



PUTUSAN
Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Imam Maryudi**, berkedudukan di Dukuh Krajan RT.002 RW.001, Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. M. Naziri, S.H.I., M.H., dan 2. Hani Zain Fathuri, S. H., Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor M. NAZIRI, S.H.I., M..H & Rekan beralamat di Jalan Ir. Singajaya Perum Singosaren Blok E- 37 Ponorogo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Februari 2023, sebagai **Pelawan I**;
2. **Hartini**, berkedudukan di Dukuh Krajan RT.002 RW.001, Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. M. Naziri, S.H.I., M.H., dan 2. Hani Zain Fathuri, S. H., Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor M. NAZIRI, S.H.I., M..H & Rekan beralamat di Jalan Ir. Singajaya Perum Singosaren Blok E- 37 Ponorogo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Februari 2023 sebagai **Pelawan II**;

Lawan:

1. **Suharsono**, bertempat tinggal di Dukuh Sambi RT.002 RW.001, Desa Ngrayun, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur, sebagai **Terlawan**;
2. **Jemiran**, bertempat tinggal di Dukuh Krajan RT.001 RW.001, Desa Ngrayun, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur, sebagai **Turut Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ponorogo pada tanggal 28 Februari 2023 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan / Termohon eksekusi keberatan terhadap penetapan Pengadilan Negeri Ponorogo No.7/Pdt.Eks/2022/PN.Png yang mana Terlawan / Pemohon Eksekusi mendasarkan Permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan salinan kutipan risalah lelang No.609/2011 tertanggal 16 Desember 2011;
2. Bahwa perlu diketahui dalam sertifikat hak milik No.249 tertanggal 4 Desember 1997 yang semula atas nama Hartini yang selanjutnya pada tanggal 25 Februari 2016 telah beralih berdasarkan kutipan risalah lelang No.609/2011 kepada Harsono/Terlawan/Pemohon Eksekusi dan selanjutnya pada tanggal 18-10-2021 tanah objek sengketa telah beralih kepada saudara Jemiran / Turut Terlawan berdasarkan Akta Jual Beli (**AJB**) No.294/2021 yang dibuat oleh Hartati Hadiwijaya, S.H. Selalu PPAT kabupaten Ponrogo yang mana sampai saat ini objek eksekusi tersebut masih dalam penguasaan Para Pelawan;
3. Bahwa Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi keberatan apabila Terlawan/Pemohon Eksekusi yang memohonkan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yaitu sesuai Sertipikat Hak Milik (**SHM**) No.249. Karena Terlawan/Pemohon Eksekusi selaku pemenang lelang./ Pemegang kutipan risalah lelang No.609/2011 namanya sudah tidak sesuai lagi dengan objek lelang dan sudah beralih ke Turut Terlawan/ Jemiran. Maka dalam hal ini Terlawan/Pemohon Eksekusi sudah tidak mempunyai hak/Legal Standing untuk mengajukan permohonan eksekusi Pengosongan berdasarkan pada kutipan risalah lelang tersebut;
4. Bahwa benar Terlawan/Pemohon eksekusi pengosongan selaku pemenang lelang/ pemegang kutipan risalah lelang No.609/2011, namun dalam perkara a quo ada kesalahan/kelalaian dari terlawan /Pemohon eksekusi yaitu yang mana seharusnya sebelum mengalihkan/menjual objek lelang tersebut sudah dalam penguasaan Terlawan.Pemohon eksekusi terlebih dahulu, baru dialihkan /dijual kepada orang lain yaitu Jemiran/Turut Terlawan;
5. Bahwa Terlawan/ Termohon Eksekusi yang menyatakan bisa menunjukan asli risalah lelang di Pengadilan Negeri Ponorogo, Kami selaku para Pelawan/Pemohon Eksekusi. Mempertanyakan keaslian kutipan risalah lelang tersebut dikarenakan asli dari kutipan risalah lelang milik Terlawan/Pemohon Eksekusi Tersebut saat proses peralihan hak dari

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hartini/Pelawan kepada Harsono/Terlawan sudah menjadi arsip/warkah di kantor ATR BPN kabupaten Ponorogo;

6. Bahwa apabila Terlawan/Pemohon eksekusi tetap melanjutkan Permohonan Eksekusinya di Pengadilan Negeri Ponorogo Berdasarkan Risalah lelang No.609/2011 maka akan menjadi pertanyaan tentang keabsahan jual beli antara Terlawan dengan Pemohon Eksekusi apakah jual beli tersebut tidak bertentangan dengan syarat sahnya jual beli menurut pasal KUHPerdara;
7. Bahwa Termohon eksekusi/Terlawan dalam hal ini tidak bisa serta merta melakukan eksekusi pengosongan berdasarkan risalah lelang No.609/2011. Yang seharusnya dalam perkara ini harus ada sengketa/gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan tentang legal standing dalam perkara a quo;
8. Berdasarkan alasan-alasan/ dalil-dalil diatas, oleh karenanya para Pelawan mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Ponorogo yang memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

Primer :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Perlawanan para Pelawan/Para Termohon eksekusi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Pelawan/Termohon eksekusi adalah Pelawan yang beriktikad baik dan benar oleh karenanya kepentingannya mohon untuk dilindungi
3. Menyatakan Terlawan/Pemohon Eksekusi tidak mempunyai legal standing untuk melakukan permohonan eksekusi berdasarkan kutipan risalah lelang no.609/2011;
4. Menyatakan, menetapkan menolak permohonan eksekusi dari Terlawan/Pemohon eksekusi tersebut diatas atau setidaknya tidak dapat diterima ;
5. Menghukum kepada Terlawan/Termohon eksekusi dan Turut Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Subsider :

Jika Pengadilan Negeri Ponorogo berpendapat lain mohon putusan yang memenuhi rasa keadilan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Para Pelawan hadir kuasanya sedangkan Terlawan dan Turut Terlawan tidak hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah, sehingga pihak yang beluam hadir dipanggil sekali lagi untuk menghadiri persidangan selanjutnya;

