerima pinjaman sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan guna keperluan Modal Kerja, dimana PEMBANTAH bertindak sebagai penjamin dalam Perjanjian Kredit Nomor 056 tersebut;
2. Bahwa sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit, TERBANTAH 4 telah memberikan agunan kepada TERBANTAH 1 sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Surat Girik Bangunan Nomor : 2065 atas nama RAHMAN (PEMBANTAH) yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, sebagaimana telah dibebankan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 93 tanggal 13 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Endang S. Kartosudiro W,S.H selaku Notaris di Kota Blitar;
3. Bahwa TERBANTAH 4 melakukan top up (penambahan) pembiayaan kepada TERBANTAH 1 yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 tertanggal 28 Desember 2016 (Addendum Perjanjian Kredit No : 065) yang ditanda tangani pula oleh PEMBANTAH dan telah menerima tambahan pinjaman sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan;
4. Bahwa terhadap pinjaman TERBANTAH 4 agunan yang digunakan merupakan agunan yang sama namun telah dilakukan sertifikasi sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 785 atas nama RAHMAN surat ukur nomor: 0008/Mronjo/2015 tanggal 04 Nopember 2015, luas 909 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar. Sebagaimana telah diikat secara sempurna dengan Hak Tanggungan Tingakat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Hestining Cholifah, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Kabupaten Blitar yang kemudian termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017;

Halaman 7 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### 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)



5. Bahwa Perjanjian Kredit tersebut telah dibuat dan ditanda tangani oleh masing- masing pihak dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan, serta masing-masing pihak sepakat atas isi Perjanjian Kredit tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang syarat sahnya perjanjian, sehingga dengan demikian Perjanjian tersebut mengikat sebagai Undang- Undang bagi pihak yang membuatnya (*Pacta sun servanda*) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata;

6. Bahwa TERBANTAH 1 menolak dalil pembantah pada posita angka 4 yang menyatakan "Bahwa kekagetan PEMBANTAH tersebut dikarenakan ternyata TERBANTAH 3 membeli tanah di TERBANTAH 2 bukan karena hutang Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juga rupiah) melainkan karena hutang Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) padahal PEMBANTAH yakin-seyakinnnya tidak pernah mengadakan Perjanjian Penjaminan dengan jaminan tanah dan rumah milik PEMBANTAH dengan hutang Rp. 80.000.000,- kepada TERBANTAH 1 ", pada kenyataannya sesuai yang TERBANTAH 1 uraikan pada poin 4 di atas PEMBANTAH turut Hadir pada saat penandatanganan Perjanjian Pembiayaan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di hadapan Endang S. Kartosudiro W, S.H. selaku Notaris di Kota Blitar;

7. Bahwa dengan kehadiran PEMBANTAH dalam penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 056, telah membuktikan jika PEMBANTAH mengetahui dengan siapa TERBANTAH 4 melakukan perjanjian, berapa nilai pembiayaan yang diberikan dan berapa lama jangka waktu untuk pelunasan, sehingga dalil PEMBANTAH yang menyatakan tidak mengetahui nilai pembiayaan yang diberikan kepada TERBANTAH 4 adalah alasan yang mengada-ada;

8. Bahwa berdasarkan uraian TERBANTAH 1 tersebut di atas, maka sangat terang dan jelas bahwa seluruh Perjanjian Kredit berikut perubahannya telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

**B. TERBANTAH 4 TERBUKTI WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT NOMOR 056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 BERIKUT PERUBAHANNYA SEHINGGA TIMBUL HAK TERBANTAH 1 UNTUK MELAKSANAKAN**

Halaman 8 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



## LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK JAMINAN MILIK PEMBANTAH

1. Bahwa TERBANTAH 4 tidak dapat melakukan kewajiban untuk membayar angsuran sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disetujui dan disepakati setiap bulannya, karenanya TERBANTAH 1 menyampaikan surat peringatan kepada TERBANTAH 4 untuk melaksanakan kewajibannya membayar angsuran, sebagai berikut:

- a. Surat TERBANTAH 1 kepada TERBANTAH 4 No: 011/ULM-BLWG/SP1/III/2017 tanggal 29 Maret 2017, perihal: Surat Peringatan Ke satu (SPI);
- b. Surat TERBANTAH 1 kepada TERBANTAH 4 No: 012/ULM-BLWG/SP2/IV/2017 tanggal 10 April 2017 perihal: Surat Peringatan Ke dua (SP II);
- c. Surat TERBANTAH 1 kepada TERBANTAH 4 No: 016/ULM-BLWG/SP2/IV/2017 tanggal 27 April 2017 perihal: Surat Peringatan Ke tiga (SP III);

2. Bahwa meskipun telah disampaikan teguran dan peringatan secara tertulis namun TERBANTAH 4 tetap tidak melakukan pembayaran kewajiban, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1238 KUH Pedata TERBANTAH 4 selaku Nasabah dapat dinyatakan telah Cidera Janji/Wan prestasi, hal ini mana juga diatur secara tegas di dalam Pasal 6 ayat (1) huruf (a) Addendum Perjanjian Kredit No : 065, yang mengatur Jumlah Pinjaman Jangka Waktu dan Pembayaran Angsuran, yang menyatakan:

*"Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam pasal-pasal diatas Nasabah dinyatakan Wanprestasi (Cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila terjadi satu atau lebih Tindakan atau peristiwa yang disebut dibawah ini:*

- a. Nasabah terlambat membayar angsuran/kewajiban

3. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 6 ayat (3) Addendum Perjanjian Kredit No : 065 tersebut juga diatur apabila nasabah wanprestasi (cidera janji) sebagaimana disebutkan di atas tetap tidak dapat melakukan pembayaran seluruh kewajiban dengan seketika dan sekaligus lunas, maka dengan ini nasabah memberikan kuasa kepada PNM untuk menyerahkan, menjual, mengalihkan dengan cara apapun juga atas seluruh jaminan kepada pihak lain guna penyelesaian pinjaman;

4. Bahwa atas wanprestasi yang dilakukan oleh TERBANTAH 4 maka TERBANTAH 1 memiliki hak untuk melakukan penjualan secara

Halaman 9 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sukarela maupun lelang atas Obyek Jaminan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No: 27/2017 tanggal 30 Maret 2017 serta Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan);

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan ditegaskan bahwa:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

6. Bahwa ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut sangat jelas, menyatakan bahwa apabila TERBANTAH 4 telah Wanprestasi, maka TERBANTAH 1 selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

7. Bahwa TERBANTAH 1 melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, yang menyebutkan:

2) Sertifikat Hak Tanggungan dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata *"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"*;

3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti gross akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

8. Bahwa mengingat upaya persuasif yang telah dilakukan TERBANTAH 1 kepada TERBANTAH 4 tidak mendapatkan respon yang baik, maka TERBANTAH 1 telah beberapa kali melakukan upaya lelang sebagai berikut:

- Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 06 Juni 2018 yang dituangkan/ditetapkan dalam Raisalah Lelang Nomor: 289/47/2018 dengan hasil Lelang Tanpa Adanya Peminat;
- Lelang ulang yang dilaksanakan pada tanggal 13 Desember 2018 yang dituangkan/ditetapkan dalam Raisalah Lelang Nomor: 715/47/2018 dengan Hasil Lelang Laku Tejual.

