



**PUTUSAN**

**Nomor 56/Pdt.Bth/2021/PN Byl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Boyolali yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

**AHMAD ZUBAIDI SIGIT SANTOSO**, tempat/tanggal lahir : Surakarta/ 17 September 1972, Agama : Islam, Pekerjaan : wiraswasta, alamat : Sidorejo RT. 004/RW. 001, Mangkubumen, Banjarsari, Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Margono Danu Lukito, S.H., dan Dewi Marlina Setiyarini, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada "KANTOR ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM M. DANU LUKITO, S.H. & REKAN" yang beralamat di Pijilan RT. 04/RW. 13, Kelurahan Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan Eksekusi**;

Lawan:

1. **SUGITO**, pekerjaan : TNI, beralamat di Semanggi RT. 02/RW. 15, Desa Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Amin Sakdi, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada LEMBAGA BANTUAN HUKUM SURAKARTA, yang beralamat di Jalan Slamet Riyadi No. 226A, RT. 001/RW. 004, Sriwedari, Laweyan. Solo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Eksekusi I**;
2. **MOCH. ARIF THOHA**, pekerjaan : swasta, beralamat di Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Eksekusi II**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan Eksekusi dengan surat perlawanan tanggal 25 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Boyolali pada tanggal 15 November 2021 dalam Register Nomor 56/Pdt.Bth/2021/PN Byl, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut :

1. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata yang mengakomodir kepentingan hukum Pihak Ketiga dalam melakukan perlawanan mempertahankan hak atas pelaksanaan eksekusi obyek atau barang bergerak ataupun tidak bergerak yang menjadi hak Pihak Ketiga. Sebagaimana bunyi Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata yang selengkapnya sebagai berikut: "Pihak-pihak Ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka. Jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum ataupun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak".
2. Bahwa dalam Perkara Perdata No. 183/Pdt.G/2020/PN.Kln Perlawan Eksekusi juga tidak diikutkan menjadi para pihak baik pihak Tergugat atau Turut Tergugat.
3. Bahwa dalam Perkara perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl di Pengadilan Negeri Boyolali, Terlawan Eksekusi I tidak pernah menggugat secara hukum terhadap Pelawan Eksekusi dalam kedudukan hukum sebagai pemegang hak kepemilikan dan sekaligus menguasai obyek sengketa (obyek eksekusi) sejak awal kepemilikan sampai sekarang. Bahwa selain itu pula berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa "... yang dapat mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atas sita jaminan bukan hanya Pihak Ketiga saja melainkan Pihak Tergugat pemilik atau *derden verzet*".
4. Bahwa dalam Perkara Perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl di Pengadilan Negeri Boyolali, Terlawan Eksekusi II juga tidak pernah melakukan gugatan secara hukum terhadap Pelawan Eksekusi, baik dalam kedudukan sebagai Pemilik Obyek Sengketa maupun pihak yang menguasai merawat obyek sengketa HM No. 00523 seluas  $\pm 240 \text{ m}^2$  Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kab. Boyolali sejak sebagai pemilik pertama sampai sekarang.
5. Bahwa dalam Perkara Perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl di Pengadilan Negeri Boyolali, Terlawan II yang benar beralamat dan tinggal serta berdomisili di Ngawonggo RT 20 RW 09 Kec. Ceper, Kab. Klaten dan belum pernah sama sekali bertempat tinggal di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Bantahan Nomor 56/Pdt.Bth/2021/PN Byl



Boyolali. Terlawan II juga belum pernah merawat apalagi menguasai barang ataupun obyek sengketa.