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada sidang selanjutnya tanggal 29 Maret 2023 para pihak baik Para Pelawan maupun Terlawan dan Turut Terlawan telah hadir 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 Tri Mulyanto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ponorogo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI DARI PARA PELAWAN/ TERMOHON EKSEKUSI KURANG PIHAK:
 - Bahwa setelah membaca dan meneliti secara seksama seluruh posita dan petitum gugatan Para Pelawan/ Para Termohon Eksekusi, maka nyata bahwa gugatan Para Pelawan adalah gugatan yang cacat secara formil karena tidak lengkap, yaitu karena tidak menarik pihak **PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.** yang berkedudukan di Surakarta sebagai Pemohon Lelang, **Kantor Kekayaan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun** sebagai pelaksana Lelang dan **Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ponorogo** yang telah melakukan balik nama SHM No. 249 tanggal 4 Desember 1997 yang dibebani Hak Tanggungan Pertama kepada Terlawan/Pemohon Eksekusi;
 - Bahwa perlu diketahui, permohonan eksekusi pengosongan atas pembelian obyek hasil lelang tersebut, bermula dari Perjanjian Kredit antara Para Pelawan sebagai Debitur dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. sebagai Kreditur dengan jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 8 Desember 1997, luas 1790 M2, berikut bangunan yang berdiri diatasnya, atas nama HARTINI, terletak di Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo, yang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. yang berkedudukan di Surakarta sebagai Kreditur telah mengajukan permohonan Lelang kepada Kantor Kekayaan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, untuk melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Madiun, dan dalam pelaksanaan lelang ditetapkan sebagai Pembeli Lelang (Pemenang Lelang) adalah Suharsono (Terlawan/ Pemohon Eksekusi), NIK. 3502022312590004, Guru, beralamat di Dukuh Sambu, RT.002 RW.001, Kelurahan Ngrayun, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo, terhadap obyek Hak Tanggungan, terhadap: Sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 08 Desember 1997, atas nama HARTINI, luas 1790 M2, berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo;
- Bahwa Lelang Hak Tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 UUHT. Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."* Sehingga apabila debitor (dalam hal ini Para Pelawan/Termohon Eksekusi) dinyatakan wanprestasi (suatu kondisi dimana debitor berada dalam keadaan lalai). Atas dasar tersebut Bank (dalam hal ini PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. yang berkedudukan di Surakarta) mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk ditetapkan pelaksanaan lelang;
- Bahwa berdasarkan salinan risalah lelang dari KPKNL Madiun, kemudian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 08 Desember 1997, atas nama HARTINI yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ponorogo, diproses peralihan hak milik dari Hartini (Pelawan II) kepada Suharsono (Terlawan/ Pemohon Eksekusi);
- Bahwa dengan tidak ditariknya **PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.** berkedudukan di Surakarta, **Kantor Kekayaan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun** dan **Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ponorogo** sebagai pihak

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdana Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara a quo, telah membuat gugatan Pelawan/ Termohon Eksekusi menjadi cacat secara formil karena tidak lengkap pihak yang digugatnya. Oleh karenanya adalah wajar dan mendasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan menolak gugatan perlawanan Para Pelawan/ Termohon Eksekusi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

■ GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI DARI PARA PELAWAN/ TERMOHON EKSEKUSI KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa gugatan Para Pelawan adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) karena terbukti adapun Para Pelawan mengajukan gugatan perlawanan atas dasar permohonan eksekusi pengosongan atas pembelian obyek hasil lelang berdasarkan yang diajukan oleh Terlawan berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 609/50/2011 tanggal 16 Desember 2011, yang dibuat oleh Suwardi, S.H., Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan mempertanyakan keaslian kutipan risalah lelang tersebut dikarenakan asli dari kutipan risalah lelang milik Terlawan/Pemohon Eksekusi Tersebut saat proses peralihan hak dari Hartini/Pelawan kepada Harsono/Terlawan sudah menjadi arsip/warkah di kantor ATR BPN kabupaten Ponorogo;
- Bahwa selain itu, Para Pelawan dalam poin 6 (enam) dalam posita Gugatan Pelawan/ Termohon Eksekusi juga mendalilkan yang mempertanyakan tentang keabsahan jual beli antara Terlawan dengan Pemohon Eksekusi, (mungkin maksud Para Pelawan jual beli antara Terlawan dengan Turut Terlawan), apakah jual beli tersebut tidak bertentangan dengan syarat sahnya jual beli menurut pasal KUHPerdara, adalah dua hal yang berbeda. Sehingga tidak jelas dalam menguraikan dasar fakta dan dasar hukumnya yang didalilkannya, karena gugatan perlawanan eksekusi yang diajukan Para Pelawan atas dasar Grosse Risalah Lelang dan keabsahan jual beli antara Terlawan dengan Pemohon Eksekusi, (mungkin maksud Para Pelawan jual beli antara Terlawan dengan Turut Terlawan);

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan perlawanan eksekusi Para Pelawan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Bahwa Terlawan/Pemohon Eksekusi mohon agar Jawaban dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksekusi Terlawan/ Pemohon Eksekusi tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan;
- Bahwa Terlawan/ Pemohon Eksekusi menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan Para Pelawan/ Para Termohon Eksekusi dalam Gugatan a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan/ Pemohon Eksekusi;
- Bahwa sebagaimana pada poin 1 (satu), dalam posita Gugatan Pelawan/ Termohon Eksekusi yang mendalilkan bahwa Terlawan/ Pemohon Eksekusi mendasarkan permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan salinan kutipan lelang No. 609/2011 tertanggal 16 Desember 2011. Dan perlu untuk diketahui, bahwa Terlawan/ Pemohon Eksekusi mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas pembelian obyek hasil lelang kepada Pengadilan Negeri Ponorogo adalah berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 609/50/2011 tanggal 16 Desember 2011, yang dibuat oleh Suwardi, S.H., Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, yang mana Grosse Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa pada poin 2 (dua), poin 3 (tiga) dan poin 4 (empat) dalam posita Gugatan Pelawan/ Termohon Eksekusi tersebut, dapat dijelaskan bahwa setelah Terlawan/ Pemohon Eksekusi ditetapkan sebagai Pemenang Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, terhadap obyek Hak Tanggungan Peringkat Pertama, terhadap: Sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 08 Desember 1997, atas nama HARTINI, luas 1790 M2, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo, oleh karena antara Para Pelawan/ Termohon