Halaman 10 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### Disclaimer

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

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

Halaman 10



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa terhadap Lelang terakhir yaitu Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 13 Desember 2018 TERBANTAH 1 telah menyampaikan Surat Nomor : S-335/PNM- BLT/XI/18 tertanggal 08 November 2018 perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi, kepada TERBANTAH 4 yang isinya menyatakan bahwa akan dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah yang dijaminan dalam fasilitas pembiayaan pada tanggal 13 Desember 2018, tanggal lelang ini berdasarkan Surat Penetapan KPKNL Malang dengan Nomor : S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tertanggal 09 Oktober 2018 Perihal Penetapan Jadwal Lelang atas Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor : S-247/PNM-BLT/X/2018 tertanggal 1 Oktober 2018 yang diajukan TERBANTAH 1, dan atas penetapan tersebut telah pula dilakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 November 2018 melalui pengumuman tempel/sebelaran dan telah pula dilakukan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 November 2018 di media Surat Kabar Harian Memorandum;

10. Mengingat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan PEMBANTAH berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 785 atas nama RAHMAN yang diajukan oleh TERBANTAH 1 telah memenuhi tahapan-tahapan tersebut di atas, dan pelaksanaan lelangnya oleh TERBANTAH 2 telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan, maka lelang yang telah dilakukan oleh TERBANTAH 1 adalah sah menurut ketentuan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 25 PMK No. 213 PNM NO.213/PMK.06/2020 yang menegaskan bahwa: *"lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"*

11. Bahwa dengan telah terjualnya agunan yang telah dijaminan kepada TERBANTAH 1 maka hasil penjualan tersebut digunakan untuk pengganti atas pelunasan kewajiban PEMBANTAH kepada TERBANTAH 1 menjadi lunas;

12. Bahwa telah ditetapkannya TERBANTAH 3 sebagai sebagai Pembeli Lelang yang disahkan berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 715/2018 maka Pembeli Lelang berhak menguasai, memanfaatkan dan/atau menempati objek agunan dan apabila objek agunan masih

Halaman 11 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### Disclaimer

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



dihuni maka Pembeli Lelang berhak untuk mengajukan pengosongan atas objek agunan;

13. Bahwa dengan demikian dalil-dalil yang TERBANTAH 1 sampaikan di atas telah membantah dalil-dalil pada posita 4 dan 5 pada bantahannya.

## C. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PEMBANTAH KEPADA TERBANTAH 1 SAMA SEKALI TIDAK TERPENUHI

1. Bahwa TERBANTAH 1 menolak dalil PEMBANTAH pada posita angka 4 dan 5 serta untuk lebih memperjelas dalil-dalil TERBANTAH 1 tersebut di atas, perlu TERBANTAH 1 semapaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

### a. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh TERBANTAH 1 adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggunga terhadap Tanah Obyek Sengketa yang merupakan pelaksanaan hak dari TERBANTAH 1 selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 01602/2017 tertanggal 26 Juli 2017, yang dilakukan sabagai akibat dari wanprestasi dari TERBANTAH 4.

### b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Obyek Sengketa dilakukan oleh TERBANTAH 1 berdasarkan hal-hal berikut:

- 1) Sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh TERBANTAH 4 terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 056/ULM-BLWG/PK- MMR/VII/15 tertanggal 13 Juli 2015 jo Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 tertanggal 28 Desember 2016;
- 2) Bahwa PEMBANTAH telah melakukan penandatanganan Surata Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan di atas;
- 3) Bahwa TERBANTAH 1 telah 3 (tiga) kali meberikan Surat Peringatan kepada TERBANTAH 4 sebagaimana telah diuraikan di atas;



- 4) Bahwa TERBANTAH 1 juga telah menyampaikan surat pembitahuan rencana lelang kepada TERBANTAH 4 sebagaimana telah diuraikan di atas;  
5) Bahwa TERBANTAH 1 telah melakukan pengumuman lelang sebagaimana telah diuraikan di atas.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh TERBANTAH 1 bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, melainkan didasarkan atas prosedur dan ketentuan hukum yang benar sebagaimana uraiannya telah TERBANTAH 1 sampaikan di atas.

d. Unsur kerugian korban:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh TERBANTAH 1 bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, melainkan didasarkan atas prosedur dan ketentuan hukum yang benar sebagaimana uraiannya telah TERBANTAH 1 sampaikan di atas.

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada TERBANTAH 1, maka kerugian apapun yang dialami oleh PEMBANTAH tidak ada hubungannya dengan perbuatan TERBANTAH 1;

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA PERBUATAN TERBANTAH 1 SAMA SEKALI TIDAK MEMENUHI UNSUR- UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH BANTAHAN PEMBANTAH;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka TERGUGAT IV memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara No. 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt, dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Halaman 13 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi TERBANTAH 1 untuk seluruhnya;
2. Menolak Bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Bantahan tidak dapat diterima  
(*Met Ontvankelijke Verklaard*)

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERBANTAH 1 tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa TERBANTAH 4 telah terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 068/ULM-BLKT/PK-SUP/X/15 Tertanggal 13 Juli 2015 *jo* Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 065/ULM-BLWG/PK-TMR/XII/2016 tertanggal 28 Desember 2016;
4. Menyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM Nomor: 785 atas nama RAHMAN yang dilakukan oleh TERBANTAH 1 adalah sah dan Berkekuatan Hukum Tetap;
5. Menatakan secara hukum sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 715/47/2018 tertanggal 13 Desember 2018;
6. Menghukum PEMBANTAH untuk membayara seluruh biaya yang timbul dalam perkara *aquo*.

## ATAU

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

## Jawaban Terbantah II;

### A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terbantah II dengan tegas menolak seluruh dalil Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Terbantah II Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.
  - 2.1. Bahwa kedudukan Terbantah II pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Terbantah I selaku Penjual.
  - 2.2. Bahwa fungsi dan kedudukan Terbantah II selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 2.3. Bahwa terdapat Surat Pernyataan bermaterai Terbantah I Nomor: S-249/PNM- BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018 yang ditandatangani oleh Sdr. Rohmat Agus Pranoto, ST selaku Pemimpin Cabang PT. Permodalan Nasional Madani yang pada intinya menyatakan bahwa

Halaman 14 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### Disclaimer

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



Terbantah II tidak akan mendapat tuntutan maupun gugatan dari siapapun dan dalam bentuk apapun sepanjang yang menyangkut objek yang dinyatakan dalam Surat Pernyataan ini.

2.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Terbantah II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Terbantah II atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Terbantah I berdasarkan Surat Pernyataan tersebut.

2.5. Bahwa selain itu gugatan Pembantah khususnya yang ditujukan kepada Terbantah II harus dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.

3. *Eksepsi Obscuur Libel / Gugatan Kabur* (tidak jelas)

3.1. Bahwa Petitum dalam gugatan tidak jelas. Dalam gugatan yang disampaikan, Pembantah tidak mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan yang dibebankan kepada Terbantah II, sehingga gugatan *a quo* menjadi kabur (tidak jelas).

3.2. Bahwa dasar hukum gugatan (*rechtelijke ground*) Peristiwa hukum yang mendasari gugatan tidak jelas. Bahwa esensi pokok gugatan Pembantah tersebut adalah mengenai tindakan Terbantah II yang menurut Pembantah telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil Pembantah yang menunjukkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh Terbantah II. Adapun yang dilakukan oleh Terbantah II adalah sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan



lelang yang diajukan oleh PT. Permodalan Nasional Madani  
*in casu* Terbantah I dalam perkara a quo.

Bahwa gugatan a quo menjadi tidak jelas (kabur) karena Pembantah tidak menyebutkan secara jelas peristiwa hukum antara Pembantah dengan Terbantah II, maka sudah sepatutnya apabila Terbantah II mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Pembantah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima. Dengan demikian sangat jelas peristiwa yang mendasari gugatan tidak jelas (*Obscuur libel*). Dalil gugatan Pembantah tidak memenuhi syarat formal gugatan.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Terbantah II menolak dengan tegas seluruh gugatan yang disampaikan oleh Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Terbantah II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pembantah yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbantah II.
3. Bahwa obyek gugatan adalah jaminan kebendaan seperti yang tertera di dalam Perjanjian Kredit antara Pembantah dengan Terbantah I, adalah:
  - 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No. 758 seluas 909 m2 atas nama Rahman terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, (selanjutnya disebut sebagai "obyek sengketa").
4. Bahwa sebelum Terbantah II menjelaskan dasar hukum dalam menyanggah dalil-dalil Pembantah, Terbantah II memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan a quo sehingga dapat memberikan gambaran

Halaman 16 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang jelas bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

4.1 Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1941:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2013 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/PMK.06/2016) dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 06/KN/2013 tanggal 9 Desember 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Perdirjen 06/KN/2013).