6. Bahwa Terlawan II dalam Perkara Perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl di Pengadilan Negeri Boyolali ini bukanlah pemilik sah dari obyek sengketa HM No. 00523 Desa Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kab. Boyolali, tetapi hanyalah meminjam Sertifikat HM No. 00523 Desa Ngesrep untuk kepentingan jaminan pinjaman di bank dan bukan untuk dialihkan kepemilikannya, dan kepemilikan obyek sengketa masih tetap milik Pelawan Eksekusi yaitu AHMAD ZUBAIDI SIGIT SANTOSO sekaligus yang menguasai dan merawat obyek sengketa sampai sekarang.
7. Bahwa Pelawan Eksekusi adalah sah secara hukum pemegang Sertifikat HM No. 00523 Desa Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kab. Boyolali, dan Pelawan Eksekusi adalah pemilik tanah pekarangan dan yang menguasai tanah pekarangan obyek sengketa HM No. 00523 Desa Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kab. Boyolali sejak pertama kepemilikan sampai sekarang.
8. Bahwa Pelawan Eksekusi dalam Perkara Perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl tidak pernah digugat di Pengadilan Negeri dan tidak pernahikutsertakan sebagai pihak dalam perkara tersebut.
9. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik Pihak Ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR.
10. Bahwa oleh karena perlawanan Pihak Ketiga (*derden vervet*) ini diajukan dengan fakta-fakta hukum yang otentik, maka Pelawan selain dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar, Pelawan juga mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain.
11. Bahwa Pelawan Eksekusi sebagai pemilik yang sah dan menguasai obyek sengketa (obyek eksekusi) dalam Perkara Perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl jelas sangat dirugikan untuk dilaksanakan sita eksekusi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Boyolali untuk berkenan memutuskan seperti berikut:

**PRIMAIR**

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai Pihak Ketiga adalah tepat dan beralasan.
2. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah Pelawan Sita Eksekusi yang jujur.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah pemilik tanah sengketa HM No. 00523 Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali yang menjadi obyek eksekusi dalam Perkara Perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl.
4. Membatalkan Sita Eksekusi obyek eksekusi dalam Perkara Perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl di Pengadilan Negeri Boyolali.
5. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain.
6. Membebankan biaya perkara menurut hukum.

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pelawan Eksekusi dan Terlawan Eksekusi I menghadap kuasanya, sedangkan Terlawan Eksekusi II tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah dan juga tidak mengirimkan wakilnya atau Kuasanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas panggilan sidang terhadap Terlawan Eksekusi II, ternyata Terlawan Eksekusi II telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi Terlawan Eksekusi II tidak hadir tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirimkan wakilnya atau Kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan Eksekusi II telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirimkan wakilnya atau Kuasanya, maka terhadap ketidakhadiran Terlawan Eksekusi II tersebut, Terlawan Eksekusi II dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, sehingga Terlawan Eksekusi II tidak perlu dipanggil lagi dan persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Terlawan Eksekusi II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk Radityo Baskoro, S.H., M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Boyolali sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan Eksekusi;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan Eksekusi tersebut, Terlawan Eksekusi I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa kami Terlawan Eksekusi I/ Pemohon Eksekusi menolak dengan tegas dalil Pelawan Eksekusi pada posita 1, yang mendalilkan bahwa Pelawan Eksekusi melakukan perlawanan didasarkan atas Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, sebab Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata adalah pasal atau dasar hukum yang diperuntukkan atau untuk mengakomodir pihak-pihak/ pihak ke-3 yang mempunyai hak atau dasar hukum atau alasan hukum yang jelas dan kuat, sedangkan dalam kasus ini Pelawan Eksekusi **tidak mempunyai hak atau alasan hukum sama sekali** terhadap Obyek Sengketa, karena Pelawan Eksekusi AHMAD ZUBAIDI SIGIT SANTOSO telah menjual Obyek Sengketa miliknya (HM No. 523 Desa Ngesrep Ngemplak Boyolali) kepada Terlawan Eksekusi II MOCH. ARIF THOHA berdasarkan Akta Jual Beli No. 152/2017 tertanggal 5 Oktober 2017 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Boyolali DIAN MARTATI, SH., M.Kn. Sehingga Pelawan Eksekusi tidak berhak dan tidak ada dasar hukum sama sekali terhadap Obyek Sengketa apalagi menguasainya. Oleh karena itu, gugatan Pelawan Eksekusi yang dilayangkan oleh Pelawan Eksekusi No. 56/Pdt.BTH/2021/PN.Byl terhadap Putusan Eksekusi No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.BN.Byl sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali.
2. Bahwa kami juga menolak dengan tegas dalil Pelawan Eksekusi posita 2 yang menyatakan Pelawan Eksekusi tidak dilibatkan atau diikutkan dalam Perkara Perdata No. 183/Pdt.G/2020/PN.KIn, sebab Permohonan Eksekusi terhadap Obyek Sengketa ini oleh Terlawan Eksekusi I tidak ada hubungan hukum dengan perkara No. 183/Pdt.G/2020/PN.KIn, sebab perkara tersebut adalah perkara perdata biasa antara MOCH. ARIF THOHA sebagai Penggugat melawan PT. BPR Ceper sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Klaten, apabila Pelawan Eksekusi merasa keberatan atas gugatan tersebut, seharusnya melayangkan Gugatan Perdata Intervensi di Pengadilan Negeri Klaten, bukan melawan Eksekusi (penetapan atau putusan Eksekusi No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl) di Pengadilan Negeri Boyolali. Oleh karena itu posita nomor 2 dalam gugatan pelawan No. 56/Pdt.BTH/2021/PN.Byl harus dikesampingkan.
3. Bahwa Terlawan Eksekusi I juga dengan tegas menolak dalil posita nomor 3, sebab putusan No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl adalah putusan yang berdasarkan hukum, sebab permohonan Eksekusi terhadap Obyek Sengketa oleh Terlawan Eksekusi I didasari pada Risalah Lelang No. 605/38/2019 tertanggal 16 Agustus 2019 dan dibuat oleh Pejabat Lelang TUTUT WULANDARI, SE. dari