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi dengan Terlawan/ Pemohon Eksekusi masih ada hubungan saudara, sehingga Terlawan/Pemohon Eksekusi tidak segera mengajukan permohonan eksekusi pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan atas hasil pembelian lelang tersebut Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo dan obyek eksekusi tersebut masih ditempati / dikuasai oleh Para Pelawan/ Termohon Eksekusi;

- Bahwa kemudian terhadap obyek Hak Tanggungan yang menjadi obyek perkara eksekusi tersebut, oleh Terlawan/Pemohon Eksekusi telah dijual dan dibeli oleh Sdr. Jemiran / Turut Terlawan, alamat Dukuh Krajan, RT.01 RW.04, Desa Ngrayun, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo dan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas obyek perkara eksekusi tersebut saat ini telah dibalik nama menjadi atas nama Jemiran, sebagaimana Akta Jual Beli No. 294 / 2021 tanggal 18 Oktober 2021, yang dibuat oleh Hartati Hadiwijaya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Nomor 27, Ponorogo;
- Bahwa oleh karena obyek eksekusi telah dijual dan dibeli oleh Turut Terlawan, maka Terlawan/ Pemohon Eksekusi telah berusaha secara kekeluargaan agar Para Pelawan/ Termohon Eksekusi untuk mengosongkan dari tanah dan bangunan tersebut dan menyerahkan secara sukarela kepada Terlawan / Pemohon Eksekusi, akan tetapi Para Pelawan/ Termohon Eksekusi tidak mengindahkannya serta menolak untuk pindah dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, maka berdasarkan pada Grosse Risalah Lelang Nomor 609/50/2011 tanggal 16 Desember 2011, yang dibuat oleh Suwardi, S.H., Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Terlawan/ Pemohon Eksekusi mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas pembelian obyek dari hasil lelang tersebut, kepada Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo;
- Bahwa untuk pengosongan tanah dan bangunan rumah yang telah beralih hak kepemilikannya dari pemilik rumah kepada pihak pembeli lelang, **maka secara hukum pembeli lelang dapat mengajukan suatu upaya pengosongan melalui jalur pengadilan dengan menggunakan Grosse Risalah Lelang yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Khusus untuk**

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan Hak Tanggungan oleh pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa mengajukan gugatan dengan menyampaikan Grosse Risalah Lelang.

Hal ini ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu: ***“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.”;***

- Bahwa pada poin 5 (lima) dalam posita Gugatan Para Pelawan/ Termohon Eksekusi, dapat dijelaskan bahwa permohonan eksekusi pengosongan atas pembelian obyek dari hasil lelang yang diajukan oleh Terlawan/Pemohon Eksekusi didasarkan pada Grosse Risalah Lelang Nomor 609/50/2011 tanggal 16 Desember 2011, yang dibuat oleh Suwardi, S.H., Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, yang mana Grosse Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan untuk pembuktian keaslian Grosse Risalah Lelang tersebut, akan dibuktikan dalam pembuktian perkara a quo;
- Bahwa pada poin 6 (enam) dalam posita Gugatan Para Pelawan/ Termohon Eksekusi, yang mendalilkan tentang keabsahan jual beli antara Terlawan dengan Pemohon Eksekusi, (mungkin maksud Para Pelawan jual beli antara Terlawan dengan Turut Terlawan). Bahwa jual beli tersebut telah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu pembelian tanah dihadapan Hartati Hadiwijaya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Nomor 27, Ponorogo sebagaimana Akta Jual Beli No. 294 / 2021 tanggal 18 Oktober 2021, (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
- Bahwa dalam posita Gugatan Para Pelawan/ Termohon Eksekusi pada poin 7 (tujuh), yang mendalilkan Terlawan dalam hal ini tidak bisa serta merta melakukan eksekusi pengosongan berdasarkan risalah lelang

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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

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



No.609/2011. Yang seharusnya dalam perkara ini harus ada sengketa/gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan tentang legal standing dalam perkara a quo. Bahwa permohonan eksekusi pengosongan atas obyek dari hasil lelang yang diajukan oleh Pelawan/ Pemohon Eksekusi adalah berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 609/50/2011 tanggal 16 Desember 2011, yang dibuat oleh Suwardi, S.H., Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, **maka secara hukum pembeli lelang dapat mengajukan suatu upaya pengosongan melalui jalur pengadilan dengan menggunakan Grosse Risalah Lelang yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"**. Untuk pelelangan Hak Tanggungan oleh pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri **tanpa mengajukan gugatan** dengan menyampaikan Grosse Risalah Lelang, sehingga Terlawan/ Pemohon Eksekusi mempunyai **Legal Standing** untuk mengajukan permohonan eksekusi dalam perkara a quo, .

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Primer :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan Eksekusi para Pelawan/Termohon eksekusi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Perlawanan Eksekusi Para Pelawan/ Termohon Eksekusi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Pelawan/Termohon Eksekusi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Subsider :

Apabila Pengadilan Negeri Ponorogo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Menimbang, bahwa Turut Terlawan tidak mengajukan jawaban dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian terjadi jawab menjawab antara Pelawan dan Terlawan, dimana Pelawan telah mengajukan Replik, dan Terlawan juga telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan perlawanannya Para Pelawan telah mengajukan bukti tertulis berupa:

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Paran Pelawan, diberi tanda bukti P.-1;
2. Fotokopi Salinan Risalah lelang Nomor : 609/2011 tanggal 22 Desember 2011, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Setifikat Hak Milik Nomor 249, Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo atas nama Jemiran, diberi tanda bukti P-3;
4. Salinan Putusan : MA/ Kasasi No. 2005 K/Pdt/2019. Banding : No. 587/Pdt.G/2018/PT Sby. Pertama : No. 24/Pdt.G/2017/PN.Png, diberi tanda bukti P-4;
5. Salinan Putusan : No. 1701 K/Pdt/2012 tanggal 14 Maret 2013. diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi SPPT tahun 2021 atas nama HARTINI dan fotokopi SPPT tahun 2022 atas nama JEMIRAN, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa Fotokopy bukti surat P-1, P-3, dan P-6 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, P-2 dan P-4 fotokopi dari fotokopi, P-5 berupa print out dari direktori putusan, bahwa bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sabagai alat bukti dipersidangan;

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

1. Saksi MARNO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tahu mengenai objek sengketa berdasarkan SPPT terletak di RT. 002 RW. 001, Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi batas tanah tersebut sebelah utara berbatasan dengan kebun, Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Suryadi, sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya dan sebelah barat berbatasan dengan rumah milik Paidi;
 - Bahwa yang menguasai objek sengketa tersebut adalah Para Pelawan Bersama kedua orang tua Pelawan 2 (HARTINI);

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Ketua RT. 002 di Desa Selur sejak 5 (lima) bulan yang lalu hingga sekarang, dimana sebelumnya, Saksi bekerja sebagai Wakil Ketua RT. 002 selama 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelumnya dalam SPPT objek tersebut atas nama Pelawan 2 (HARTINI) namun sejak 2 (dua) tahun yang lalu SPPT terbit atas nama Turut Terlawan (JEMIRAN), namun yang membayar tagihan SPPT tersebut masih Pelawan 1 (IMAM MARYUDI);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Para Pelawan memiliki hubungan keluarga dengan Terlawan.
- Bahwa Saksi pernah mendengar kabar dari warga yang mengatakan objek dijadikan jaminan, namun Saksi tidak mengetahui dengan jelas apakah objek tersebut dijaminkan ke orang atau dijaminkan ke Bank atau dijaminkan sebagai agunan pembayaran utang;
- Bahwa Saksi mengetahui jika selama ini yang membayar SPPT adalah pelawan 1 (IMAM MARYUDI) karena jika SPPT terbit, Pelawan 1 datang mengambil SPPT kepada Kepala Dusun, kemudian Pelawan 1 mendatangi rumah Saksi untuk membayar tagihan SPPT tahun berjalan dengan disaksikan Petugas Pajak yang menerima uang pembayaran;
- Bahwa Saksi mengetahui jika orang yang membayar tagihan SPPT tahun berjalan tidak berarti merupakan pemilik dari objek yang tercantum dalam SPPT tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah objek tersebut pernah dialihkan kepada orang lain atau tidak;
- Bahwa di atas objek sengketa tersebut, Para Pelawan membuka usaha warung sembako;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika objek sengketa tersebut telah di lelang, Saksi juga tidak mengetahui prosedur lelang;
- Bahwa saksi tidak melihat atau mengetahui adanya proses eksekusi terhadap objek sengketa selama ini;
- Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menanggapinya daalam kesimpulan;

2. Saksi PAIDI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui objek karena tinggal disebelah barat/kanan objek sengketa sejak tahun 1986 di RT. 002 RW. 001, Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo;

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa dahulu merupakan milik orang tua Pelawan 2 (HARTINI) yakni PAIJAN yang hingga saat ini salah satu dari objek sengketa masih ditempati oleh kedua orang tua Pelawan 2 (HARTINI). Kemudian objek sengketa tersebut diwariskan kepada Pelawan 2 (HARTINI). Selanjutnya Pelawan 2 (HARTINI) mensertifikatkan objek sengketa tersebut atas namanya melalui program PRONA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas objek sengketa itu namun sepengetahuan Saksi luas objek sengketa sebesar 2 X (dua kali) lipat dari rumah Saksi;
- Bahwa batas objek sebelah utara berbatasan dengan sungai, Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Suryadi, sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya dan sebelah barat berbatasan dengan rumah milik Saksi;
- Bahwa sebelumnya Saksi belum pernah melihat sertifikat objek sengketa tersebut, dan baru saja diperlihatkan fotokopi sertifikat objek sengketa sebelum persidangan;
- Bahwa Saksi mengetahui jika sertifikat objek sengketa tersebut pernah dijadikan jaminan di bank, namun saat ini sertifikat objek sengketa tersebut berubah nama menjadi milik Turut Terlawan (JEMIRAN);
- Bahwa sepengetahuan Saksi Pelawan 1 (IMAM MARYUDI) yang membayar tagihan SPPT tahun berjalan objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya proses eksekusi dari pengadilan terhadap objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sertifikat yang diperlihatkan kepada Saksi saat itu sudah berganti nama pemiliknya, namun sepengetahuan Saksi, sertifikat yang saat itu diperlihatkan kepada Saksi merupakan sertifikat yang sama dengan sertifikat yang saat ini dijadikan bukti oleh para pihak;
- Bahwa menurut cerita Pelawan 2 (HARTINI) kepada Saksi pada tahun 2009, sertifikat tersebut pernah dijadikan jaminan di Bank BNI;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, sertifikat tersebut belum pernah ditebus oleh Para Pelawan;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, antara Terlawan dan Turut Terlawan memiliki hubungan keluarga dengan Para Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika objek sengketa tersebut telah di lelang, dan Saksi juga tidak mengetahui jika pemilik agunan tidak dapat membayar utangnya di Bank maka agunan dapat dilelang;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Para Pelawan tidak menebus sertifikat objek sengketa tersebut di Bank. Namun sepengetahuan Saksi, saat Para Pelawan hendak menyelesaikan tunggakan angsurannya, sertifikat sudah tidak ada di Bank karena menurut informasi yang Saksi dengar ada seseorang yang hendak membantu mengeluarkan sertifikat objek sengketa tersebut dari Bank namun Saksi tidak mengetahui siapa orangnya;
- Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi YATMANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui terkait sengketa tanah/rumah yang terjadi antara Para pelawan dengan Terlawan terletak di RT. 002 RW. 001, Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo;
- Bahwa Saksi pernah melihat objek sengketa tersebut. terakhir kali Saksi melihat objek sengketa lebih dari 2 (dua) minggu yang lalu;
- Bahwa batas objek sengketa sebelah utara objek sengketa berbatasan dengan saluran air, Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan raya Desa Selur, sebelah timur berbatasan dengan tanah atau ladang milik Suryadi dan sebelah barat berbatasan dengan rumah/tanah milik Paidi;
- Bahwa setahu Saksi yang menguasai objek sengketa tersebut adalah Para Pelawan bersama kedua orang tua Pelawan 2 (HARTINI);
- Bahwa sejak Saksi masih kecil, objek sengketa sudah dikuasai Para Pelawan beserta keluarganya namun Saksi tidak mengetahui sejak tahun berapa, karena objek sengketa sejak awal merupakan milik kedua orang tua Pelawan 2 (HARTINI);
- Bahwa sebelumnya dalam SPPT objek tersebut atas nama Pelawan 2 (HARTINI) namun saat ini SPPT terbit atas nama Turut Terlawan (JEMIRAN);
- Bahwa pernah dimediasi di desa tapi Saksi tidak mengetahui apa hasil dari mediasi tersebut, Saksi juga tidak mengetahui apakah terjadi kesepakatan antara keduanya atau tidak karena Saksi berada diluar ruangan saat itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Para Pelawan menjual tanah tersebut kepada orang lain;
- Bahwa Saksi pernah melihat pegawai Pengadilan mendatangi objek sengketa sebanyak 2 (dua) kali karena Saksi turut hadir saat itu. yang