4.2 Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah II adalah berdasarkan permohonan lelang dari Terbantah I melalui Surat Nomor: S-247/PNM-BLT/X2018 tanggal 01 Oktober 2018 perihal Permohonan Lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

4.3 Bahwa dapat Terbantah II sampaikan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan Pasal 6 angka 5 Perdirjen 06/KN/2013 disebutkan "Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan terdiri dari:

- a. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 056/ULM-BLWG/PK-MMR/VII/15 tanggal 13 Juli 2015 2013 beserta perubahan-perubahannya.
- b. Fotokopi SHT No.01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 dan Fotokopi APHT No. 27/2017 tanggal 30 Maret 2017;
- c. Fotokopi SHM No.758 tanggal 19 Mei 2016;
- d. Daftar Perincian Hutang Debitur tanggal 01 Oktober 2018;
- e. Fotokopi Surat Peringatan I, II dan III;
- f. Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Kreditur Nomor: S-249/PNM-BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018;

Halaman 17 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### Disclaimer

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



g. Fotokopi Surat Nomor: S-335/PNM-BLT/XI/18  
tanggal 08 November 2018 perihal Pemberitahuan  
Pelaksanaan Lelang.

h. Surat Pernyataan Harga Limit Nomor: S-250/PNM-  
BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018

4.4.oleh karena permohonan lelang yang dimohonkan  
Terbantah I telah disertai dengan surat dan dokumen yang  
diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk  
dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut  
Terbantah II tidak berwenang menolak permintaan akan  
perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang hal ini  
sesuai dengan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No:  
27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**  
yang berbunyi: *Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II  
tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan  
kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah  
lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan  
Objek Lelang.*

*Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perdirjen 06/KN/2013  
yang berbunyi: Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II  
wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan  
legalitas formal subjek dan objek lelang.*

Bahwa atas permohonan lelang dari Terbantah I, Kepala  
Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)  
Malang telah mengeluarkan Surat Nomor: S-  
2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 09 Oktober 2018 perihal  
Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. Jarwoto) Hal ini sesuai  
dengan **Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No:  
27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**  
yang berbunyi: *Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh  
Kepala KPKNL atau pejabat Lelang Kelas II.*

4.5. Bahwa lelang dimaksud didahului dengan

- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak  
Tanggungan melalui selebaran tanggal 14 November 2018.
- Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak  
Tanggungan melalui Surat Kabar Memorandum Blitar  
tanggal 29 November 2018.

Sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya  
lelang dimaksud (asas publisitas). Hal ini sesuai dengan  
*Halaman 18 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang Pertama ke Pengumuman Lelang Kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang Kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hak dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

4.6. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa a *quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: KET/204/XII/2018 tanggal 04 Desember 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar.

*Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan bahwa "Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat."*

4.7. Bahwa Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang ini telah mendapatkan Surat Tugas dengan No: ST-1488/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 12 Desember 2018 untuk melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa dengan demikian, Tindakan Pejabat Lelang adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 **Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 158/PMK.06/2013** jo **Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010** Tentang

*Halaman 19 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt*

#### Disclaimer

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



**Pejabat Lelang Kelas I**, yang menyebutkan: "*Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan lelang setelah mendapat surat tugas dari Kepala KPKNL*".

4.8. Bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 13 Desember 2018, objek sengketa terjual LAKU kepada Sdr. Hem Subagio sesuai dengan Risalah Lelang No: 715/47/2018.

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan lelang ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Reglement Ordonantie 28 Pebruari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 *jis* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

6. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 jo Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa "LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU, TIDAK DAPAT DIBATALKAN".

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbantah II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**A. Dalam Eksepsi**

1. Menerima eksepsi Terbantah II;
2. Menyatakan Gugatan Pembantah ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Pembantah seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Lelang 715/47/2018 tanggal 13 Desember 2018 adalah SAH, sesuai dengan peraturan yang berlaku dan berkekuatan hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan;

Halaman 20 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



3. Menghukum Pembantah untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

## **Jawaban Terbantah III;**

Sebelum Terbantah 3 menjawab bantahan dalam pokok perkara (*verweer ten Principale*) terlebih dahulu Terbantah 3 mengajukan **EXCEPTIO**, dengan dasar karena BANTAHAN / PERLAWANAN mengandung cacat hukum sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

#### **a. Exceptio In Persona**

*Bahwa* Pembantah tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menarik Terbantah 3 sebagai subyek hukum karena Pelawan tidak mempunyai kedudukan dan hubungan hukum *terkait dengan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terbantah* terhadap obyek eksekusi yang sudah bukan lagi milik hak Pembantah berdasar AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor 27/2017 yang telah dibuat pada tanggal 30 Maret 2017 dihadapan Hestining Cholifah, S.H., MKn selaku Pejabat PPAT di Kabupaten Blitar, sertifikat tanah Hak Milik Nomor 758 atas nama RAHMAN (Pembantah) sebidang tanah dengan ciri-ciri luas tanah, batas-batasnya sebagaimana terurai dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sah fakta hukum yakni pemilik sah adalah PT.Permodalan Nasional Madani (Persero). Dengan demikian Pembantah tidak tepat salah keliru menarik Terbantah 3 sebagai Subyek hukum dalam surat Bantahan /Perlawanan Pelawan oleh dan karena itu mohon setelah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim mohon bantahan/Perlawanan Pembantah *dinyatakan cacat formil (diskualifikasi in Person) dan tidak dapat diterima.*

#### **b. Bantahan Pelawan tidak jelas dan kabur**

*Bahwa* Bantahan/Perlawanan Pembantah sebelum menguraikan Posita lebih lanjut sebagai dasar hukum bantahan/Perlawanannya yang diakhiri dengan Petitum ternyata terlebih dahulu Pelawan menyampaikan bahwa *"tujuan dari bantahan/Perlawanan bermaksud mengajukan bantahan/Perlawanan terhadap permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat 3, selanjutnya Posita angka 3 Pembantah medalilkan rumah Pembantah sudah dilelang oleh Terbantah 4 selanjutnya Posita 4 "ternyata Terbantah 3 membeli tanah di Terbantah 2" lebih lanjut lagi posita menguraikan "Lelang tidak sah dan melawan hukum" tersurat*

Halaman 21 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



dalil dan alasan hukum sebagai dasar bantahan/Perlawanan tidak jelas Posita (fundamnetum petendi tidak menjelaskan dasar hukum kejadian suatu peristiwa hukum yang mendasari batahanya (rechts ground) yang diakhiri dengan Petitum yang kotradiksi dengan Posita sehingga kami berpendapat *bantahan/Perlawanan Pelawan tidak jelas, kabur (Obscoor Libel) dan berakibat hukum tidak dapat diterima.*

## JAWABAN DALAM KONVENSI BANTAHAN/PERLAWANAN

Bahwa Terbantah 3 menolak semua dalil/alasan terhadap Bantahan /Perlawanan Pembantah seluruhnya terkecuali yang diakui secara tegas oleh Terbantah 3 sebagaimana yang akan diuraikan dalam Pokok perkara Bantahan /Perlawanan Pelawan sebagaimana yang akan kami uraikan dalam jawaban ini sebagai berikut:

1. Jawaban Posita angka 1 (satu) dan 2 (dua)
  - Bahwa Terbantah 3 tidak mengetahui asal muasal peristiwa sebagaimana diuraikan dalam peristiwa tersebut;
2. Jawaban Posita angka 3 (tiga)
  - Bahwa Terbantah 3 mengenyampingkan dan tidak menjawab tegas peristiwa hukum sebagaimana didalilkan Pembantah mengenai hubungan hutang piutang antara Terbantah 4 dengan Terbantah 1 karena Terbantah tidak mengetahui peristiwanya, *tetapi Terbantah 3 menolak tegas sebagaimana didalil Pembantah adanya peristiwa lelang yang dilakukan Terbantah 4 dan dibeli oleh Terbantah 3, karena Terbantah 3 tidak pernah kenal dan pernah ada hubungan hukum dengan Terbantah 4*
3. Jawaban angka 4 (empat)
  - Bahwa Terbantah 3 benar telah membeli tanah sertifikat atas nama Pembantah (RAHMAN) dengan cara lelang yang telah dilaksanakan oleh Terbantah 2 sebagai alat Negera secara sah sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku, mengenai perjanjian-perjanjian antara Pembantah dengan Terbantah 1, Terbantah 3 tidak menanggapi secara tegas karena Terbantah 3 tidak mempunyai hubungan dengan terjadinya peristiwa hutang piutang antara Pembantah dengan Terbantah 2;
4. Jawaban angka 5 (lima)
  - Bahwa Terbantah 3 menolak tegas sebagaimana didalilkan Pembantah terhadap kepemilikan Terbantah 3 atas tanah dan bangunan berdiri diatasnya tidak sah dan melawan hukum,