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Bantahan Nomor 56/Pdt.Bth/2021/PN Byl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta di KPKNL Surakarta. Sedangkan Terlawan Eksekusi I yaitu SUGITO adalah Pembeli dan Pemenang Lelang yang sah menurut hukum.

4. Bahwa kami Terlawan Eksekusi I dengan jelas dan tegas menolak dalil 3 posita nomor 4 dan 5 sebab Pelawan Eksekusi tidak mempunyai dasar hukum apapun terhadap Obyek Sengketa HM No. 523 Desa Ngesrep Ngemplak Boyolali dan terhadap Putusan Eksekusi No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl, sebab Pelawan Eksekusi bukan pemilik Obyek Sengketa dan hanya penghuni liar tak berijin dan Terlawan Eksekusi I juga tidak punya kepentingan hukum apapun dengan Pelawan Eksekusi dan Terlawan Eksekusi II.
5. Bahwa Terlawan Eksekusi I menolak dengan tegas dalil posita nomor 6 dan 7 sebab:
  - a. Pelawan Eksekusi AHMAD ZUBAIDI SIGIT SANTOSO bukanlah pemilik Obyek Sengketa HM No. 523 Desa Ngesrep karena Obyek Sengketa tersebut telah dijual kepada Terlawan Eksekusi II (MOCH. ARIF THOHA) pada tanggal 5 Oktober 2017 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah DIAN MARTATI, SH., M.Kn.
  - b. Terlawan Eksekusi II telah menjaminkan Obyek Sengketa ke PT. BPR Ceper Klaten pada tanggal 13 Desember 2017 untuk menjadi tanggungan hutang oleh karena Terlawan Eksekusi II tidak mengembalikan hutang PT. BPR Ceper maka kemudian oleh PT. BPR Ceper Obyek Sengketa tersebut dilelang melalui Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta KPKNL Surakarta pada tanggal 16 Agustus 2019 sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 605/38/2019 dan pemenang lelang (pembeli yang sah menurut hukum) adalah Terlawan Eksekusi I.
6. Bahwa Terlawan Eksekusi I juga menolak dengan tegas pernyataan Pelawan Eksekusi posita 8 dan 9, sebab:
  - a. Obyek Sengketa tanah HM No. 523 Desa Ngesrep Ngemplak Boyolali adalah bukan milik Pelawan Eksekusi tapi milik Terlawan Eksekusi I (SUGITO) dan akan dibuktikan di Pengadilan, sedangkan Pelawan Eksekusi bukan pemilik lagi terhadap Obyek Sengketa.
  - b. Putusan Eksekusi Pengadilan Negeri Boyolali No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl adalah putusan yang benar dan sah menurut hukum karena dilakukan berdasarkan Hukum Acara Perdata yang benar.
7. Bahwa Terlawan Eksekusi I juga menolak dengan tegas posita nomor 10 dan 11 karena Terlawan Eksekusi I adalah pemilik sah menurut hukum Obyek