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama untuk melakukan pencocokan bidang dan batas-batasnya, yang kedua untuk Pemeriksaan Setempat;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Turut Terlawan (JEMIRAN) di Desa Selur karena Turut Terlawan (JEMIRAN) bukan warga Desa Selur;
- Bahwa Saksi pernah melihat SPPT tahun 2021 atas nama HARTINI dan tahun 2022 atas nama JEMIRAN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa bisa terjadi peralihan nama yang tercantum dalam SPPT. Dimana pada tahun 2022 saat Saksi ditugaskan untuk menarik PBB, Pelawan 1 (IMAM MARYUDI) mendatangi rumah Saksi untuk menanyakan SPPT miliknya, saat dicari Saksi tidak menemukan SPPT tersebut, sehingga Saksi menyarankan kepada pelawan 1 (IMAM MARYUDI) untuk kembali dengan membawa SPPT yang lama. Kemudian di lain hari pada tahun yang sama Pelawan 1 (IMAM MARYUDI) kembali mendatangi rumah Saksi dan menanyakan SPPT miliknya. Saat itu Saksi menemukan objek yang sama dengan SPPT lama milik Pelawan 1 (IMAM MARYUDI), namun nama yang tercantum pada SPPT baru sudah berganti menjadi nama Turut Terlawan (JEMIRAN);
- Bahwa pada saat terjadi Mediasi pada tahun 2023 di Kantor Desa antara Para Pelawan dengan Terlawan terkait tanah tersebut yang diantaranya diikuti oleh Kepala Desa dan salah seorang anggota Polsek setempat. saat itu Saksi yang sedang berada diluar ruangan mendengar bahwa pada tahun 2011, sertifikat tanah tersebut dijadikan jaminan pinjaman uang di Bank oleh Para Pelawan, namun Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pinjamannya dan nama Bank tempat Para pelawan meminjam uang. Saat ditelusuri ternyata pinjaman Para Pelawan tersebut telah dilunasi oleh Terlawan karena masih memiliki hubungan keluarga dengan Para Pelawan;
- Bahwa saksi pernah mendengar tanah terseut telah dilelang dan pemenang lelangnya adalah Terlawan karena Terlawan yang telah melunasi pinjaman di Bank;
- Bahwa sepengetahuan Saksi belum ada upaya pengosongan terhadap objek sengketa;
- Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menangapinya dalam kesimpulan;

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

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 249 Desa Selur Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo atas nama Jemiran, diberi tanda bukti T. TT-1;
2. Fotokopi Grosse Risalah LelaIng Nomor 609/50/2011 tanggal 16 Desember 2011, diberi tanda bukti T. TT-2;
3. Fotokopi Salinan Risalah LelaIng Nomor 609/2011 Desa Selur Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo, tanggal 22 Desember 2011, diberi tanda bukti T. TT-3;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 541/NGRAYUN/APHT/2010 tanggal 11 Juni 2010, diberi tanda bukti T. TT-4;

Menimbang, bahwa Fotokopy bukti surat T. TT-1, dan T.TT-2 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sedangkan T. TT-3, dan T. TT-4 berupaa fotokopi dari fotokopi, bahwa bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sabagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Terlawan dan Turut Terlawan juga telah mengajukan saksi antara lain:

1. Saksi RIBUT WIDARTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui terkait lelang tanah dan rumah di depan Kapondes (tempat Bidan praktek) RT. 002 RW. 001, Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo;
 - Bahwa Saksi mengetahui perihal lelang tanah dan rumah tersebut karena diberitahu oleh Terlawan;
 - Bahwa Saksi mengetahui perihal lelang tanah dan rumah tersebut pada akhir tahun 2011;
 - Bahwa pada saat itu Saksi bertemu dengan Terlawan dan mengatakan kepada Saksi bahwa dirinya memenangkan lelang tanah di Madiun atas tanah yang berlokasi di depan Kapondes RT. 002 RW. 001, Desa Selur, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo. Untuk itu Terlawan meminta tolong kepada Saksi untuk dipinjamkan uang kepada kakak Saksi yang sedang bekerja di luar negeri, namun saat itu Terlawan tidak mengatakan kepada Saksi berapa uang yang akan dipinjam. Setelah itu Saksi menyanggupi, kemudian Saksi langsung menghubungi kakak Saksi yang bernama Sdri. Tukiye dan mengatakan bahwa Terlawan hendak meminjam uang kepadanya sehingga kakak Saksi menyanggupinya;
 - Bahwa 1 (satu) bulan kemudian, Saksi kembali bertemu dengan Terlawan, dimana saat itu Terlawan mengatakan kepada Saksi bahwa dirinya telah mendapatkan uang untuk membayar lelang di Madiun.