Halaman 22 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



dengan alasan Terbantah 3 telah melakukan pembelian dengan cara lelang yang dilakukan oleh Terbantah 2 tidak sesuai prosedur yang benar, dalil Pembantah ini harus dikesampingkan karena Terbantah 3 adalah sebagai Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang baik, kepemilikan Terbantah 3 terhadap tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dimohonkan eksekusi pengosongan adalah sudah benar dan tepat sah menurut hukum sehingga eksekusi dapat segera dilaksanakan dengan serta merta (uiet baar bij voored) meskipun dikemudian ada upaya hukum baik banding atau Kasasi dikemudian, dengan latar belakang Pembantah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sampai saat ini masih bertahan untuk menguasai, menempati tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang nyata-nyata sudah menjadi hak milik Terbantah 3;

Bahwa berdasar dalil alasan Terbantah 3 sebagaimana terurai di atas dengan penguasaan obyek yakni tanah hak milik Nomor 758 beserta bangunan berdiri di atasnya atas nama Terbantah 3 sejak peristiwa pemindahan hak hingga saat ini Terbantah 3 merasa dirugikan oleh Pembantah karena Terbantah 3 yang berhak menguasai, menempati selalu dihalang-halangi oleh Pembantah oleh karena itu patut Terbantah 3 karena dirugikan selama ini mengajukan tuntutan /rekonvensi dalil alasannya akan diuraikan sebagai berikut:

## DALAM REKOVENSI

1. Bahwa gugat balik ini merupakan bagian yang tidak terpisah dengan alasan-alasan Terbantah 3 merupakan satu kesatuan sebagaimana terurai dalam jawaban-jawaban pada pokok Perkara bantahan/Perlawanan yang diajukan Pembantah, dalam rekonvensi ini kedudukan Terbantah 3 menjadi Penggugat dan Pembantah sebagai Tergugat;
2. Bahwa sejak bulan Maret tahun 2019 hingga sekarang kurang sudah berjalan lebih 3 tahun lebih 6 bulan Penggugat tidak bisa menguasai untuk menempati rumah tempat tinggal yang sudah dibelinya karena selalu dihalang-halangi oleh Tergugat tanpa ada dasar alasan hukum meskipun Penggugat telah berbagai cara pendekatan dengan musyawarah baik langsung atau melalui Perangkat Desa tetapi Tergugat tetap bersi tegang mempertahankan tidak mau mengosongkan tanah beserta bangunannya yang sudah menjadi hak milik penggugat oleh

Halaman 23 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu sikap Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;

3. Bahwa karena Penggugat tidak bisa menempati maka Penggugat terpaksa hidup berpindah-pindah kontrak rumah selama 3 tahun lebih 6 bulan sampai saat ini sebagaimana ternyata semula tempat tinggal Penggugat sewaktu ikut lelang berdiam di alamat dusun Gaprang II RT,001 RW.006, Desa Gaprang Kecamatan Kanigoro Kabupaten Blitar pindah tempat kontrak rumah lagi kemudian sekarang berdiam di dusun Cangkring RT.03 RW .005 Desa Plosoarang Kecamatan Sanankulon Kabupaten Blitar harga sewa kontrak rumah 1 (satu) tahun Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sampai saat ini Penggugat rugi Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah);

4. Bahwa kerugian Penggugat tersebut adalah akibat dari Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena itu Penggugat harus dihukum untuk membayar sebagai ganti rugi kepada Penggugat akibat dari perbuatannya;

5. Bahwa gugat rekonsensi ini diajukan pada saat bersamaan dengan adanya Bantahan/Perlawanan yang diajukan Pembantah sehubungan dengan Permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Penggugat sehingga ada factor keterpautan hubungan mengenai dasar hukum yang relevan antara Bantahan/Perlawanan yang diajukan Pembantah dengan gugat rekonsensi ini;

6. Bahwa berdasarkan kenyataan Tergugat telah mengulur-ngulur waktu untuk segera mengosongkan meninggalkan tanah dan rumah yang berdiri diatasnya dengan berbagai cara maka untuk menjamin agar Tergugat membayar hukuman denda ganti rugi yang harus dibayar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) sebagai ganti uang sewa kontrak rumah maka patut gugatan rekonsensi ini dikabulkan dengan menjatuhkan putusan dengan serta merta Tergugat harus segera membayar meskipun ada upaya hukum baik banding maupun Kasasi dan dihukum membayar denda dwangsom sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) setiap keterlambat membayar;

Berdasarkan dalil dan alasan sebagaimana terurai dalam eksepsi, jawaban Terbantah 3 terhadap pokok perkara dan rekonsensi dalam bantahan/Perlawanan Pembantah, Terbantah 3 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Mengadili

**Dalam eksepsi**

Halaman 24 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### 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)

Halaman 24



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bantahan/Perlawanan Pelawan cacat formil (eror In Persona);
- Menyatakan bantahan/Perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur (obscoor Libel);
- Menyatakan bantahan/Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

## **Dalam Konvensi Bantahan/Perlawanan**

- Menyatakan Terbantah 3 adalah pemenang lelang sebagai pembeli yang baik; Menyatakan Pembantah telah melakukan Pebuatan Melanggar Hukum;
  - Memutuskan menolak Bantahan / Perlawanan Pembantah seluruhnya;
- Menyatakan kepemilikan Terbantah 3 terhadap tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya sertipikat Hak Milik nomor 758 tertulis atas nama Terbantah 3 (HERU SUBAGIO) adalah sah menurut hukum;
- Memutuskan Permohonan Eksekusi pengosongan terhadap tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya sertipikat Hak Milik nomor 758 atas nama Terbantah 3 (HERU SUBAGIO) yang dimohonkan di Pengadilan Negeri Blitar yang masih dalam penguasaan Pembantah (RAHMAN) segera dapat dilaksanakan dengan serta merta (Uiet Voorbar Bij Voreed) meskipun ada upaya hukum baik banding atau kasasi setelah Putusan Perkara ini dijatuhkan;

## **Dalam Rekonvensi**

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dengan denda Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian atau keterlambatan membayar sejak putusan ini dijatuhkan dapat dilaksanakan dengan serta merta (uiet vorr bar Bij Voorad) meskipun ada upaya hukum dari Pembantah;

## **Dalam Konvensi dan rekonvensi**

- Menghukum Pembantah membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil adanya;

## **Jawaban Terbantah IV**

Sebelum memberikan jawabannya Tergugat IV menyatakan sebagai berikut:  
Saya sebagai debitur tidak setuju atau tidak terima kalau lelang ini sudah dianggap melalui prosedur karena:

1. Saya dan bapak saya (Pembantah) yang punya agunan tidak merasa dilibatkan atau di ajak rundingan kalau rumah dilelang

Halaman 25 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### **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. Saya sudah berusaha untuk menyelesaikan tanggungan saya di bank, waktu itu saya dikasih tahu sama petugas bank namanya Mas Doni suruh datang ke kantor untuk restart (keringanan angsuran) tapi nyatanya tidak di kasih, pokoknya harus lunas karena jatuh tempo;

3. Saya datang ke kantor KPKNL Malang untuk menanyakan masalah lelang rumah ini yang sebenarnya. Pengakuan pihak KPKNL Malang tidak merasa mengekspose atau menawarkan rumah ini lewat media apapun, tapi pihak bank datang sudah membawa pembelinya dan sudah membawa surat-surat suruh buat akta jual-beli

4. Saya atas nama debitur tidak akan lari dari tanggung jawab masalah ini, yang namanya hutang harus membayar. Jadi saya siap melunasi tanggungan saya di bank dengan berapa kurangan hutang saya di bank.

Jadi yang mulia bisa mengadili perkara ini dengan seadil-adilnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada pokoknya saya menerima seluruh dalil-dalil dari Pembantah.

2. Bahwa saya mengakui bahwa dalam perjanjian kredit saya yang Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), saya disuruh pihak petugas bank disuruh cari pengganti tanda-tanggannya bapak (Pembantah). Jadi benar bahwa bapak (Pembantah) benar- benar tidak tahu masalah hutang saya yang Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).