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Bantahan Nomor 56/Pdt.Bth/2021/PN Byl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa HM No. 523 Desa Ngesrep Kecamatan Ngemplak Boyolali dan Pelawan Eksekusi bukan pemilik Obyek Sengketa lagi dan telah menguasai Obyek Sengketa tanpa dasar hukum dan hak yang jelas dan hanya mengada-ada.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 56/Pdt.BTH/2021/PN.Byl untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Menolak perlawanan Eksekusi putusan Pengadilan Negeri Boyolali No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum putusan Pengadilan Negeri Boyolali No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl.
3. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah pelawan yang tidak jujur dan tidak beritikad baik dan tidak mempunyai dasar hukum yang jelas.
4. Menyatakan pemilih tanah Obyek Sengketa HM No. 523 Desa Ngesrep Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali yang sah menurut hukum adalah Sugito atau Terlawan Eksekusi I.
5. Mengabulkan Permohonan Eksekusi terhadap Obyek Sengketa SHM No. 523 Desa Nesrep Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali berdasarkan Surat Permohonan No. 102/SP/BYL/VIII/2021 dan Risalah Lelang No. 605/38/2019 dapat segera dilakukan.
6. Menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*).

## SUBSIDAIR:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan Eksekusi telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 13 Januari 2022, kemudian Terlawan Eksekusi I juga telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 20 Januari 2022;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan Eksekusi telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, yang berupa :

1. Fotokopi Surat Keterangan Domisili NOMOR : 470/886/XI/2021, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Ngesrep tanggal 08 Nopember 2021, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **PLW-1**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ahmad Zubaidi Sigit Santosa, tertanggal 08 Juni 2020, fotokopi dari fotokopi dan diberi tanda **PLW-2**;

3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00523, Propinsi : Jawa Tengah, Kabupaten : Boyolali, Kecamatan : Ngemplak, Desa : Ngesrep, fotokopi dari fotokopi dan diberi tanda **PLW-3**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut di atas, dalam persidangan Pelawan Eksekusi juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi TRI GUNAWATI**;

- Bahwa Saksi kenal dengan Pelawan Eksekusi karena Saksi merupakan tetangga dari Pelawan Eksekusi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan yang menjadi sengketa antara Pelawan Eksekusi dengan Para Terlawan Eksekusi;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa obyek sengketa tersebut berupa rumah dan terdapat tempat kost yang saat ini ditempati oleh Pelawan Eksekusi, istri dan anak Pelawan Eksekusi serta Ibu Mertua dari Pelawan Eksekusi;
- Bahwa Pelawan Eksekusi menempati obyek sengketa tersebut setelah Pelawan Eksekusi menikah dengan istrinya;
- Bahwa dahulu obyek sengketa tersebut adalah milik mertua Pelawan Eksekusi;
- Bahwa Saksi baru saja mengetahui jika rumah yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini telah dilelang, dimana Saksi mengetahui hal tersebut karena diberitahu oleh Pelawan Eksekusi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui ada pihak Bank datang ke obyek sengketa maupun adanya tulisan pengumuman lelang dari pihak Bank yang ditempel di obyek sengketa;

2. **Saksi WATIK TRI SUTARNI**;

- Bahwa Saksi kenal dengan Pelawan Eksekusi karena Saksi merupakan tetangga dari Pelawan Eksekusi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan yang menjadi sengketa antara Pelawan Eksekusi dengan Para Terlawan Eksekusi;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi obyek sengketa dalam perkara ini;