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terlawan tidak mengatakan kepada Saksi siapa pemilik tanah dan dimana lokasi tanah yang akan di lelang tersebut saat dirinya meminjam uang kepada Saksi;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, Terlawan hanya seorang diri berangkat untuk mengikuti lelang tanah tersebut ke Madiun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Terlawan menjual kembali tanah/rumah yang dimenangkannya dari hasil lelang tersebut;
- Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 23 Agustus 2023 dan telah menyampaikan dokumen elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sedangkan Terlawan dan Turut Terlawan 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

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan perlawanan Para Pelawan terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan yang disampaikan pada saat mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa adapun pokok eksepsi Terlawan menyangkut antara lain adalah :

1. Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan/Termohon Eksekusi Kurang Pihak;
2. Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan/Termohon Eksekusi Kabur dan Tidak Jelas (Obscuure Libel);

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

- Ad. 1. Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan/Termohon Eksekusi Kurang Pihak;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Menimbang, bahwa Terlawan setelah membaca dan meneliti secara seksama seluruh posita dan petitum gugatan Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi, maka nyata bahwa gugatan Para Pelawan adalah gugatan yang cacat secara formil karena tidak lengkap, yaitu karena tidak menarik pihak PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. yang berkedudukan di Surakarta sebagai Pemohon Lelang, Kantor Kekayaan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun sebagai pelaksana Lelang dan Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ponorogo yang telah melakukan balik nama SHM No. 249 tanggal 4 Desember 1997 yang dibebani Hak Tanggungan Pertama kepada Terlawan/Pemohon Eksekusi;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. berkedudukan di Surakarta, Kantor Kekayaan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun dan Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ponorogo sebagai pihak dalam perkara a quo, telah membuat gugatan Pelawan/Termohon Eksekusi menjadi cacat secara formil karena tidak lengkap pihak yang digugatnya. Oleh karenanya adalah wajar dan mendasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan menolak gugatan perlawanan Para Pelawan/ Termohon Eksekusi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 162 R.Bg. menyatakan tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang Terlawan kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, dengan demikian Majelis Hakim menilai selain eksepsi ketidakwenangan tersebut eksepsi tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan dalil-dalil Terlawan tentang kurang pihak dengan tidak ditariknya PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. yang berkedudukan di Surakarta sebagai Pemohon Lelang dan Kantor Kekayaan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, barulah dapat diketahui secara pasti apakah dengan tidak ditariknya kedua pihak tersebut menjadikan gugatan perlawanan Para Pelawan kurang pihak ketika memeriksa pokok perkara, oleh karena itu sepatutnya bila hal tersebut diperiksa dengan pemeriksaan pokok perkara;



Menimbang, bahwa kedudukan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. yang berkedudukan di Surakarta dan Kantor Kekayaan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama dalil-dalil perlawanan Para Pelawan tidak ada sangkut pautnya terhadap eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan di Pengadilan Negeri Ponorogo;

Menimbang, bahwa selain itu pula telah menjadi asas dalam hukum perdata Penggugat/Pelawan yang menentukan siapa-siapa yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi kurang pihak tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad. 2. Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan/Termohon Eksekusi Kabur dan Tidak Jelas (Obscuure Libel);

Menimbang, bahwa dalil bantahan Terlawan yaitu mengenai gugatan Para Pelawan adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) karena terbukti adapun Para Pelawan mengajukan gugatan perlawanan atas dasar permohonan eksekusi pengosongan atas pembelian obyek hasil lelang berdasarkan yang diajukan oleh Terlawan berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 609/50/2011 tanggal 16 Desember 2011, yang dibuat oleh Suwardi, S.H., Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan mempertanyakan keaslian kutipan risalah lelang tersebut dikarenakan asli dari kutipan risalah lelang milik Terlawan/Pemohon Eksekusi Tersebut saat proses peralihan hak dari Hartini/Pelawan kepada Harsono/Terlawan sudah menjadi arsip/warkah di kantor ATR BPN kabupaten Ponorogo.

Menimbang, bahwa selain itu, Para Pelawan dalam poin 6 (enam) dalam posita Gugatan Pelawan/ Termohon Eksekusi juga mendalilkan yang mempertanyakan tentang keabsahan jual beli antara Terlawan dengan Pemohon Eksekusi, (mungkin maksud Para Pelawan jual beli antara Terlawan dengan Turut Terlawan), apakah jual beli tersebut tidak bertentangan dengan syarat sahnya jual beli menurut pasal KUHPerdara, adalah dua hal yang berbeda. Sehingga tidak jelas dalam menguraikan dasar fakta dan dasar hukumnya yang didalilkannya, karena gugatan perlawanan eksekusi yang diajukan Para Pelawan atas dasar Grosse Risalah Lelang dan keabsahan jual



beli antara Terlawan dengan Pemohon Eksekusi, (mungkin maksud Para Pelawan jual beli antara Terlawan dengan Turut Terlawan);

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi keberatan adalah Para Pelawan mengajukan gugatan perlawanan atas dasar permohonan eksekusi pengosongan atas pembelian obyek hasil lelang berdasarkan yang diajukan oleh Terlawan berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 609/50/2011 tanggal 16 Desember 2011, yang dibuat oleh Suwardi, S.H., Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun serta keabsahan jual beli tanah antara Terlawan dengan Pemohon Eksekusi akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan pokok perkara dikarenakan hal tersebut barulah dapat diketahui disaat memeriksa alat bukti yang akan diajukan oleh para pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Terlawan pada angka 2 (dua) Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan/Termohon Eksekusi Kabur dan Tidak Jelas (Obscuure Libel) tidak beralasan hukum sehingga dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