Berkenaan dengan uraian di atas amat jelas bahwa gugatan bantahan dari Pembantah *adalah benar* dan tidak mengada-ada. Maka oleh k arena mohon Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan bantahan Pembantah ini. Atau :-Dalam peradilan yang baik mohon keputusan yang seadil- adilnya

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Para Terbantah tersebut, Pembantah melalui Kuasanya telah mengajukan Replik secara tertulis, tertanggal 5 Oktober 2022, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Pembantah Tersebut, Terbantah I telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 11 Oktober 2022, Terbantah III dan Terbantah IV mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 12 Oktober 2022, yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil jawabannya, sedangkan Terbantah II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa oleh karena Bantahan Pembantah disangkal oleh oleh Para Terbantah, berpedoman pada Pasal 163 HIR jo Putusan Mahkamah

Halaman 26 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975, maka beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Pembantah;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Bantahannya, di depan Persidangan Pembantah telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1.-----

Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Rahman, NIK: 3505221209490002, selanjutnya diberi tanda P-1;

2.-----

Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor: 590/1121/409.51.8/2022, tanggal 17 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda P-2;

3.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Milik, No. 758, Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya diberi tanda P-3);

Menimbang, bahwa setelah diteliti ternyata bukti surat P-1 dan P-2, telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat P-3 tanpa asli, dan bukti-bukti surat telah dilegalisasi;

Menimbang, untuk mendukung dalil-dalil Bantahannya, di depan Persidangan Pembantah juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1.-----

**DJADI** dibawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

-----  
Bahwa saksi kenal dengan Pembantah sebagai Tetangga;

-----  
Bahwa ayah saksi yang bernama PONIDI yang dahulu sekitar tahun 1997 menjual tanah yang saat ini menjadi objek sengketa kepada Pembantah;

-----  
Bahwa Pembantah memiliki istri bernama Rukayah dan mempunyai 2 (dua) orang anak, salah satunya adalah Terbantah IV, dan satunya lagi bekerja di luar negeri;

-----  
Bahwa tanah yang dijual tersebut luasnya 60 s/d 64 Ru (1 (satu) Ru sama dengan 14 (empat belas) meter persegi);

-----  
Bahwa dahulu hanya ada satu bangunan, tapi saat ini sudah ada dua bangunan diatas tanah tersebut;

Halaman 27 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



Bahwa yang menempati tanah dan bangunan tersebut adalah Pembantah dan Terbantah IV, dan sepengetahuan saksi tanah tersebut dibeli Pembantah untuk diberikan kepada Terbantah IV;

Bahwa saksi pernah mendengar dari Pembantah bahwa tanah dan bangunan tersebut digunakan sebagai jaminan oleh Terbantah IV dengan jumlah hutang Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), yang kemudian diajukan lagi oleh Terbantah IV dengan hutang sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tanpa sepengetahuan Pembantah;

**2.**

**SULTAN ABIMANYU** dibawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi mengetahui mengenai perselisihan antara Pembantah dengan Terbantah IV yang merupakan anaknya;

Bahwa perselisihan tersebut terjadi karena tanah dan bangunan atas nama Pembantah digunakan sebagai jaminan hutang oleh Terbantah IV di PT Permodalan Nasional Mardani;

Bahwa Pembantah menceritakan kepada saksi tanah dan bangunan tersebut digunakan sebagai jaminan oleh Terbantah IV dengan jumlah hutang Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sepengetahuan Pembantah, yang kemudian diajukan lagi oleh Terbantah IV dengan hutang sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang tanpa sepengetahuan Pembantah;

Bahwa yang mengajukan pinjaman senilai Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) adalah anak Pembantah yaitu Terbantah IV;

Bahwa saksi pernah menemani Pembantah sekitar bulan Juni 2022 ke KPKNL di Malang, bersama dengan Terbantah IV dan Istrinya, pada saat itu saksi diminta ikut;

Bahwa menurut keterangan Pembantah, Pembantah tidak pernah ikut menandatangani Perjanjian kredit yang Rp80.000.000,-

Halaman 28 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan puluh juta rupiah), sedangkan yang Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sepengetahuan Pembantah dan Pembantah ikuk menandatangani perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa atas bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Pembantah tersebut, Para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabanya, di depan Persidangan Terbantah I telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

## **Bukti Surat Terbantah I:**

1.-----

Fotocopy Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro (ULaMM) dari Terbantah 4 kepada Terbantah I tanggal 05 Juni 2015 diberi tanda T.I - 1;

2.-----

Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) No: 056/SP3 ULM/BLWG/VII/I5 tanggal 13 Jul 2015 ; diberi tanda T.I - 2;

3.-----

Fotocopy Perjanjian Kredit No 056/ULM-BL WG/PK-MMR/VII/15, tanggal 13 Juli 2015; diberi tanda T.I - 3;

4.-----

Fotocopy copy Tande Terima Pencairan Pembiayaan No: 056/BL WG/TTP- MMR/VII/15 tanggal 13 Juli 2015; diberi tanda T.I – 4;

5.-----

Fotocopy Surat Girik Bangunan Nomor 2065 atas nama RAMAN yang diterbitkan tanggal 11 Jun 2015diberi tanda T.I – 5;

6.-----

Fotocopy Surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No 93, tanggal 13 Juli 2015; diberi tanda T.I – 6;

7.-----

Fotocopy Laporan Transaksi Pembiayaan TERBANTAH 4 berdinarkan Perpajakan Kredit No. 056/ULM BLING PK-MMR/VIVIS tanggal 13 Jul 2015diberi tanda T.I - 7;

8.-----

Fotocopy Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro (ULaMM) dari TERBANTAH 4 kepada TERBANTAH 1 tanggal 20 Desember 2016; diberi tanda T.I - 8;

9.-----

Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3 No. 065/SP3- ULM/BL.WG/XII/16 tanggal 28 Desember 2016; diberi tanda T.I – 9;

Halaman 29 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### 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)

Halaman 29



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10.-----  
Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit No. 065/SP3-  
ULM/BL.WG/XII/2016 tanggal 28 Desember 2016; diberi tanda T.I – 10;  
11.-----  
Fotocopy Tanda terima pencairan pembiayaan No:065/ULM-BLWG/TPP-  
TMR/XII/16 tanggal 28 Desember 2016, diberi tanda T.I – 11;  
12.-----  
Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 758 tertulis atas nama RAHMAN  
(PEMBANTAH) yang diterbitkan pada tanggal 19 Mei 2016 oleh Kantor  
Pertanahan Kabupaten Blitar, diberi tanda T.I – 12;  
13.-----  
Fotocopy Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) Nomor  
99/2016 tertanggal 28 Desember 2016 diberi tanda T.I - 13;  
14.-----  
Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama ("SHT-I")  
No.01601/2017 tanggal 26 Juli 2017 di dalamnya termuat akta pemberian  
hak tanggungan ("APHT") No.27/2017 tanggal 30 Maret 2017, diberi  
tanda T.I – 14;  
15.-----  
Fotocopy laporan Riwayat Transaksi Pembiayaan PEMBANTAH  
berdasarkan addendum perjanjian kredit No.065/ULM-BLWG/PK-  
TMR/XII/2016 tanggal 28 Desember 2016, diberi tanda T.I – 15;  
16.-----  
Fotocopy 16 Surat Peringatan Kesatu (SP1) No. 011/ULM-  
BLWG/SP1/III/2017 tanggal 29 Maret 2017 beserta bukti kirim ; diberi  
tanda T.I – 16;  
17.-----  
Fotocopy Surat Peringatan Kedua (SP2) No. 012/ULM  
BLWG/SP2/IV/2017 tanggal 29 April 2017 beserta bukti kirim, diberi  
tanda T.I – 17;  
18.-----  
Fotocopy Surat Peringatan Ketiga (SP3) No. 016/ULM  
BLWG/SP3/IV/2017 tanggal 27 April 2017 beserta bukti kirim, diberi tanda  
T.I – 18;  
19.-----  
Fotocopy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor S-  
050/PNM-BLT/11/2018, tanggal 21 Februari 2018, dan Lampiran Daftar  
barang tanggal 21 Februari 2018, diberi tanda T.1 – 19;

Halaman 30 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### 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