- Bahwa obyek sengketa tersebut saat ini ditempati Pelawan Eksekusi, istri dan anak Pelawan Eksekusi serta Ibu Mertua Pelawan Eksekusi;
- Bahwa Pelawan Eksekusi menempati obyek sengketa tersebut setelah Pelawan Eksekusi menikah dengan istrinya;
- Bahwa dahulu obyek sengketa tersebut adalah milik mertua Pelawan Eksekusi yang bernama PAK TOTOK;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui jika obyek sengketa menjadi jaminan pinjaman di Bank, selain itu Saksi juga tidak mengetahui jika obyek sengketa telah dilelang;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui ada pihak Bank datang ke obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai dokumen kepemilikan terkait obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam persidangan Terlawan Eksekusi I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, yang berupa :

1. Fotokopi Grosse Risalah  
Lelang Nomor : 605/38/2019 tanggal 16 Agustus 2019, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TL.I-1;**
2. Fotokopi Turunan Putusan  
Nomor : 31/Pdt.G/2019/PN Byl, tanggal 30 Maret 2020, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TL.I-2;**
3. Fotokopi Salinan Putusan  
Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Kln, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TL.I-3;**
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik  
No. 00523, Propinsi : Jawa Tengah, Kabupaten : Boyolali, Kecamatan : Ngemplak, Desa : Ngesrep, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TL.I-4;**

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut di atas, dalam persidangan Terlawan Eksekusi I telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi KUNCARA:**

- Bahwa Saksi merupakan petugas lapangan pada BPR Ceper Klaten yang bertugas untuk mencari nasabah;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi obyek sengketa yang saat ini sedang dipersengketakan oleh Pelawan Eksekusi dan Para Terlawan Eksekusi;



- Bahwa obyek sengketa tersebut berupa tanah dan bangunan;
- Bahwa Terlawan Eksekusi II pernah mempunyai hutang di BPR Ceper Klaten dengan jaminan obyek sengketa, namun hutang tersebut macet sehingga terhadap obyek sengketa akhirnya dilakukan proses lelang;
- Bahwa obyek sengketa yang dijadikan jaminan hutang oleh Terlawan Eksekusi II tersebut telah bersertifikat dan tercatat atas nama Terlawan Eksekusi II sebagai pemegang haknya;
- Bahwa obyek sengketa tersebut awalnya adalah milik Pelawan Eksekusi, namun sebelum dijadikan jaminan hutang di BPR Ceper Klaten, obyek sengketa telah dijual kepada Terlawan Eksekusi II sesuai dengan Akta Jual Beli yang tercatat di dalam Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa pemenang lelang atas obyek sengketa adalah Terlawan Eksekusi I;
- Bahwa setahu Saksi, saat ini obyek sengketa tersebut masih dikuasai oleh pemilik lama, yaitu Pelawan Eksekusi;

2. **Saksi MARTONO;**

- Bahwa Saksi pernah menjadi sopir dari Terlawan Eksekusi I;
- Bahwa Saksi pernah mengantar istri dari Terlawan Eksekusi I datang ke obyek sengketa;
- Bahwa Saksi hanya pernah 1 (satu) kali mendatangi obyek sengketa;
- Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini berupa rumah yang bagian depannya digunakan untuk berjualan, kemudian ada juga tempat kost di rumah tersebut;
- Bahwa obyek sengketa tersebut terletak di Desa Ngesrep, Kabupaten Boyolali;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh Terlawan Eksekusi I jika obyek sengketa telah dibeli oleh Terlawan Eksekusi I melalui lelang pada bulan Oktober 2021 dengan harga Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi yang merupakan objek sengketa, yang hasil pemeriksaan tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 28 April 2022;



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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi adalah sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Pelawan Eksekusi adalah Pelawan Sita Eksekusi yang jujur, menyatakan Pelawan Eksekusi adalah pemilik tanah sengketa HM No. 00523 yang menjadi obyek eksekusi dalam perkara perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl., serta membatalkan sita eksekusi dalam perkara perdata No. 2/Pdt.Eks/2021/PN.Byl di Pengadilan Negeri Boyolali;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan yang diajukan Pelawan Eksekusi tersebut, Terlawan Eksekusi I kemudian mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal perlawanan Pelawan Eksekusi;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan Eksekusi telah mendalilkan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR, Pelawan Eksekusi harus membuktikan hak atau keadaan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perlawanan yang diajukannya, Pelawan Eksekusi telah mendalilkan bahwa Pelawan Eksekusi adalah sah secara hukum pemegang Sertifikat HM No. 00523 Desa Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kab. Boyolali, dan Pelawan Eksekusi adalah pemilik tanah pekarangan serta yang menguasai tanah pekarangan obyek sengketa HM No. 00523 Desa Ngesrep, Kec. Ngemplak, Kab. Boyolali sejak pertama kepemilikan sampai sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, dinyatakan bahwa *"Perlawanan (verzet) terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketiga berdasarkan dalil tentang adanya hak miliknya atas benda-benda yang disita itu, sama halnya dengan semua sengketa tentang upaya-upaya paksaan yang diperintahkan untuk diterapkan, diajukan kepada dan diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan-tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007, Balitbangdiklatkumdil Mahkamah Agung RI 2007 (Buku II) halaman 101, dinyatakan bahwa perlawanan terhadap eksekusi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya, seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa, dan lain-lain, kemudian dalam perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak atas barang yang disita dan apabila ia berhasil membuktikan, maka ia akan dinyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat, namun apabila pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita, maka pelawan akan dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur, dan sita akan dipertahankan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari seluruh alat bukti yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi, ternyata tidak ada satupun alat bukti yang menunjukkan bahwa Pelawan Eksekusi adalah pemilik obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali sesuai Sertipikat Hak Milik No. 00532, sedangkan berdasarkan bukti TL.I-1 serta bukti TL.I-4, pemegang hak atas tanah dan bangunan di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali sesuai Sertipikat Hak Milik No. 00532 tersebut sebelum dilakukan lelang adalah Terlawan Eksekusi II, dimana bukti TL.I-1 dan bukti TL.I-4 ternyata bersesuaian dengan keterangan Saksi KUNCARA yang menerangkan bahwa obyek sengketa yang dijadikan jaminan hutang oleh Terlawan Eksekusi II kepada BPR Ceper tersebut telah bersertifikat dan tercatat atas nama Terlawan Eksekusi II sebagai pemegang haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena Pelawan Eksekusi tidak dapat membuktikan bahwa Pelawan Eksekusi adalah pemilik dari barang yang disita, maka Pelawan Eksekusi harus dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan Eksekusi adalah pelawan yang tidak benar, maka petitum-petitum perlawanan yang diajukan Pelawan Eksekusi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh petitum perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan yang diajukan Pelawan Eksekusi dinyatakan ditolak, maka Pelawan Eksekusi adalah sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Pelawan Eksekusi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 195 ayat (6) HIR, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan Eksekusi untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan Eksekusi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.305.000,00 (dua juta tiga ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali, pada hari Kamis, tanggal 28 April 2022, oleh kami, Sri Hananta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Elisabeth Vinda Yustinita, S.H., dan Tony Yoga Saksana, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sri Handayani, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Pelawan Eksekusi dan Kuasa Terlawan Eksekusi I, tanpa dihadiri oleh Terlawan Eksekusi II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Elisabeth Vinda Yustinita, S.H.

Sri Hananta, S.H.

Tony Yoga Saksana, S.H.

Panitera Pengganti,

Sri Handayani, S.H.

## Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses .....	Rp.	75.000,00
- Panggilan .....	Rp.	750.000,00
- Biaya Sumpah .....	Rp.	25.000,00
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	1.365.000,00



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Redaksi Putusan .....	Rp.	10.000,00
- Materai Putusan .....	Rp.	10.000,00
- PNBP Panggilan .....	Rp.	40.000,00 +
Jumlah :		Rp. 2.305.000,00