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

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

1. Bahwa objek tanah yang menjadi sengketa untuk dieksekusi telah bersertifikat No.249 tertanggal 4 Desember 1997 yang semula atas nama Hartini (Pelawan II);
2. Bahwa objek tanah tersebut awalnya adalah milik Para Pelawan yang dijadikan jaminan di Bank Danamon kemudia dilelang oleh KPKNL Madiun dan dimenangkan oleh Terlawan berdasarkan risalah lelang No.609/2011;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997, telah balik nama dari Pelawan II kepada Terlawan selanjutnya kepada Turut Terlawan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai penetapan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 7/Pdt.Eks/2022/PN Png terhadap pelaksanaan eksekusi berdasarkan kutipan risala lelang Nomor 609/2011 tertanggal 16 Desember 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah terhadap penetapan

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan eksekusi tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan pelaksanaan eksekusi;

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

Menimbang, bahwa Para Pelawan untuk menguatkan dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-6, dan 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. Marno, 2. Paidi, dan 3. Yatmanto;

Menimbang, bahwa Terlawan dan Turut Terlawan untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T. TT-1 sampai dengan T. TT -4 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Ribut Widarto;

Menimbang, bahwa terhadap objek tanah eksekusi, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat dan para pihak menyatakan objek tersebut adalah benar sesuai dengan sertifikat hak milik nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997;

Menimbang, bahwa untuk itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti para pihak tersebut diatas, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dengan mempertimbangkan bukti antara satu sama lain baik yang bersesuaian maupun yang bertentangan, sehingga dapat diperoleh fakta hukum yang sah secara hukum;

Menimbang, bahwa yang perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai peralihan hak atas Sertifikat Nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997 atas nama Pelawan II kepada Terlawan berdasarkan risala lelang Nomor 609/2011 tertanggal 16 Desember 2011, dan selanjutnya kepada Turut Terlawan berdasarkan jual beli;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam gugatan perlawanan eksekusi pada posita angka 2 (dua) mendalilkan kalau Sertifikat Hak Milik Nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997 yang semula atas nama Hartini (Pelawan II) yang selanjutnya pada tanggal 25 Februari 2016 telah beralih berdasarkan kutipan risalah lelang nomor 609/2011 kepada Harsono/Terlawan/Pemohon esksekusi, sehingga dapat disimpulkan Para Pelawan telah mengakui secara tegas adanya peralihan hak atas sertifikat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa adapun peralihan tersebut terjadi akibat Para Pelawan selaku debitur pada PT. Banak Danamon yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga pihak debitur yaitu PT. Bank Danamon melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Madiun melakukan pelelangan terhadap jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 249 tertanggal 4

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1997 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 541/NGERAYU/APHT/2010 tanggal 10 Oktober 2010;

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

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997 atas nama Hartini (Pelawan II) telah beralih kepada Terlawan yang selanjutnya pada tanggal 25 Februari 2016 telah beralih berdasarkan kutipan risalah lelang nomor 609/2011 kepada Harsono/Terlawan;

Menimbang, bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997 beralih dari Terlawan (Harsono) kepada Jemiran/Turut Terlawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 294/2021 tanggal 18 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa setelah beralihnya Sertifikat Hak Milik Nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997 kepada Terlawan oleh Para Pelawan tidak menyerahkan secara sukarela tanah objek sebagaimana yang dimaksud dalam sertifikat tersebut dengan dasar grosse risalah lelang;

Menimbang, bahwa kemudian Terlawan menjual tanah kepada Turut Terlawan sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997 beralih atas nama Jemiran (Turut Terlawan) berdasarkan jual beli antara Terlawan dan Turut Terlawan, dan Para Pelawan pula belum juga menyerahkan tanah kepada baik Terlawan maupun Turut Terlawan;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian Terlawan untuk memenuhi kewajibannya agar Turut Terlawan dapat menikmati hak kepemilikannya yang telah beralih secara jual beli terhadap objek tanah dan bangunan yang ada di atasnya, maka Terlawan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Ponorogo agar Para pelawan dapat mengosongkan objek perkara;

Menimbang, bahwa kemudian Para pelawan mendalilkan kalau Terlawan tidak lagi memiliki legal standing untuk mengajukan permohonan eksekusi oleh karena telah beralih kepada Turut Terlawan;

Menimbang, bahwa kemudian timbul pertanyaan siapa yang seharusnya dapat mengajukan permohonan eksekusi apakah Terlawan sebagai pemenang lelang ataukah Turut Terlawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 249 tertanggal 4 Desember 1997 ?;

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

Menimbang, bahwa apabila dalam hal penghuni tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela, maka pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui lembaga peradilan;

Menimbang, bahwa pada bukti P-2 yang sama dengan bukti T. TT-3 berupa Salinan Risala Lelang Nomor 609/2011 yang kedua bukti tersebut sama isinya dengan bukti T. TT-2 berupa Grosse Risala Lelang Nomor 609/2011 yang telah sesuai dengan aslinya maka bukti-bukti tersebut menjadi bukti sempurna sebagai akta otentik dimana pada intinya dijelaskan bahwa barang yang laku terjual berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 08 Desember 1997 atas nama Hartini, luas 1970m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Selur Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo, harga lelang Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dengan pembeli Suharsono beralamat di Dukuh Sambi RT 002 RW 001 Kelurahan Ngrayun Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo, maka sertifikat tersebut menjadi hak Terlawan didapatkan dengan cara melalui lelang;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 yang sama dengan bukti T. TT-1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 08 Desember 1997 awalnya atas nama Hartini (Pelawan II) kemudian beralih kepada Suharsono

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan peroleh secara lelang, dan selanjutnya beralih kepada Jemiran dengan cara jual beli yang memiliki hak atas sertifikat tersebut;