20.-----

Fotocopy Surat No. S 407/WKN.10/KNL .03/2018 tanggal 22 Februari 2018 perthal Penetapan Jadwal Lelang Debitur an Jarwoto, diberi tanda T.1 – 20;

21.-----

Fotocopy Surat No. S-096/PNM-BLT/V/18 tanggal 08 Mei 2018 perihal Pembertahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.1 – 21;

22.-----

Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekuni Hak Tanggungan melalui selebaran baran tertanggal 08 Me 2018, diberi tanda T.1 – 22;

23.-----

Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua melalui Koran Memorandum Edi Rabu tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda T.1 – 23;

24.-----

Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor: 289/47/2018 tanggal 06 Jun 2018, diberi tanda T.1 – 24;

25.-----

Fotocopy Surat Pemohonan Lelang ke-2 Hak Tanggungan Nomor S-247/PNM. BLT/X2018 tanggal 01 Oktober 2018, dan Lampiran Daftar Barang tertanggal 01 Oktober 2018, diberi tanda T.1 – 25;

26.-----

Fotocopy 26 Surat No. S 2462/WKN.10/03/2018, tanggal 09 Oktober 2018 perihal Penetapan Jadwal Lelang Debitur atas nama Jarwoto, diberi tanda T.1 – 26;

27.-----

Fotocopy Surat No. S-335/PNM-BLT/X1/18 tanggal 08 November 2018 perihal Pemberitahuan Lelang Exsekusi, diberi tanda T.1 – 27;

28.-----

Fotocopy 28 Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 14 November 2018, diberi tanda T.1 – 28;

29.-----

Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua melalui Koran Memorandum Edisi Kamis, tanggal 29 November 2018, diberi tanda T.1 – 29;

30.-----

Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor: 715/47/2018 tanggal 13 Desember 2018, diberi tanda T.1 – 30;

Menimbang, bahwa setelah diteliti ternyata bukti surat T.I – 1, T.I – 2, T.I – 3, T.I – 4, T.I – 5, T.I – 6, T.I – 7, T.I – 8, T.I – 9, T.I – 10, T.I – 11, T.I – 13, T.I – 15, T.I – 16, T.I – 17, T.I – 18, T.I – 19, T.I – 20, T.I – 21, T.I – 22, T.I – 23, T.I – 24, T.I – 28, T.I – 29, T.I – 30, telah sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat

Halaman 31 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### 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

T.I – 12, T.I – 14, T.I – 19, T.I – 20, T.I – 21, T.I – 25, T.I – 26, T.I – 27, berupa fotocopy tanpa asli;

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang diajukan oleh Terbantah I tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabanya, di depan Persidangan Terbantah II telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

## Bukti Surat Terbantah II:

1.-----

Fotocopy Surat Nomor S-247/PNM BLT/X2018 tanggal 01 Oktober 2018 perihal Permohonan Lelang, diberi tanda T.II – 1;

2.-----

Fotocopy Surat Penunjukan Nomor : S-248/PNM-BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018, diberi tanda T.II - 1T.II – 2;

3.-----

Fotocopy Surat Nomor S-251/PNM-BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018 perihal: Pemberitahuan Rekening Penerimaan Tampunguan Hasil Lelang, diberi tanda T.II – 3;

4.-----

Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 056/ULM-BLWG/PK MMR/VI/15 beserta perubahan perubahannya antara PT Permodalan Nasional Madani (Persero) dan Jarwoto serta dihadiri Rahman selaku penjamin, diberi tanda T.II – 4;

5.-----

Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01602/2017 tanggal 26 Juli 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2017 tanggal 30 Maret 2017, diberi tanda T.II – 5;

6.-----

Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 758 Mronjo tanggal 19 Mei 2016, diberi tanda T.II – 6;

7.-----

Fotocopy Daftar Princian Hutang Debitur tanggal 01 Oktober 2018, yang menerangkan rincian hutang Jarwoto, diberio tanda T.II – 7;

8.-----

Fotocopy Surat Nomor 011/ULM-BLWG/SP1/III/2017 tanggal 29 Maret 2017 perihal Surat Peringatan I, Surat Nomor 012/ULM-BLWG/SP2/IV/2017 tanggal 10 April 2017 perihal Surat Peringatan II, Surat Nomor 016/ULM-BLWG/SP3/IV/2017 tanggal 27April 2017 perihal Surat Peringatan III, diberi tanda T.II – 8;

Halaman 32 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### 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

9.-----

Fotocopy Surat Pernyataan Nomor S-249/PNM-BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018, diberi tanda T.II – 9;

10.-----

Fotocopy Surat Nomor S-335/PNM/BLT/XI/18 tanggal 08 November 2018 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II – 10;

11.-----

Fotocopy Surat Pernyataan Harga Limit Nomor S-250/PNM-BLT/X/2018 tanggal 01 Oktober 2018, diberi tanda T.II – 11;

12.-----

Fotocopy Surat Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 09 Oktober 2018 hal penetapan jadwal lelang (Debitur a.n. Jarwoto), diberi tanda T.II – 12;

13.-----

Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor KET/204/XII/2018 tanggal 04 Desember 2018, diberi tanda TT.II – 13;

14.-----

Fotocopy Pengumuman Pertama Letang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Novemeber 2018 dan Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan melauai Surat Kabar Memorandum Blitar tanggal 29 November 2018, diberi tanda T.II – 14;

15.-----

Fotocopy Surat Tugas Nomor ST-1288/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 12 Desember 2018, diberi tanda T.II – 15;

16.-----

Fotocopy Risalah Lelang Nomor 715/47/2018 tanggal 13 Desember 2018, diberi tanda T.II – 16 ;

Menimbang, bahwa setelah diteliti ternyata bukti surat T.II – 1, T.II – 2, T.II – 3, T.II – 7, T.II – 9, T.II – 11, T.II – 12, T.II – 13, T.II – 14, T.II – 15, T.II – 16, telah sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat T.II – 4, T.II – 5, T.II – 6, T.II – 8, T.II – 10 berupa fotocopy dari fotocopy yang telah dilegalisir;

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang diajukan oleh Terbantah II tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabanya, di depan Persidangan Terbantah III telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

## Bukti Surat Terbantah III:



1.-----

Fotocopy Kartu Tanda Penduduk [K.T.P] atas nama **Heru Subagio**, bertempat tinggal di Dsn. Gaprang Kab. Blitar, Jawa Timur, diberi tanda T.III – 1;

2.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 758 Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro Kabupaten Blitar, Jawa Timur atas nama Heru Subagio, diberi tanda T.III – 2;

3.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01602/2017, diberi tanda T.III – 3;

Menimbang, bahwa setelah diteliti ternyata bukti surat T.III-1, T.III-2, dan T.III-3 telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang diajukan oleh Terbantah III tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tidak mengajukan saksi-saksi untuk mendukung dalil-dalil jawabannya dipersidangan, sedangkan Terbantah IV tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan ini, Pembantah, Terbantah I dan Terbantah III, pada persidangan tanggal 16 November 2022 masing-masing telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Terbantah II dan Terbantah IV tidak mengajukan kesimpulan;

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**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Bantahan Pembantah adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pembantah dalam bantahannya mendalilkan bahwa Pembantah adalah ayah kandung dari Terbantah IV, dimana selanjutnya Terbantah IV pernah mengajukan hutang kepada Terbantah I dengan pinjaman sejumlah Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan Pembantah menyetujui sebagai penjamin hutang dimaksud dan menjaminkan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 758, Surat Ukur 04 Nopember 2015 Nomor: 00018/Mronjo/2015, luas 909 m2 atas nama Pembantah, yang terletak di Desa Mronjo, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, namun

Halaman 34 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belakangan Pembantah kaget karena ternyata tanah dan rumah Pembantah tersebut sudah dilelang oleh Terbantah I melalui Terbantah II dan telah dibeli oleh Terbantah III;

Menimbang, bahwa Pembantah juga mendalilkan bahwa Terbantah III membeli tanah melalui pelelangan dari Terbantah II bukan karena hutang Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), melainkan karena hutang Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), padahal Pembantah yakin tidak pernah mengadakan perjanjian penjaminan dengan jaminan tanah dan rumah milik Pembantah dengan hutang Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Terbantah I, maka oleh karenanya Pelelangan yang dilakukan Terbantah II sebagaimana Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 9 Oktober 2018 adalah tidak sah dan melawan hukum;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban, Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III juga mengajukan Eksepsi, sehingga Majelis sebelum mempertimbangkan pokok bantahan, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksekusi tersebut guna menilai formalitas bantahan Pembantah;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan eksepsi dari Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tersebut, Majelis tidak akan mempertimbangkan eksepsi tersebut satu persatu, eksepsi dalam kategori yang sama akan dipertimbangkan secara bersamaan;

1.-----

Bantahan Pembantah kabur (*Obscur libel*)

Menimbang, bahwa Terbantah I didalam eksepsinya mendalilkan bahwa bantahan tidak memenuhi syarat formil, karena dalil bantahan tidak terang dan jelas atau tegas (*duidelick*), dalam bantahannya Pembantah pada pokoknya mendalilkan mengetahui adanya Perjanjian Pembiayaan namun tidak mengakui kebenaran nilai plafon pembiayaan tersebut, dasar bantahan yang seperti itu adalah dasar bantahan yang kabur dan tidak jelas, karena tidak terang maksudnya apakah gugatan mengenai bantahan eksekusi atau bantahan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, karena Pembantah dalam positanya (poin 4 dan 5) menyatakan lelang yang telah dilakukan oleh Terbantah I dan Terbantah II yang kemudian dibeli oleh Terbantah III adalah Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Terbantah II didalam eksepsinya mendalilkan bahwa Petitum dalam gugatan tidak jelas, dalam gugatan yang disampaikan,

Halaman 35 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### 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

Pembantah tidak mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan yang dibebankan kepada Terbantah II, sehingga gugatan *a quo* menjadi kabur (tidak jelas), selain itu dasar hukum gugatan (*rechtelijke ground*) Peristiwa hukum yang mendasari gugatan tidak jelas, karena esensi pokok gugatan Pembantah tersebut adalah mengenai tindakan Terbantah II yang menurut Pembantah telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil Pembantah yang menunjukkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh Terbantah II;

Menimbang, bahwa Terbantah III didalam eksepsinya mendalikan bahwa Bantahan/Perlawanan Pembantah sebelum menguraikan Posita lebih lanjut sebagai dasar hukum bantahan/Perlawanannya yang diakhiri dengan Petitum ternyata terlebih dahulu Pembantah menyampaikan bahwa "*tujuan dari bantahan/Perlawanan bermaksud mengajukan bantahan/Perlawanan terhadap permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat III*, selanjutnya Posita angka 3 Pembantah medalilkan *rumah Pembantah sudah dilelang oleh Terbantah IV* selanjutnya Posita 4 "*ternyata Terbantah III membeli tanah di Terbantah 2*" lebih lanjut lagi posita menguraikan "*Lelang tidak sah dan melawan hukum*" tersurat dalil dan alasan hukum sebagai dasar bantahan/Perlawanan tidak jelas Posita (fundamnetum petendi tidak menjelaskan dasar hukum kejadian suatu peristiwa hukum yang mendasari bantahanya (*rechts ground*) yang diakhiri dengan Petitum yang kotradiksi dengan Posita sehingga kami berpendapat *bantahan/Perlawanan Pelawan tidak jelas, kabur (Obscoor Libel)* dan berakibat *hukum tidak dapat diterima*;

2.-----

## Exceptio In Persona

Menimbang, bahwa Terbantah III didalam eksepsinya juga mendalikan bahwa Pembantah tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menarik Terbantah 3 sebagai subyek hukum karena Pelawan tidak mempunyai kedudukan dan hubungan hukum *terkait dengan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terbantah* terhadap obyek eksekusi yang sudah bukan lagi milik hak Pembantah berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2017 yang telah dibuat pada tanggal 30 Maret 2017 dihadapan Hestining Cholifah, S.H., MKn selaku Pejabat PPAT di Kabupaten Blitar, sertifikat tanah Hak Milik Nomor 758 atas nama RAHMAN (Pembantah) sebidang tanah dengan ciri-ciri luas tanah, batas-batasnya sebagaimana terurai dalam Akta Pemberian Hak

Halaman 36 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### 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

Tanggungan adalah sah fakta hukum yakni pemilik sah adalah PT.Permodalan Nasional Madani (Persero). Dengan demikian Pembantah tidak tepat salah keliru menarik Terbantah 3 sebagai Subyek hukum dalam surat Bantahan /Perlawanan Pelawan oleh dan karena itu mohon setelah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim mohon bantahan/Perlawanan Pembantah dinyatakan cacat formil (*diskualifikasi in Person*) dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembantah melalui repliknya membantah dalil-dalil eksepsi tersebut diatas, Pembantah menolak jika dinyatakan bantahannya kabur atau isinya tidak jelas karena tidak perincian petitum, karena posita Pembantah amat jelas sudah menerangkan bahwa Pembantah benar mengetahui bahwa terbantah berhutang Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta) kepada Terbantah I, namun Pembantah menyatakan dengan jelas dalam dalilnya tidak tahu menahu atas hutang Rp80.000.000,- (delapan puluh juta) antara Terbantah I dengan Terbantah IV, dan yang ditahu Pembantah bahwa tanah dan rumah milik Pembantah sebagaimana SHM nomor 758 seluas 909 m2 atas nama Rahman dipakai sebagai jaminan/agunan hutang Rp30.000.000,- (tiga puluh juta saja). Maka,dapat disimpulkan bahwa dengan itu Pembantah tidak tahu-menahu adanya hutang lagi Rp80.000.000,- (delapan puluh juta) yang dibuat oleh Terbantah I dan Terbantah IV dengan tetap memakai tanah dan rumah Pembantah sebagai jaminan/agunannya, dan dalam petitum angka 3 sudah komplit permintaan pembantah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis selain mempertimbangkan mengenai eksepsi tersebut diatas maupun pokok perkara bantahan dalam perkara *aquo*, Majelis juga akan meninjau terlebih dahulu mengenai keseluruhan Bantahan Pembantah dari segi formalitasnya;

Menimbang, bahwa langkah Majelis Hakim untuk meninjau terlebih dahulu mengenai Bantahan Pembantah dari segi formalitas, tidaklah bertentangan dengan hukum Acara Perdata in casu HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan tidak bertentangan pula dengan asas Hakim bersifat pasif, karena Majelis Hakim berpendapat hal-hal yang bersifat formalitas dari suatu Bantahan sangat berpengaruh terhadap aspek yang bersifat material dari suatu Bantahan itu sendiri, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa sebelum sampai pada masalah keadilan substansial (pokok perkara), maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan masalah keadilan prosedural (formalitas surat Bantahan), dan oleh karenanya jangan sampai suatu pokok perkara Bantahan telah diperiksa dan dijatuhkan Putusan, namun Putusan tersebut tidak dapat dijalankan atau tidak

Halaman 37 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### 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)

Halaman 37



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dieksekusi (non eksekutable) karena terdapat permasalahan formalitas dari Bantahan itu sendiri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama Bantahan dari Pembantah tersebut, pada pokoknya Pembantah mengajukan Bantahan terhadap Pelelangan yang dilakukan oleh Terbantah II sebagaimana Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 9 Oktober 2018 karena dinilai tidak sah dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan: *"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"*;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undnag-undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan: *"a). hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau ; b). title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas untuk melindungi hak kreditur apabila terjadi wanprestasi pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, selain itu ketentuan tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, halaman 314-

Halaman 38 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### 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

315, menyatakan bahwa “Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan ‘sebelum’ eksekusi dijalankan”, kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi, selain itu menurut yurisprudensi dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diajukan baik oleh Pembantah maupun Para Terbantah ternyata bahwa Pembantah dalam perkara *aquo* mengajukan bantahan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Kantor pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang dengan Terbantah III sebagai pemenang lelang, oleh karena itu bantahan yang diajukan oleh Pembantah dalam perkara *aquo* tidak memenuhi syarat formil sebagai suatu bantahan, sebagaimana tujuan dari suatu bantahan yaitu sebagai perlawanan terhadap eksekusi yang harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan), hal tersebut sejalan dengan yurespudensi Mahkamah Agung yaitu:

1.-----

Putusan MA-RI No. 697.K /Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977: “Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”;

2.-----

Putusan MA-RI No.954.K /Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976: “Dengan mengabulkan bantahan yang diajukan pada tanggal 26 November 1964 atau eksekusi yang telah berlangsung pada tanggal 21 Mei 1960 Judex-facti telah menempuh acara yang salah, sebab eksekusi telah berlangsung, atau sebenarnya eksekusi semu, karena barang sengketa dari semula telah dikuasai oleh pihak yang berwenang; seharusnya pembantah (pelawan eksekusi) mengajukan gugatan biasa (baru)”;

3.-----

Putusan MA-RI No.1281.K/Sip/1979, tanggal 23 April 1981: “Bantahan terhadap Eksekusi, yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas, didalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2018, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018, sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dalam Rumusan Kamar Perdata poin 2, menyatakan

Halaman 39 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### 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

Perkara Bantahan (*derden verset*) dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a.-----

Ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang;

b.-----

Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) junto Pasal 208 HIR karena alasan “kepemilikan” (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang “kepemilikan” itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya “kepemilikan”;

c.-----

Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang;

d.-----

Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan;

e.-----

Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan;

Menimbang, bahwa syarat-syarat sebagaimana diatur didalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2018, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 tersebut diatas bersifat kumulatif yang artinya semua syarat tersebut harus dipenuhi, tidak terpenuhinya salah satu syarat menyebabkan bantahan cacat formil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil Bantahan yang diajukan Pembantah, pada pokoknya Pembantah mengajukan Bantahan terhadap lelang yang dilakukan oleh Terbantah II sebagaimana Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2462/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 9 Oktober 2018, oleh karena Pembantah sebagai penjamin hutang dan sebagai pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor :758, Surat Ukur 04 Nopember 2015 Nomor: 00018/Mronjo/2015, luas 909 m2 atas nama Pembantah, terletak di Desa Mronjo Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar Propinsi Jawa Timur yang digunakan jaminan oleh Terbantah IV, merasa tidak pernah memberikan persetujuan dan menandatangani sebagai penjaminan dalam perjanjian kredit senilai Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), Pembantah mendalilkan hanya sebagai penjamin dalam perjanjian kredit antara Terbantah IV dengan

Halaman 40 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### 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

Terbantah I terhadap perjanjian kredit senilai Rp 30.000.000., (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa didalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menjelaskan mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam memberikan jaminan hak atas tanah, mengenai tatacara pemberian, pendaftaran, peralihan, hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, pencoretan hak tanggungan dan sanksi administrative dalam Undang-undang tersebut sama dengan jaminan yang diberikan oleh debitur sendiri, karena pihak ketiga juga dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit tersebut, dan setelah menyerahkan hak tanggungan maka pihak ketiga dan debitur dianggap sama kedudukannya didalam perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah adalah pihak ketiga yang memberikan jaminan hak atas tanah miliknya sebagai jaminan dalam perjanjian kredit antara Terbantah I dengan Terbantah IV, maka Pembantah kedudukannya didalam perjanjian kredit tersebut sama dengan Terbantah IV, karena Pembantah dianggap sebagai Debitur kedua;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah kedudukannya didalam perjanjian kredit tersebut sama dengan Terbantah IV, karena Pembantah dianggap sebagai Debitur kedua, maka Pembantah bukanlah termasuk sebagai pihak ketiga sebagaimana yang dimaksud didalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 3 tahun 2018, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018, sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dalam Rumusan Kamar Perdata poin 2, yang menyatakan Perkara Bantahan (*derden verset*) dapat diajukan dengan ketentuan pada huruf C. Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah ternyata bukanlah pihak ketiga karena Pembantah adalah sebagai debitur kedua, maka berdasarkan syarat-syarat sebagaimana diatur didalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2018, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018, bantahan yang diajukan oleh Pembantah dalam perkara *aquo* mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, ternyata bahwa bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak memenuhi syarat formil dari suatu bantahan karena diajukan setelah penjualan lelang dijalankan (setelah eksekusi dijalankan), dan diajukan bukan oleh pihak ketiga, yang seharusnya perkara *aquo* diajukan dalam bentuk gugatan biasa bukan dalam bentuk bantahan, sehingga dalil-dalil Bantahan Pembantah dalam perkara *aquo* menjadi tidak jelas dasar hukumnya dan bantahan pembantah

Halaman 41 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

#### 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

manjadi kabur (*obscuur libel*), oleh karena itu eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III pada bagian ini telah dikabulkan maka untuk selanjutnya tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan eksepsi, dalil-dalil maupun tuntutan Pembanta dan dalil-dali Para Terbantah untuk selain dan selebihnya;

## DALAM POKO PERAKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Bantahan Pembantah adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III dikabulkan, maka dalam pokok perkara Bantahan Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan Pembantah haruslah dinyatakan sebagai pembantah yang tidak benar atau pembantah yang tidak jujur;

Menimbang, bahwa Terbantah III selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan rekovens, terhadap rekovens tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Rekovens dari Terbantah III, pada pokoknya mendalilkan bahwa akibat perbuatan Pembantah yang menghalangi Terbantah III untuk menguasai dan menempati obyek lelang yang telah dimenangkannya, menimbulkan kerugian bagi diri Terbantah III;

Menimbang, bahwa Pasal 379 Reglement op de Rechtsvordering ("Rv") menyatakan tatacara pemeriksaan gugatan biasa berlaku sepenuhnya terhadap gugatan perlawanan, baik yang berbentuk *derden verset* (perlawanan pihak ketiga) atau *partay verset* (perlawanan para pihak), hal ini berarti hukum memperbolehkan Terbantah mengajukan gugatan rekovens atas gugatan perlawanan terhadap lelang. Berhubungan dengan ketentuan Pasal 132 a ayat (1) ke 3 (tiga) HIR dengan Pala 379 Rv tersebut, dalam praktik terdapat acuan penerapan yaitu terhadap perlawanan berbentuk *derden verzet* yang mengandung dalil dan argumentasi lain yang masih berkaitan langsung dengan pokok materi yang dilawan, secara kasuistik dimungkinkan mengajukan gugatan rekovens. Akan tetapi, apabila gugatan perlawanan berbentuk *partay verzet* yang sifat gugatannya murni mengenai sengketa lelang/eksekusi dilarang mengajukan gugatan rekovens;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa dalam perkara *aquo* menyangkut mengenai bantahan yang murni mengenai sengketa lelang, maka terhadapnya tidak dapat diajukan rekovens dan oleh karena itu rekovens dari Terbantah III haruslah dikesampingkan;

Halaman 42 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt

### 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

Menimbang, bahwa oleh karena Bantahan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima maka Pembantah dalam hal ini adalah sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 181 HIR, maka Pembantah haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti lain yang diajukan oleh Pembantah dan Para Terbantah, yang tidak dipertimbangkan pada pertimbangan Majelis Hakim di atas karena tidak signifikan pengaruhnya terhadap pertimbangan perkara ini, maka bukti-bukti tersebut dikesampingkan;

Mengingat, Pasal-pasal dalam HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) serta Pasal-pasal dari Undang-undang lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III;

### DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar atau Pembantah yang tidak jujur;

Menghukum Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.894.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar pada hari Senin, tanggal 28 November 2022 oleh kami ROISUL ULUM, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, IDA BAGUS MADE ARI SUAMBA, S.H., M.H., dan FITHRIANI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 30 November 2022, oleh Hakim Majelis Tersebut, dibantu oleh AGUS SANTOSA, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Blitar, serta dihadiri oleh Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah I, Kuasa Terbantah III dan Terbantah IV;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 43 dari 44 Putusan No: 78/Pdt.Bth/2022/PN Blt



I. B. M. ARI SUAMBA, S.H., M.H.

ROISUL ULUM, S.H., M.H.

FITHRIANI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

AGUS SANTOSA, S.H., M.H.

**Perincian Biaya :**

- Biaya pendaftaran .....	Rp30.000,00
- Dana ATK.....	Rp50.000,00
- Biaya Panggilan .....	Rp1.724.000,00
- PNPB .....	Rp50.000,00
- Biaya Sumpah.....	Rp20.000,00
- Biaya Meterai .....	Rp10.000,00
- <u>Biaya Redaksi .....</u>	<u>Rp10.000,00</u>

Rp1.894.000,00

(satu juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)