Menimbang, terhadap bukti P-4 berupa Salinan Putusan MA Nomor 2005K/Pdt/2019 26 tanggal Agustus 2019, dan bukti P-5 berupa Salinan Putusan MA Nomor 1701 K/Pdt/2012 tanggal 14 Maret 2013 dimana kedua bukti tersebut tidak dapat diperlihatkan salinan aslinya serta tidak ada hubungan hukum dengan perkara a quo baik subyek maupun obyek maka kedua bukti tersebut tidak dipertimbangkan dan tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-6 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2022 walaupun SPPT PBB bukan bukti hak kepemilikan namun didalam bukti tersebut tertulis nama pemilik pajak yaitu Jemiran (Turut Terlawan) sehingga bukti tersebut telah bersesuaian dan berhubungan erat dengan bukti T.TT-1 sebagai pemilik hak atas sertifikat Nomor 249 saat ini sehingga dapat disimpulkan pamegang hak atas sertifikat Nomor 249 adalah Jumiran (Turut Terlawan);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.TT-2 berupaa grosse risalah lelang Nomor 609/2011 tanggal 16 Desember 2011 oleh pejabat lelang dari KPKNL Madiun telah dilaksanakan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun, atas permintaan PT. Bank Danomon Indonesia;

Bahwa pada lelang terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 08 Desember 1997 atas nama Hartini, luas 1970m2, berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Desa Selur Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo yang jatuh pada pembeli Suharsono, alamat Dukuh Sambi RT 002 RW 001 Kelurahan Ngrayun Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.TT-4 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 541/NGRAYUN/APHT/2010 tanggaal 11 Juni 2010, obyek hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 249/Ds.Selur, Kec. Ngaryun Kab. Ponorogo telah dilakukan pelelangan oleh KPKNL Madiun sebagaimana pada bukti T.TT-2 sehingga bukti bukti T.TT-4 tersebut walaupun berupa fotocopy dari fotocopy akan tetapi telah didukung dengan bukti yang lainnya sehingga bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian; bahwa objek tanah sertifikat nomor 249 telah jatuh lelang kepada Terlawan ;

Menimbang, bahwa saksi Marno menerangkan mengetahui objek tanah sengketa yang membayar SPPT adalah Pelawan I, namun yang tertera nama dalam SPPT adalah Terut Terlawan, sedangkan yang menguasai objek

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa adalah Para Pelawan, sedangkan terhadap peralihan hak terhadap objek sengketa oleh saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa saksi Paidi menerangkan awalnya objek sengketa adalah milik Para Pelawan, dan saksi juga pernah melihat sertifikat tanah tersebut yang sekarang ini atas nama Turut Terlawan (Jemiran), bahwa saksi juga mengetahui kalau objek sengketa pernah dijaminkan di Bank;

Menimbang, bahwa saksi Yatmanto menarangkan sejak dari kecil saksi mengetahui objek sengketa dikuasai/dimiliki oleh orang tua Pelawan II, dan objek sengketa telah bersertifikat atas nama Pelawan II dan kemudian terbit SPPT terakhir atas nama Turut Terlawan, dan pada saat mediasi di desa terungkap sertifikat tersebut pernah dijaminkan di Bank dan jaminan dilunasi oleh Terlawan;

Menimbang, bahwa saksi Ribut Widarto juga menerangkan dimana pada tahun 2011 Terlawan pernah menghubungi saksi untuk meminjam uang guna dipergunakan Terlawan membayar lelang yang dimenangkan Terlawan berupa tanah yang berlokasi di depan Kapondes RT 002 RW 001 Desa Selur Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo, namun saksi tidak mengetahui batas-batas objek tanah tersebut ;

Bahwa sepengetahuan saksi Terlawan memenangkan lelang tersebut di KPKNL Madiun, namun berapa uang yang dibutuhkan untuk membayar hasil lelang tersebut saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa dalam Grosse Risalah Lelang Nomor 609/2011 tanggal 16 Desember 2011 dijelaskan apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan alat bukti dari para pihak maka telah ternyata Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 08 Desember 1997 atas nama Hartini (Pelawan II) yang dijaminkan di Bank Danamon, dan telah dilakukan lelang atas grosse risalah lelang Nomor 609/2011 tanggal 16 Desember 2011 oleh pejabat lelang dari KPKNL Madiun dengan pemenang lelang adalah Suharsono (Terlawan) berdasarkan tata cara pelelangan berdasarkan aturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa kemudian Terlawan mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo sebagaimana didalilkan

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Para Pelawan yang tidak dibantah oleh Terlawan dan Turut Terlawan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 7/Pdt.Eks/2022/PN Png jo Salinan kutipan Risalah Lelang Nomor 609/2011 tertanggal 16 Desember 2011;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan sebagai pemenang lelang berdasarkan Grosse Risala Lelang yang mempunyai nilai eksekutorial dengan hira-hira "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" maka telah tepat yang mengajukan permohonan eksekusi adalah Terlawan yang mempunyai hubungan langsung terhadap Risalah Lelang Nomor 609/2011 tertanggal 16 Desember 2011 selaku pemenang lelang;

Menimbang, bahwa terhadap sertifikat yang telah beralih kepada Turut Terlawan berdasarkan akta jual beli, merupakan perbuatan hubungan hukum tersendiri tidak dapat dijadikan alasan untuk menghalangi hak Terlawan mengajukan eksekusi, sehingga Para Pelawan dipandang sebagai pelawan yang tidak benar;

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

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

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

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Terlawan tersebut diatas tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Para Pelawan sebagai pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp3.075.000,00 (Tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo pada hari Senin tanggal 28 Agustus 2023, oleh kami, Fajar Pramono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Deni Lipu, S.H., dan Dewi Regina Kacaribu, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png tanggal 28 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 6 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Oktaviani, A.Md, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ponorogo dan dihadiri oleh kuasa Para Pelawan, Terlawan dan Turut Terlawan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Deni Lipu, S.H.

Fajar Pramono, S.H. M.H.

Dewi Regina Kacaribu, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Oktaviani, A.Md, S.H.

Rincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 75.000,-
3. PNBP pendaftaran surat kuasa Pelawan	Rp. 10.000,-
4. PNBP Panggilan Para Pihak	Rp. 30.000,-

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.1.100.000,-
6. PNBP	Rp. 10.000,-
7. Biaya Panggilan	Rp.1.750.000,-
8. Sumpah	Rp. 50.000,-
9. Redaksi	Rp. 10.000,-
10. Meterai	<u>Rp. 10.000,-</u>
JUMLAH	Rp.3.075.000,-

(Tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah)