



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surakarta yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

MUHAMMAD WASESO ST, berkedudukan di Jl. Mataram Utama No. 11 Lingkungan Gayamsari Rt. 001 Rw. 11 Kec. Banjarsari Kota Surakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MANDAGI JANTJE**, SH beralamat di Jl. Dlopo Raya No. 12 A Solo Baru, Gedangan, Gorogol, Kab. Sukoharjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Januari 2024, sebagai **Pembantah**;

Lawan:

- 1. MENTERI KEUANGAN RI. cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, c/q KANTOR WILAYAH DJKN SEMARANG/JAWA TENGAH, cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA (KPKNL SURAKARTA)**, Alamat Ki. Mangun Sarkoro No. 141 Suber Kec. Banjarsari Kota Surakarta, sebagai **Terbantah I**;
- 2. PT. BANK MANDIRI (PESERO) Tbk. KANTOR PUSAT DI JAKARTA, cq PT BANK MANDIRI (PESERO) Tbk KANTOR WILAYAH DI SEMARANG, cq PT BANK MANDIRI (PESERO) Tbk KANTOR CABANG SOLO SRI WEDARI**, beralamat di Jl. Slamet Riyadi No.294 / 285 Surakarta, sebagai **Terbantah II**;
- 3. ROESITA CAHYO DEWI**, bertempat tinggal di Jl. Jayawijaya No. 188 A Rt. 02 Rw. 016, Kel. Kadipiro, Kec. Banjarsari Kota Surakarta, sebagai **Terbantah III**;

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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)



4. **DIREKTUR PT. LADEWINDO GARMENT MANUFACTURE,**
berkedudukan di Jl. Mojo No. 818 KM 1.5
Songgoronggi, Dagen, Jaten Karanganyar , sebagai
Terbantah IV;

5. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR) / KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) cq.
KEMENTERIAN ATR / BPN KANTOR
PERTANAHAN WILAYAH JAWA TENGAH cq
KEMENTERIAN ATR / BPN KANTAH KOTA
SURAKARTA,** beralamat di Jl. Ki. Hajar Dewantara
No. 29 Jebres Kec. Jebres Kota Surakarta , sebagai
Turut Terbantah I;

6. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR)/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL cq. KEMENTERIAN ATR
/ BPN KANTOR PERTANAHAN WILAYAH JAWA
TENGAH cq KEMENTERIAN ATR/ BPN KANTAH
KABUPATEN KARANGANYAR,** dengan, alamat Jl.
Lawu No. 202 Tegalsari Bejen, Kecamatan
Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, sebagai
Turut Terbantah II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat gugatan Bantahan
tanggal 15 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 18 Januari 2024 dalam Register
Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt, telah mengajukan bantahan sebagai berikut :

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



1. Bahwa terbantah III selain bertindak untuk dan atas namanya sendiri juga bertindak untuk dan atas nama / mewakili terbantah IV selaku Direktur berdasarkan Akte Pendirian PT. Ladwindo Garment Manufacture,
2. Bahwa tanah dengan Hak Guna Bangunan No. 25. atas nama terbantah III dan diatasnya berdiri bangunan gedung PT. Ladewindo Garment Manufacture, /terbantah IV, terletak di Jalan Mojo No. 818 KM 1.5 Songgorunggi, Dagen, Jaten Karanganyar, sesungguhnya adalah harta milik terbantah III dan IV.
3. Bahwa terbantah III dan IV. berdasarkan Keputusan No. 265/Pdt.G/2017/ PN.Skt. jo No.384/Pdt/2018/PT.Smg jo. No. 2607 K/Pdt/2019. T e l a h dihukum dan diwajibkan membayar kepada pembantah uang sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas miliar rupiah)
4. Bahwa berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri Surakarta dibawah No. 265/Pdt.G/2017/PN.Skt. jo No.384/Pdt/2018/PT.Smg jo. No.2607 K/Pdt/ 2019. Pembantah telah bermohon kepada pihak Pengadilan Negeri Surakarta dibawah nomor **Penetapan** No. 8/PEN.PDT/EKS/2020/PN.Skt Jo.No.265/ Pdt.G/2017/PN.Skt. JoNo 384/Pdt/2018/PT.Smg Jo. No.2607 K/Pdt/2019, tanggal 4 Maret 2021, dan dengan dasar keputusan dan penetapan tersebut diatas, **kemudian pihak Pengadilan Negeri Surakarta telah melaksanakan aanmaning terhadap terbantah III, dan juga turut mewakili terbantah IV.** akan tapi terbantah III, enggan menjalankannya dan/atau enggan menyerahkan dengan sukarela harta miliknya yang sudah dilekatkan sita persamaan/sita eksekusi oleh pihak Pengadilan Negeri Surakarta yaitu :
 - a. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 25. atas nama terbantah III yang diatasnya berdiri bangunan bangunan pabrik milik terbantah IV, terletak di Jalan Mojo No. 818 KM. 1.5 Songgorunggi Dagen, Jaten, Kabupaten Karanganyar.

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah SHM No. 8923 / Kadipiro atas nama terbantah III luas kurang lebih 780 m2 dan bangunan rumah diatasnya serta segala isinya terletak di Jalan Jaya Wijaya No. 188 A Kelurahan Kadipiro Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta Propinsi Jawa Tengah.
 - c. Sebidang tanah SHM No. 8932 / Jebres atas nama sebagaimana tertera dalam sertifikat dan segala isinya terletak di Kelurahan Jebres Kecamatan Jebres Kota Surakarta Jawa Tengah.
4. Bahwa selain pelekatan sita Pengadilan Negeri Surakarta dengan **Penetapan** No.8/PEN.PDT/EKS/2020/PN.Skt Jo.No.265/ Pdt.G/2017/PN.Skt. Jo No 384/ Pdt/2018/PT.Smg Jo. No.2607 K/Pdt/2019, tanggal 4 Maret 2021, tersebut diatas, ternyata terbantah III juga berhutang kepada terbantah II sehingga terdapat Hak Tanggungan atas objek yang sama yaitu :
- a. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 25. atas nama terbantah III yang diatasnya berdiri bangunan pabrik milik terbantah IV, terletak di Jalan Mojo No. 818 KM. 1.5 Songgoronggi Dagen, Jaten, Kabupaten Karanganyar, terdapat Hak Tanggungan (HT) dengan nilai (HT) hanya/ kurang lebih 4.700.000.0000,00.- (empat miliar tujuh ratus juta rupiah) dan diketahui objek tersebut juga adalah jaminan terbantah III hutang senilai seperti dimaksud dalam (HT) kepada terbantah II.
 - b. Sebidang tanah SHM. No. 8923 / Kadipiro atas nama terbantah III. luas kurang lebih 780 m2 dan bangunan rumah tinggal terbantah III diatasnya serta segala isinya terletak di Jalan Jaya Wijaya No. 188 A Kelurahan Kadipiro Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta Propensi Jawa Tengah. juga masuk dalam Hak Tanggungan terbantah II, untuk menjamin hutang terbantah III dan IV.

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebidang tanah SHM No. 8932 / Jebres atas nama sebagaimana tertera dalam sertifikat dan segala isinya terletak di Kelurahan Jebres Kecamatan Jebres Kota Surakarta Jawa Tengah. dengan taksasi harga jual kurang lebih Rp. 800.000.000,- an kemudian dijaminkan terbantah III dan IV kepada terbantah II dan mendapatkan kredit melalui Letter Off Credit (LC) sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan karenanya masuk dalam Hak Tanggungan.

Sehingga menurut hukum terbantah II patut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini,

5. Bahwa pemberian kredit oleh terbantah II kepada terbantah III dan IV adalah berkisar pada tahun 2005 dan sejak tahun 2008 terbantah III dan IV telah mengalami kegagalan dalam usaha, sebagai bukti hutangnya kepada terbantah II dan pembantah serta pihak lain seperti koperasi koperasi sudah tidak dapat dikembalikan oleh terbantah III dan IV. pertanyaan mengapa terbantah II LALAI tidak melakukan eksekusi lelang pada 14 tahun yang lalu.
6. Bahwa dengan KELALAIAN terbantah II yang memperpanjang waktu pelunasan hutang terbantah III dan IV kepada terbantah II dan atau tidak melakukan finalti atas kelalaian terbantah III dan IV yang tidak menyelesaikan pembayaran hutangnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum atau **penyalahgunaan keadaan** sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 dan pasal 1366 KUHPerd.
7. Bahwa terbantah II yang dengan sengaja memohon eksekusi lelang kepada terbantah I pada saat usaha terbantah III dan IV sudah tidak aktif, berikut menghitung bunga sudah melebihi hutang pokok terbantah III kepada tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum/penyalahgunaan keadaan.

Halaman 5 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



8. Bahwa terbantah II telah menginformasikan kepada pembantah mengenai keterangan dan pernyataan terbantah III kepada terbantah II tentang pembongkaran / pengrusakan gedung milik terbantah IV dilakukan pembantah hal itu adalah TIDAK BENAR dan FITNAH karena sesungguhnya yang membongkar gedung tempat usaha dan milik terbantah IV, pembongkaran / pengrusakan dan penjualan bangunan seperti tegel, koseng, atap kaca, serta material lainnya justru sebaliknya dilakukan oleh TERBANTAH III sendiri, perbuatan terbantah III tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah mendatangkan kerugian kepada banyak pihak termasuk pembantah..
9. Bahwa terbantah I pada bulan medio September 2023 telah mengumumkan eksekusi lelang pertama atas permohonan terbantah II tanggal 22 Agustus 2023 atas objek jaminan sesuai Hak Tanggungan kemudian terbantah I melanjutkan pengumuman lelang pada tanggal 31 Oktober 2023, dan belum terlelang atas objek yang juga dalam sita perbandingan / sita persamaan tersebut diatas.
10. Bahwa pembantah pada tanggal 14 Desember 2023 telah mengirim surat keberatan dan himbauan kepada pihak Terbantah I yang pada pokoknya meminta agar terbantah I menunda pelelangan atas permohonan terbantah II dan surat pembantah tersebut telah dibalas dan ditanda-tangani PLT mewakili Kepala KPKNL. Dengan hal tersebut pembantah memilih upaya hukum lain yaitu mengajukan gugatan bantahan ini.
11. Bahwa oleh karena Terbantah II telah melakukan perbuatan/LALAI dengan menyalahgunakan keadaan maka pembantah telah mengajukan gugatan kepada terbantah II selaku tergugat dalam perkara perdata No. 291/Pdt.G/2023/PN.Skt. melanjutkan gugatan perkara No. 01

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/Pdt.G/2022/Pn.Skt yang pembantah cabut dengan alasan perbaikan.

12. Bahwa bila pelelangan diteruskan terbantah I tentu akan mendatangkan kerugian bagi pembantah dan pihak lain seperti Koperasi–Koperasi sebagai penerima objek/benda jaminan fidusia dari terbantah III dan IV. dimana terbantah III oleh pihak Krimsus Polda Jateng TELAH MENETAPKAN TERBANTAH III SEBAGAI TERSANGKA. bukti akan pembantah ajukan dalam persidangan nanti.
13. Bahwa terbantah II juga terlibat dalam masalah Fidusia dimana telah menerima benda fidusia dari terbantah III dan IV pada tahun 2008 terhadap mesin jahit s e d a n g diketahui pada tahun 2007 terbantah III dan IV telah menyerahkan benda fidusia sebanyak 807 unit mesin jahit kepada pihak Kopersai-koperasi dimana terbantah III dan IV berhutang miliaran rupiah
14. Bahwa dengan memperhatikan keadaan usaha terbantah III, dan IV yang sudah BANGKRUT dan terbantah III dan IV sudah tidak ada usaha lain selain berhutang dan menutupi hutang-hutangnya diberbagai pihak m a k a pembantah tidak ada pilihan hukum lain memohon eksekusi atas sita persamaan dan/atau meminta terbantah III dan IV mengganti objek sitaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 Herzien Inlandsch Reglement (HIR)/pasal 261 Rechtreglement Voor de Buitengewesten (RBg). atau terbantah III dan IV mengganti sejumlah uang kepada pembantah sebagaimana dimaksud dalam pelaksanaan pasal 225 HIR/pasal 259 RBg.
15. Bahwa dengan demikian baik terbantah III, terbantah IV, dan terbantah II serta terbantah I tidak menyalahgunakan keadaan yaitu selebihnya dari hutang pokok terbantah III, dan IV kepada terbantah II, pembantah mohon Pengadilan Negeri Surakarta menyita kelebihan uang dari pokok pinjaman terbantah III dan IV

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

kepada terbantah II. sebagai pengganti pembayaran terbantah III, dan IV kepada pembantah. Sebagaimana dimaksud pasal 227 HIR. / pasal 261 RBg.

16. Bahwa alasan terbantah II yang menyatakan kepada pembantah bahwasanya akibat adanya terbantah III dan IV saling gugatan menggugat dengan pembantah pada tahun 2016 sampai 2017 membuat halangan bagi terbantah II mengeksekusi, pendapat pembantah **pernyataan terbantah II tersebut adalah suatu bentuk kebohongan yang seakan akan menutupi KELALAIAN TERBANTAH II sendiri**, k a r e n a menjadi pertanyaan mengapa terbantah II tidak melakukan eksekusi lelang pada 14 tahun yg lalu.

atau ditahun 2008 sampai dengan 2010 saat terbantah III dan IV bangkrut, adalah sangat merugikan pembantah dan pihak lain.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas pembantah mohon sudi kiranya Pengadilan Negeri Surakarta berkenan memutuskan :

PRIMAIR :

1. Menerima perlawanan / bantahan eksekusi pembantah seluruhnya
2. Menetapkan, pembantah adalah pembantah yang benar.
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Keputusan No. 265/Pdt.G/2017/PN.Skt. jo No.384/Pdt/2018/PT.Smg jo. No. 2607 K/Pdt/2019. adalah Sah dan Mengikat.
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa **Penetapan** No. 8/PEN.PDT/EKS/2020/ PN.Skt Jo. No.265/ Pdt.G/2017/PN.Skt. JoNo 384/Pdt/2018/PT.Smg Jo. No. 2607 K/Pdt/2019, tanggal 4 Maret 2021, adalah mengikat.

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

Disclaimer

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



5. Menyatakan menurut hukum, bahwa pembantah a d a l a h berhak untuk mendapatkan pembagian dari hasil lelang atas objek sita eksekusi lelang
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan hukum terbantah II, III dan IV adalah MERUPAKAN KELALAIAN/Perbuatan Melawan Hukum.
7. **Membatalkan a t a u melumpuhkan pelaksanaan eksekusi lelang Terbantah I atas hak tanggungan yang dimohonkan terbanatah II pada tanggal 22 Agustus 2023..**
8. Menghukum, tergugat I melakukan perbuatan hukum y a i t u menunda pelaksanaan eksekusi lelang atas objek sita persamaan,
9. Menghukum, terbantah II melakukan perbuatan hukum y a i t u menunda, menarik, dan/atau membatalkan permohonan lelang kepada terbantah I sampai adanya putusan incracht dalam perkara ini.
10. Menghukum, terbantah III, dan IV melakukan perbuatan hukum yaitu secara tanggung renteng atau yang satu membayar dan yang lain dibebaskan membayar tuntutan pembantah sebesar Rp 11.000.000.000,-
11. Menghukum, kepada terbantah III dan IV bila tidak membayar kewajibannya kepada pembantah wajib mengganti objek sita eksekusi senilai kewajiban terbantah III, dan IV.
12. Menghukum, s i a p a saja yang dapat hak dari padanya tunduk dan bertakluk pada putusan ini.
13. Menyatakan, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terbantah I, II, III, IV. mengajukan banding maupun kasasi ataupun upaya hukum lainnya.

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum, terbantah I, II, III, dan IV, membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDIAR

Mohon keadilan atau keputusan yang berkeadilan

PRIMAIR dan SUBSIDIAR

Biaya menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir kuasanya tersebut;

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 Sunarti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Pebruari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Para Terbantah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Terbantah I :

1. Bahwa Terbantah I menolak seluruh dalil-dalil Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan Terbantah I tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbantah I.
2. Bahwa objek dalam perkara ini yaitu

Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah SHGB No. 25 berdiri bangunan pabrik, terletak di Jalan Mojo No. 818 KM. 1,5 Songgorunghi, Dagen, Jaten, Kabupaten Karanganyar;
- b. Sebidang tanah SHM No. 8923 luas 780 m2 dan bangunan di atasnya serta segala isinya, terletak di Jalan Jaya Wijaya No. 188 A Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah;
- c. Sebidang tanah SHM No. 8932 dan segala isinya, terletak di Kelurahan Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terbantah I menolak seluruh dalil-dalil Pembantah dalam surat bantahan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya;

2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa dalam dalil-dalil posita maupun dalil petitum Pembantah mengandung unsur yang tidak jelas atau kabur;
- b. Bahwa dalam gugatannya, Pembantah hanya menyebutkan sertifikat objek perkara namun tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek perkara;
- c. Bahwa gugatan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan Pembantah tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan karena tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan, sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijckverklaard*), sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa apabila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI No.565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan apabila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dari gugatan Pembantah tidak jelas batas-batas dusun, gugatan tidak dapat diterima;

d. Bahwa berdasarkan uraian di atas, surat gugatan yang diajukan Pembantah sangat tidak jelas baik dalam posita maupun petitumnya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*) sehingga gugatan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa atas dasar tersebut di atas, cukuplah beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta Terbantah I **menolak seluruh dalil Pembantah dalam bantahannya**
2. Bahwa Terbantah I **tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pembantah yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbantah I, tetapi pada dasarnya Terbantah I menolak seluruh dalil bantahan Pembantah;**
3. Bahwa dasar diajukannya permohonan lelang oleh Terbantah II adalah karena Debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditor (Terbantah II) sebagaimana diakui sendiri oleh Pembantah dalam posita gugatan bahwa Terbantah II memberikan kredit kepada Terbantah III dan Terbantah IV, hal mana hutang tersebut sudah tidak dapat dikembalikan oleh Debitur;

Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan demikian, Pembantah seharusnya telah mengetahui akibat-akibat hukum apabila debitur wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit *a quo*;
5. Bahwa kata “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (*obligatoire overeenkomst*) (pasal 1313 KUH Perdata);
6. Bahwa “wanprestasi” dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagaimana tersebut di bawah ini : (Subekti, “*Hukum Perjanjian*”) :
 - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
 - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
 - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
7. Bahwa pasal 1234 KUH Perdata menyatakan : “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Berdasarkan ketentuan tersebut, Pembantah tidak melaksanakan prestasi/perbuatan sesuai perjanjian/akad kredit yang telah mereka sepakati. Selanjutnya pasal 1338 KUH Perdata menyatakan, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga harus dilaksanakan dengan itikad baik;
8. Bahwa Debitur tidak melaksanakan kewajiban tersebut seperti telah diakui sendiri oleh Pembantah dalam posita bantahannya, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Debitur berada dalam keadaan wanprestasi;
9. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Terbantah I sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, “*Juru lelang tidak berwenang menolak* Halaman 13 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.” juncto ketentuan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

10. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

11. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa “*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”.

12. Bahwa lelang terhadap objek lelang (d.h.i. objek perkara) dilaksanakan berdasarkan permohonan dari Terbantah II melalui Surat Nomor : SAM.SA2/SMG.329/2023 tanggal 19 September 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal dan Pelaksanaan Lelang Ulang an. Roestina Cahyo Dewi. Surat tersebut pada pokoknya berisi permintaan bantuan Terbantah I untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek lelang a

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

quo dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya :

- Fotokopi akta perjanjian kredit
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik
- Fotokopi Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi

13. Bahwa berdasarkan permohonan dari Terbantah II yang telah lengkap, maka sesuai dengan kewajiban hukumnya, Terbantah I telah menerbitkan Surat Nomor : S-4934/KNL.0902/2023 tanggal 23 Oktober 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang;

14. Bahwa Terbantah I menolak secara tegas dalil bantahan Pembantah yang intinya menyatakan Terbantah I telah mengumumkan eksekusi lelang atas objek perkara;

15. Bahwa Bagian Kedua pasal 13 angka (1) huruf d PMK Lelang menyebutkan Penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan Pengumuman Lelang. Oleh karena itu, untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Terbantah II telah melaksanakan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 24 Oktober 2023 sebagai Pengumuman Lelang Ulang ;Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga lelang dimaksud telah memenuhi asas publisitas dan dapat diketahui khalayak umum;

16. Bahwa guna memenuhi ketentuan PMK Lelang yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari kantor pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar No. Berkas 51541/2023 tanggal 15 Agustus 2023, SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta No. Berkas 17248/2023 dan 17250/2023 tanggal 16 Agustus 2023, yang mencantumkan riwayat status hukum tanah tersebut, diantaranya objek perkara telah dibebani hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri Tbk. (Terbantah II);

17. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan benar, serta objek lelang pun jelas, maka lelang eksekusi terhadap objek perkara *a quo* melalui perantara Terbantah I dilaksanakan pada tanggal 31 Oktober 2023 dan telah diterbitkan akta otentik hasil pelaksanaan lelang yakni Risalah Lelang nomor 1318/38/2023;

18. Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas dalil bantahan Pembantah angka 10 yang meminta agar Terbantah I menunda pelelangan atas permohonan Terbantah II;

19. Bahwa berdasarkan PMK Lelang pasal 36 Bagian Keempat bab Pembatalan Sebelum Lelang, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. permintaan Penjual;
- b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

20. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

22. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah I tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Terbantah I adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terbantah I;
2. Menyatakan gugatan/bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan/bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 31 Oktober 2023 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 1318/38/2023 tanggal 31 Oktober 2023;
4. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Jawaban Terbantah II :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas semua dalil-dalil dan tuntutan Pembantah dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Terbantah II.
2. **Eksepsi Mengenai Gugatan Pembantah Sama dengan Perkara yang Sedang Diperiksa (*Exceptio Litis Pendentis*)**
 - a. Bahwa materi gugatan *a quo* pada pokoknya adalah mengenai Permohonan Pembantah untuk mendapatkan bagian dalam lelang Hak Tanggungan milik Terbantah II dengan mendasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 8/PEN.PDT/EKS/2020/PN.Skt jo. Nomor : 265/Pdt.G/2017/PN.Skt jo. Nomor : 384/Pdt/20 18/PT.SMG jo. Nomor : 2607K/Pdt/2019 yang mengabulkan Permohonan Sita Persamaan ("**Penetapan Sita Persamaan**").
 - b. Bahwa sebagaimana Pembantah akui dalam poin 11 Gugatan, pada saat ini di Pengadilan Negeri Surakarta sedang berlangsung sidang Perkara Perdata Nomor 291/Pdt.G/2023/PN.Skt yang memiliki **materi gugatan yang sama dengan perkara *a quo***.
 - c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya gugatan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena gugatan *a quo* sama dengan perkara yang sedang diperiksa.

3. Eksepsi Mengenai Gugatan Pembantah Kabur (*Obscuur Libel*)

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

- a. Bahwa dalam gugatannya Pembantah menyatakan Terbantah II melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak menjelaskan ketentuan hukum apa yang dilanggar oleh Terbantah II.
- b. Bahwa dalam gugatannya Pembantah meminta kepada Majelis Hakim yang memutus perkara agar menghentikan proses lelang Hak Tanggungan yang sedang berlangsung dan meminta bagian dari hasil penjualan lelang.
- c. Bahwa apabila dicermati, **permintaan Pembantah tersebut tidak ada hubungannya dengan posita gugatan dan dapat disimpulkan Pembantah memiliki itikad buruk untuk menyesatkan Majelis Hakim yang memutus perkara dan mengambil keuntungan finansial untuk dirinya sendiri.**
- e. Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42 yang menyatakan:

"Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas ("een duidelijke en bepaalde conclusie", pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscuur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat 1 sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut. Bagaimana dengan apa yang dinamakan "obscuur libel"? Arti obscuur libel itu sendiri adalah "tulisan yang tidak terang". Adapun yang dimaksud adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain (Stein, 1973:94). Pada umumnya gugatan yang mengandung obscuur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan."

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara *a quo* agar memutus gugatan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Terbantah II dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka Terbantah II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Pembantah dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Terbantah II.
2. Bahwa terlebih dahulu Terbantah II sampaikan bahwa Terbantah II adalah pemegang Hak Tanggungan dengan rincian sebagai berikut :

No	Bukti Kepemilikan	Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)
1.	SHGB No. 25/Dagen an. Roestina Cahyo Dewi	SHT I No. 180/2005 tanggal 8 Februari 2004, SHT II No. 1132/2006 tanggal 31 Juli 2006, dan SHT III No. 2887/2009 tanggal 9 November 2008.
2.	SHM No. 8932/Jebres an. Roestina Cahyo Dewi	SHT I No. 02014/2012 tanggal 30 Juli 2012

(selanjutnya disebut sebagai “Obyek Sengketa”).

3. Bahwa selaku pemegang Hak Tanggungan, Terbantah II memiliki Hak Separatis atas Objek Sengketa dan mempunyai hak untuk menjual Obyek Sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*in casu* Terbantah I) serta **mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut** sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai “UU Hak Tanggungan”).

4. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Cetakan Keempat, Penerbit Sinar Grafika, tahun 2006 halaman 321 yang menyatakan:

“Kedudukan hukum pemegang sita penyesuaian (persamaan) terhadap barang yang disita atau diagunkan kepada orang lain adalah sebagai berikut:

1. *Berada setingkat di bawah pemegang sita atau agunan. **Pemegang sita atau agunan, berada pada peringkat pertama, dan pemegang sita penyesuaian berada di bawahnya.***
2. *Pengambilan pemenuhan atas pembayaran tuntutan dari barang tersebut, diberikan prioritas utama kepada pemegang sita atau agunan, baru menyusul pemegang sita penyesuaian dengan acuan penerapan:*
 - *Apabila hasil penjualan hanya mencukupi untuk melunasi tuntutan pemegang sita atau agunan, tanpa mengurangi pembagian hasil penjualan secara berimbang dalam eksekusi serentak berdasarkan Pasal 202 HIR, Pasal 219 dan Pasal 220 RBG dan pemegang sita atau agunan tidak berkedudukan sebagai kreditor yang mempunyai hak privilege atas barang tertentu;*
 - *Sekiranya hasil penjualan barang melebihi tuntutan pemegang sita atau agunan, maka sisa kelebihan itu menjadi hak pemegang sita penyesuaian.*
3. *Selama sita atau agunan belum diangkat atau dicabut, kedudukannya tetap berstatus sebagai pemegang sita penyesuaian.”*

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa **Penetapan Sita Persamaan tidak menghilangkan hak Terbantah II selaku pemegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu tanpa harus dibagi dengan Pembantah.**
6. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 4, sebagaimana Terbantah II jelaskan di atas, Terbantah II hanya memiliki Hak Tanggungan atas SHGB No. 25/Dagen an. Roestina Cahyo Dewi dan SHM No. 8932/Jebres an. Roestina Cahyo Dewi (*in casu* Terbantah III).
7. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 5-7 yang pada intinya menyatakan Terbantah II telah melakukan perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan keadaan karena tidak melakukan lelang pada kisaran tahun 2008, pada faktanya Terbantah II selaku pemegang Hak Tanggungan Terbantah II dapat melakukan lelang pada waktu yang diinginkan oleh Terbantah II.
8. Bahwa **UU Hak Tanggungan tidak mengatur kapan pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang**, sehingga dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Terbantah II melakukan perbuatan melawan hukum karena pada kisaran tahun 2008 tidak melakukan lelang adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berlandaskan hukum.
9. Bahwa Pembantah juga telah salah memahami konsep penyalahgunaan keadaan, Penyalahgunaan Keadaan/*Misbruik van Omstandigheden* adalah **istilah dalam hukum kontrak** yang menggambarkan hubungan para pihak yang tidak seimbang dan pada faktanya **Pembantah dan Terbantah II tidak memiliki hubungan kontraktual.**
4. Bahwa selain itu Pembantah juga keliru dalam menafsirkan Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara, pada faktanya **pasal tersebut merupakan dasar hukum pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan dasar hukum Penyalahgunaan Keadaan/*Misbruik van Omstandigheden*.**

Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

5. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 8 yang menuduh Terbantah II memberikan informasi palsu dan mendatangkan kerugian kepada Pembantah, pada faktanya **Terbantah II tidak pernah memberikan informasi terkait Obyek Sengketa kepada Pembantah dengan pengecualian fakta yang terungkap di persidangan.**
6. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 9-11 yang pada intinya kembali menyatakan bahwa Terbantah II telah melakukan perbuatan hukum dan merugikan kepentingan hukum Pembantah dan pihak lain dengan melelang Obyek Sengketa, sebagaimana Terbantah II jelaskan di atas, **selaku pemegang Hak Tanggungan Terbantah II memiliki hak untuk melakukan lelang pada waktu yang diinginkan oleh Terbantah II.**
7. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 12 yang menyatakan bahwa apabila lelang diteruskan akan membawa dampak buruk pada pihak lain dan Terbantah III telah berstatus sebagai tersangka, **dalil tersebut tidak berdasarkan fakta dan Pembantah tidak memiliki dasar hukum untuk mewakili kepentingan pihak lain tersebut.**
8. Bahwa selain itu, **status Terbantah III sebagai Tersangka tidak menghilangkan hak Terbantah II selaku pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan lelang Hak Tanggungan.**
9. Bahwa dalam melakukan lelang, Terbantah II telah memenuhi ketentuan yang disyaratkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai **"PMK Lelang"**) yang dibuktikan dengan diprosesnya permohonan Terbantah II oleh Terbantah I.
10. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 13 yang menyatakan bahwa Terbantah II terlibat masalah fidusia, pada faktanya Terbantah II tidak terlibat masalah fidusia sebagaimana dikemukakan oleh Pembantah.
11. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada poin 16 yang telah menuduh Terbantah II menginformasikan alasan Terbantah II

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melakukan lelang kepada Pembantah adalah karena adanya saling gugat menggugat antara Pembantah dengan Terbantah III dan Terbantah IV, sebagaimana Terbantah II jelaskan di atas, **Terbantah II tidak pernah memberikan informasi mengenai Obyek Sengketa kepada Pembantah.**

12. Bahwa atas tuduhan Pembantah di poin 8, 13, dan 16 gugatan *a quo*, dengan ini Terbantah II men-someer Pembantah untuk membuktikan tuduhannya.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka Terbantah II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan memutuskan hal –hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Terbantah II;
- Menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Pembantah seluruhnya ;
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta mempunyai pendapat lain, Terbantah II mohon putusan yang seadil – adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Jawaban Terbantah III dan IV :

A. E K S E P S I

1. Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)

Bahwa dalam suatu gugatan perdata, formulasi gugatan harus memenuhi syarat formil (*vide : Pasal 118 Ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR jo. Pasal Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Rv). Maksudnya, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Setelah mencermati dan menganalisa rumusan gugatan Pembantah, ternyata uraian dan rumusannya kabur dan kacau bahkan gelap (*onduidelijk*), sehingga gugatan tersebut mengandung CACAT FORMIL yang menyebabkan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal mana, dapat dirumuskan sebagai berikut :

KANTOR YOGYAKARTA : RUKO PANDA RR Square Kav. F (Depan POLDA DIY)
Jl. Ringroad Utara, Condongcatur, Depok – Sleman – DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA - 55284
Telp./Faximile : (0274) 501 4758. Mobile :081 328 838 058, Website : www.rhplaw.co.id, E-mail :
romi_habie@yahoo.com

a. Dasar hukum dalil gugatan tidak jelas

Dalam perkara *a quo*, pertama-tama haruslah diketahui apakah ada hubungan hukum atau kepentingan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Sebab sebagaimana dalam ilmu hukum, dalam Hukum Acara Perdata dikenal hukum acara perdata yang mengandung suatu syarat mutlak (*conditio sine qua non*) yang mengharuskan bahwa suatu gugatan (*gugatan perdata*) hanya dapat diajukan apabila pihak yang menggugat (*Penggugat*) mempunyai kepentingan hukum (*rechtbelang*), maksudnya ialah harus mempunyai alas hak berdasarkan suatu ikatan (*hubungan*) hukum (*recht betrekking*) yang menimbulkan hak dan kewajiban antara yang menggugat (*Penggugat*) dengan yang digugat (*Tergugat*) yang mengikat kedua belah pihak yang dapat dipaksakan secara hukum melalui tuntutan atau gugatan (*recht vordering*) – (*vide : Hofstrukken van Burgerlijke, oleh Mr. C.W. Star Busmen, halaman 111*).

Bahwa setelah dicermati gugatan Pembantah tersebut uraian dan rumusan positanya kabur bahkan kacau. Hal mana, di dalam gugatan Pembantah menyebutkan secara campur aduk dan tidak konsisten bahwa dasar hukum dalil gugatannya adalah Wanprestasi sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 256/Pdt.G/2017/PN.Skt., Jo No. 384/Pdt/2018/PT.Smg., Jo. No.2607 K/Pdt/2019, kemudian pada Posita angka 8 (delapan) Pembantah juga mendalilkan bahwa Terbantah III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memFITNAH Pembantah bahwa yang

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembongkaran / pengrusakan Gedung milik Terbantah IV adalah Pembantah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Selanjutnya pada Posita angka 14 (empat belas) Pembantah memohon Eksekusi atas sita persamaan dan/atau meminta Terbantah III dan Terbantah IV mengganti objek sitaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 HIR atau Pasal 261 Rbg, kemudian pada Posita angka 15 (lima belas) Pembantah mohon Pengadilan Negeri Surakarta untuk menyita kelebihan uang dari pokok pinjaman Terbantah III dan Terbantah IV kepada Terbantah II. Disamping itu, gugatan Pembantah yang ditujukan kepada Terbantah III dan Terbantah IV tersebut juga tidak berdasarkan hukum, karena antara Pembantah dengan Terbantah III serta Terbantah IV tidak mempunyai suatu ikatan (*hubungan*) hukum (*recht betrekking*).

Bahwa Gugatan Bantahan dengan judul Eksekusi Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pembantah tersebut, posita atau *fundamentum petendinya* tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang mendasari gugatannya. Sehingga, gugatan Pembantah tersebut sangat membingungkan, apa sebenarnya yang menjadi pokok perkara gugatannya, apakah wanprestasi, apakah perbuatan melawan hukum, apakah permohonan eksekusi atas sita persamaan, apakah permohonan mengganti objek sitaan atau permohonan sita kelebihan uang dari pokok pinjaman Terbantah III dan Terbantah IV?

Bahwa gugatan Pembantah juga faktanya telah mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Hal mana, berdasarkan Putusan MA Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang pada intinya menyebutkan bahwa : "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dan melanggar tata tertib beracara, sehingga harus diselesaikan secara tersendiri pula*".

Oleh karena rumusan dan uraian gugatan Pembantah tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat dikualifisir sebagai gugatan yang *Obscuur*

Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

Libel, maka dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Petitum gugatan tidak jelas

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya gugatan Pembantah tersebut kabur bahkan kacau, termasuk petitumnya. Dalam perkara *a quo* hak apa yang dituntut oleh Pembantah sangatlah tidak jelas. Apakah Pembantah ingin ditetapkan sebagai pihak yang berhak mendapatkan pembagian dari hasil lelang, apakah ingin membatalkan pelaksanaan eksekusi lelang, atau menunda pelaksanaan eksekusi lelang, atau penggantian objek eksekusi lelang?

Bahwa selain petitum Pembantah yang tidak jelas, terdapat juga kontradiksi antara posita dengan petitumnya. Dalam posita angka 15 (lima belas) Pembantah memohon Pengadilan Negeri Surakarta untuk menyita kelebihan uang dari pokok pinjaman Terbantah III dan Terbantah IV kepada Terbantah II, kemudian dalam Petitum angka 7 (tujuh) Pembantah menginginkan agar Pengadilan Negeri Surakarta membatalkan atau melumpuhkan pelaksanaan eksekusi lelang Terbantah I atas Hak Tanggungan yang dimohonkan Terbantah II. Disatu sisi Pembantah menginginkan hasil lelang, namun disatu sisi Pembantah meminta untuk membatalkan pelaksanaan eksekusi lelang. Hal tersebut menunjukkan bahwa posita dan petitum gugatan Pembantah tidak saling mendukung dan secara substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita.

Oleh karena petitum gugatan pembantah tidak jelas dan antara posita dan petitum tidak saling mendukung (bertentangan), maka gugatan pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Error In Persona

Bahwa disamping tidak jelas (*kabur*), gugatan Pembantah telah salah menempatkan pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan yang demikian dapat dikualifisir sebagai gugatan yang *error in persona* yang berakibat CACAT FORMIL dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Adapun alasan dan pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



➤ Keliru pihak yang ditarik sebagai Terbantah

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan diatas, NARASI dan RUMUSAN posita Pembantah sangat tidak jelas (*illusioner*). Hal mana, tidak diterangkan secara jelas dan tegas KAPASITAS HUKUM TERBANTAH III dan TERBANTAH IV. Karena FAKTA YURIDIS sangat jelas TERBANTAH III adalah PRIBADI (*PRIVAT*), sementara TERBANTAH IV adalah BADAN HUKUM PERSEROAN yang harus tunduk pada UNDANG-UNDANG PERSEROAN dalam melakukan TINDAKAN HUKUM.

Dalam perkara *a quo*, Pembantah mencampuradukkan kepentingan PRIBADI Terbantah III dengan kepentingan TERBANTAH IV selaku Perseroan Terbatas (PT). Kemudian apabila dikaitkan dengan Putusan MA No. 601 K/Sip/1975, tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam hal tersebut pengurus yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat, karena yang semestinya ditarik sebagai Tergugat adalah yayasan yang bersangkutan bukan pribadi pengurus.

Demikian juga halnya dengan Terbantah III, Pembantah telah salah menarik Terbantah III yang merupakan PRIBADI untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan PT (Perseroan Terbatas). Sehingga dengan demikian, Terbantah III tidak dapat dipaksa untuk bertanggungjawab terkait perkara *a quo*.

Error in persona selanjutnya adalah terkait ditariknya Terbantah III dan Terbantah IV sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Sebab fakta yuridisnya Pembantah tidak mempunyai kepentingan hukum dan hubungan hukum dengan Terbantah III dan Terbantah IV. Prinsipnya adalah suatu gugatan (*gugatan perdata*) hanya dapat diajukan apabila pihak yang menggugat (*Penggugat*) mempunyai kepentingan hukum (*rechtbelang*), (*recht vordering*) – (*vide : Hoftstrukken van Burgerlijke, oleh Mr. C.W. Star Busmen, halaman 111*).

Halaman 28 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Sehingga, dengan demikian Pembantah tidak mempunyai kapasitas hukum dan kepentingan hukum untuk menarik dan/atau memaksa Terbantah III dan Terbantah IV untuk melakukan perbuatan hukum yakni membayar tuntutan Pembantah sebesar Rp. 11.000.000.000,- (*sebelas milyar rupiah*) atau mengganti objek sita eksekusi.

Oleh karena gugatan Pembantah mengandung cacat *error in persona* yang berakibat Cacat Formil, maka gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima.

B. JAWABAN GUGATAN TERBANTAH III DAN TERBANTAH IV

1. Bahwa Terbantah III dan Terbantah IV menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Pembantah baik dalam posita maupun petitum, kecuali diakui tegas kebenarannya;
2. Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam nota eksepsi mohon menjadi satu kesatuan secara *mutatis mutandis* dalam jawaban gugatan ini;
3. Bahwa Terbantah III dan Terbantah IV perlu menegaskan kembali terkait gugatan Pembantah yang kabur dan kacau bahkan gelap (*onduidelijk*), sehingga gugatan tersebut mengandung CACAT FORMIL;
4. Bahwa tidak diterangkan secara jelas dan tegas KAPASITAS HUKUM TERBANTAH III dan TERBANTAH IV. Karena FAKTA YURIDIS sangat jelas TERBANTAH III adalah PRIBADI (*PRIVAT*), sementara TERBANTAH IV adalah BADAN HUKUM PERSEROAN yang harus tunduk pada UNDANG-UNDANG PERSEROAN dalam melakukan TINDAKAN HUKUM. Gugatan Pembantah yang ditujukan kepada Terbantah III dan Terbantah IV tersebut faktanya tidak berdasarkan hukum, karena antara Pembantah dengan Terbantah III serta Terbantah IV tidak mempunyai suatu ikatan(*hubungan*) hukum (*recht betreking*);
5. Dalam perkara *a quo*, Pembantah mencampuradukkan kepentingan PRIBADI Terbantah III dengan kepentingan TERBANTAH IV selaku

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan Terbatas (PT). Apabila dikaitkan dengan Putusan MA No. 601 K/Sip/1975, tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam hal tersebut pengurus yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat, karena yang semestinya ditarik sebagai Tergugat adalah yayasan yang bersangkutan bukan pribadi pengurus. Demikian juga halnya dengan Terbantah III, Pembantah telah salah menarik Terbantah III yang merupakan PRIBADI untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan PT (Perseroan Terbatas). Sehingga dengan demikian, gugatan Pembantah dikualifisir sebagai gugatan *error in persona* dan Terbantah III tidak dapat dipaksa untuk bertanggungjawab terkait perkara *a quo*;

6. Bahwa gugatan Pembantah faktanya telah mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Hal mana, berdasarkan Putusan MA Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang pada intinya menyebutkan bahwa : *"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dan melanggar tata tertib beracara, sehingga harus diselesaikan secara tersendiri pula"*. Oleh karena rumusan dan uraian gugatan Pembantah tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat dikualifisir sebagai gugatan yang *Obscuur Libel*, maka dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima;
7. Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan Pembantah angka 8 (delapan) dan Petitum angka 5 (lima), Pembantah menyatakan bahwa Terbantah III dan Terbantah IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal mana, dalam uraian Gugatan Pembantah ini tidak dijelaskan dan diuraikan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Terbantah III dan Terbantah IV kepada Pembantah? Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:

Halaman 30 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



- a. Adanya suatu perbuatan melanggar hukum/bertentangan dengan hukum;
- b. Adanya kesalahan dari orang yang melakukan perbuatan;
- c. Adanya kerugian pihak lain yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa oleh karena gugatan Pembantah tidak dapat menjelaskan dan menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dilakukan oleh Terbantah III dan Terbantah IV sehingga menimbulkan kerugian, maka dengan demikian gugatan Pembantah haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima demi hukum;

8. Bahwa terkait posita angka 4, terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut TIDAK DAPAT DILAKUKAN SITA EKSEKUSI dikarenakan obyek tersebut telah dibebani Hak Tanggungan oleh Bank Mandiri (Terbantah II). Berdasarkan SEMA Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menjelaskan bahwa *"Bagi Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena obyek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi"*;
9. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian tersebut diatas maka wajar apabila gugatan bantahan Pembantah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

C. PERMOHONAN

Berdasarkan dalil-dalil dan rumusan yuridis tersebut di atas, maka dengan ini Terbantah III dan Terbantah IV memohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk berkenan menerima, memeriksa dan mengadili sekaligus memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR :

A. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Terbantah III dan Terbantah IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Pembantah mengandung cacat formil sehingga dengan demikian gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara :

- Menerima Jawaban Terbantah III dan Terbantah IV untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya;

SUBSIDAIR :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Jawaban Turut Terbantah I :

POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Terbantah I menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Pembantah kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Terbantah I secara tegas;
2. Bahwa Turut Terbantah I menanggapi dalil gugatan Pembantah sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Terbantah I;
3. Bahwa obyek sengketa perkara *a quo* adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 8923 / Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Sertipikat Hak Milik Nomor 8932 / Kelurahan Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta ;

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa atas gugatan bantahan yang diajukan Pembantah tersebut sangatlah berlebihan menjadikan Turut Terbantah I sebagai Pihak dalam perkara a quo, karena Turut Terbantah I baik dalam posita dan petitum yang disampaikan dalam bantahan a quo tidak ada kepentingannya sama sekali dalam perkara a quo

Berdasarkan dalil-dalil Turut Terbantah I yang telah dikemukakan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembantah untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Jawaban Turut Terbantah II :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terbantah II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembantah dalam bantahan/gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Terbantah II;
2. Bahwa gugatan keliru dalam melibatkan Turut Terbantah II sebagai pihak, karena tidak ada suatu tindakan yang telah dilakukan oleh Turut Terbantah II yang secara nyata telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai akibat diterbitkannya suatu keputusan maupun produk hukum, maka dengan demikian dapat dikatakan gugatan Pembantah adalah *Error In Persona*.

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terbantah II adalah Institusi Pemerintah / Instansi Administratif yang bertugas untuk menjalankan pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa posita-posita dari Pembantah yang tidak ditanggapi Turut Terbantah II bukan berarti diakui, tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi Turut Terbantah II, sehingga menurut Turut Terbantah II tidak perlu untuk ditanggapi.

Berdasarkan uraian jawaban gugatan sebagaimana tersebut diatas, Turut Terbantah II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN.Skt, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Terbantah II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya.
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Terbantah II untuk seluruhnya.
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Terbantah II memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembantah telah mengajukan replik tanggal 14 Maret 2024, yang ditanggapi Duplik oleh Para Terbantah tanggal 28 Maret 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Pembantah telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No 2607 K/Pdt/2019, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Berita Acara Sita Persamaan No 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo No 265/Pdt,G/2017/PN Skt Jo No 384/Pdt/2018/PT Smg Jo No 2067 K/2019, tanggal 6 April 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Penetapan No 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo No 265/Pdt,G/2017/PN Skt Jo No 384/Pdt/2018/PT Smg Jo No 2067 K/2019, tertanggal 4 Maret 2021, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Berita Acara Sita Persamaan No 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo No 265/Pdt,G/2017/PN Skt Jo No 384/Pdt/2018/PT Smg Jo No 2067 K/2019, tanggal 5 April 2021, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi surat Pengadilan Negeri Surakarta Kelas 1A Khusus kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Kelas II tertanggal 30 Maret 2021, diberi tanda P-5;
6. Fotocopi Berita Acara Aanmaning No 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo No 265/Pdt,G/2017/PN Skt Jo No 384/Pdt/2018/PT Smg Jo No 2067 K/2019, tanggal 11 Agustus 2021, diberi tanda P-6;
7. Fotocopi Penrtapan No 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo No 265/Pdt,G/2017/PN Skt Jo No 384/Pdt/2018/PT Smg Jo No 2067 K/2019, tanggal 24 Juli 2021, diberi tanda P-7;
8. Fotocopi Surat keberatan pencegahan sekaligus permohonan penundaan eksekusi lelang yang dimohonkan oleh pihak Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Special asset management region/jawa

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2, tanggal 14 Desember 2023, diberi tanda P-8;

9. Fotokopi Akta Permohonan Banning Elektronik Nomor 25/Pdt.Bd/2024/PN Skt Jo No 291/Pdt.G/2023/PN Skt, diberi tanda P-9;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan salinan aslinya, kecuali bukti P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Terbantah I mengajukan fotokopi surat bukti yang bermeterai cukup, yaitu berupa:

1. Fotokopi Surat nomor SAM.SA2/SMG.329 tanggal 19 September 2023, permohonan penetapan jadwal dan pelaksanaan lelang ulang a/n Roestina Cahyo Dewi, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat Nomor S-4934?KNL.0902/2023 tanggal 23 Oktober 2023, penetapan jadwal lelang ulang, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat pernyataan No SAM.SA2/SMG.332/2023 tanggal 19 September 2023, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No berkas 51541/2023 tanggal 15 Agustus 2023, diberi tanda T.I-4a;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No berkas 17248/2023 tanggal 16 Agustus 2023, diberi tanda T.I-4b;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No berkas 17250/2023 tanggal 16 Agustus 2023, diberi tanda T.I-4c;
7. Fotokopi surat kabar harian Jawapos radar Solo tanggal 24 Oktober 2023 sebagai pengumuman lelang, diberi tanda T.I-5;
8. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/SMG.391/2023 tanggal 23 Oktober 2023, Pemberitahuan pelaksanaan lelang ulang eksekusi hak tanggungan, diberi Tanda T.I-6;
9. Fotokopi Risalah Lelang No 1318/38/2023 tanggal 31 Oktober 2023, diberi tanda T.I-7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai
Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

dengan salinan aslinya, kecuali bukti T.I-4a, T.I-4b dan T.I-4c berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Terbantah II mengajukan fotokopi surat bukti yang bermeterai cukup, yaitu berupa:

1. Fotokopi Informasi detail banding elektronik perkara No 291/Pdt.G/2023/PN Skt, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No 180/2005 tanggal 8 Februari 2004, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No 1132/2006 tanggal 31 Juli 2006, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No 2887/2009 tanggal 9 November 2009, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No 02014/2012 tanggal 30 Juli 2012, diberi tanda T.II-5;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan salinan aslinya, kecuali bukti T.II-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Terbantah III, Terbantah IV, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II tidak mengajukan surat bukti;

Menimbang, bahwa Pembantah, Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III serta IV telah mengajukan kesimpulan tanggal 16 Mei 2024, sedangkan Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II 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;

Halaman 37 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Terbantah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Terbantah I:

1. Eksepsi gugatan kabur (Obscur Libel)

Karena Pembantah hanya menyebutkan sertifikat obyek perkara, tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek perkara;

Eksepsi Terbantah II :

1. Gugatan Pembantah sama dengan perkara yang sedang berlangsung;
2. Gugatan Pembantah kabur (Obscur Libel)

Karena Pembantah tidak menjelaskan ketentuan hukum apa yang dilanggar oleh Terbantah II;

Eksepsi Terbantah III dan IV :

1. Gugatan kabur (Obscur Libel)

Karena Pembantah tidak menyebut dasar hukum dan peristiwa-peristiwa yang mendasari gugatan, Pembantah telah mencampur adukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawah Hukum, dan antara posita dan petitum tidak saling mendukung;



2. Error In Persona

Yang semestinya ditarik sebagai Tergugat adalah Yayasan yang bersangkutan bukan pribadi pengurus

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan IV yang menyatakan **gugatan kabur**, menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena Pembantah telah menyebutkan sertifikat dari obyek sengketa meskipun tidak disebutkan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, hal ini tidak menjadikan bantahan tersebut menjadi kabur, sedangkan terkait dengan dalil tidak disebutkannya perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Terbantah II tersebut dan tidak disebutkannya dasar hukum maupun peristiwa yang mendasari gugatan bantahan tersebut, Pembantah telah mencampur adukkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, serta antara posita dan petitum tidak saling mendukung, menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah masuk pokok perkara, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbantah II bahwa gugatan Pembantah sama dengan perkara yang sedang diperiksa (Exceptio Litis Pendentis), setelah Majelis Hakim mencermati materi bantahan Pembantah, bahwa bantahan ini diajukan oleh Pembantah karena adanya eksekusi lelang yang akan dilakukan oleh Terbantah I atas permohonan dari Terbantah II, sedangkan yang dimaksud dengan perkara yang sedang diperiksa tersebut adalah perkara gugatan nomor 291/Pdt G/2023/PN.Skt, oleh karena perkara nomor 291/Pdt.G/2023/PN.Skt tersebut diajukan dalam bentuk gugatan sedangkan perkara aquo dalam bentuk bantahan maka persoalan tersebut adalah hal yang berbeda, sehingga eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terbantah III, Terbantah IV dan Turut Terbantah II tentang **Error In Persona** karena yang seharusnya digugat adalah Yayasan yang bersangkutan bukan pribadi pengurus, setelah Majelis Hakim pelajari dan cermati bantahan Pembantah, ternyata yang diajukan sebagai Terbantah IV adalah Direktur PT Ladewindo Garment

Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manufacture sehingga bukan pribadi pengurus sebagaimana dalil eksepsi dari Terbantah III dan IV, sedangkan eksepsi tentang bahwa Pembantah telah keliru melibatkan Turut Terbantah II karena tidak ada tindakan dari Turut Terbantah II yang secara nyata telah melanggar ketentuan Perundang-undangan, hal tersebut menurut Majelis Hakim sudah masuk pokok perkara, sehingga eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, eksepsi dari Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV dan Turut Terbantah II haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan tersebut di atas;

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

- Bahwa antara Pembantah dengan Terbantah III dan Terbantah IV pernah ada sengketa yang telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Pembantah telah mengajukan permohonan eksekusi terhadap putusan tersebut, sehingga telah dilakukan Aanmaning dan sita persamaan atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 25, sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No 8293 dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No 8932;
- Bahwa Terbantah II adalah pemegang hak tanggungan atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No 25 atas nama Roestina Cahyo Dewi dan sebidang tanah Hak Milik No 8932 atas nama Roestina Cahyo Dewi;
- Bahwa Terbantah II telah mengajukan permohonan eksekusi lelang Hak tanggungan ke Terbantah I;

Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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 atas permohonan eksekusi hak tanggungan tersebut, Terbantah I telah menerbitkan surat penetapan jadwal lelang dan pada tanggal 31 Oktober 2023 telah dilaksanakan lelang eksekusi, akan tetapi dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran;
- Bahwa atas pelaksanaan lelang eksekusi tersebut Pembantah telah menyampaikan surat keberatan, pencegahan sekaligus permohonan penundaan eksekusi lelang yang dimohonkan oleh Terbantah II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah tindakan Terbantah II yang memperpanjang waktu pelunasan hutang Terbantah III dan IV untuk menyelesaikan pembayaran hutangnya, sehingga baru melakukan eksekusi lelang setelah kurang lebih 14 tahun kemudian dan perbuatan Terbantah III yang telah melakukan pembongkaran Gedung milik Terbantah IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Pembantah berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil bantahan Pembantah disangkal oleh Para Terbantah dan Para Turut Terbantah, maka Pembantah wajib membuktikan dalil-dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa terhadap pihak Pembantah dan pihak Terbantah yang bersengketa telah diberikan kesempatan yang cukup dan seimbang dalam melakukan upaya saling mempertahankan dan membuktikan kebenaran peristiwa ataupun dalil-dalil yang mereka ajukan sebagai sengketa di muka persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Pembantah telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9;

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-7;

Menimbang, bahwa Terbantah II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara a quo Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok persengketaan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Putusan Nomor 2607/K/2019, bukti P-2 berita acara sita persamaan nomor 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo Nomor 265/Pdt.G/2017/PN.Skt Jo nomor 384?Pdt/2018/PT.SMG Jo nomor 2607/K/Pdt/2019, bukti P-3 berupa Penetapan nomor 8/PEN.PDT/EKS/2020/PN.Skt Jo Nomor 265/Pdt.G/2017/PN Skt Jo nomor 384?Pdt/2018/PT.SMG Jo nomor 2607/K/Pdt/2019, bukti P-4 berupa berita acara sita persamaan nomor 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo Nomor 265/Pdt.G/2017/PN.Skt Jo nomor 384?Pdt/2018/PT.SMG Jo nomor 2607/K/Pdt/2019, bukti P-5 berupa surat mohon bantuan sita persamaan perkara nomor 8/PEN.PDT/EKS/2020/PN.Skt, bukti P-6 berupa berita acara aanmaning nomor 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo Nomor 265/Pdt.G/2017/PN.Skt Jo nomor 384?Pdt/2018/PT.SMG Jo nomor 2607/K/Pdt/2019, dan bukti P-7 berupa penetapan nomor 8/PEN.PDT/EKS/2020?PN Skt Jo Nomor 265/Pdt.G/2017/PN.Skt Jo nomor 384?Pdt/2018/PT.SMG Jo nomor 2607/K/Pdt/2019 membuktikan bahwa antara Pembantah dengan Terbantah III dan Terbantah IV pernah ada sengketa yang telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan atas putusan tersebut kemudian Pembantah telah mengajukan permohonan eksekusi, dimana atas permohonan eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Surakarta, telah melakukan aanmaning, mengeluarkan penetapan untuk sita persamaan, dan bersama Pengadilan Negeri Karanganyar melakukan sita persamaan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8 berupa surat keberatan, pencegahan sekaligus permohonan penundaan dalam rangka eksekusi lelang yang

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

dimohonkan oleh pihak Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Special Asset Management Region VII/Jawa 2 dan surat jawaban dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, membuktikan bahwa pihak Pembantah atas adanya pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Terbantah I atas permintaan Terbantah II tersebut berkeberatan dan mohon penundaan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pembantah tersebut tidak ada yang membuktikan bahwa Terbantah III yang telah melakukan pembongkaran Gedung milik Terbantah IV, sehingga Pembantah tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa Terbantah III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Tindakan Terbantah II yang menunda atau lalai tidak melakukan eksekusi lelang 14 tahun yang lalu adalah merupakan perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Hakim hal tersebut adalah merupakan hak dari Terbantah II kapan akan melaksanakan eksekusi lelang atas kredit macet dari debiturnya (Terbantah III) tersebut, sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah II dengan perantaraan Terbantah I yang baru dilaksanakan pada tanggal 31 Oktober 2023 adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-2 sampai dengan T.II-5 yang kesemuanya merupakan akta otentik telah diperoleh fakta bahwa Terbantah II adalah pemegang hak tanggungan yang sah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 25 dan Sertifikat Hak Milik No 8932;

Menimbang, bahwa bukti T.I-3 berupa surat pernyataan dari Terbantah II menerangkan bahwa Terbantah III telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan") yang

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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

menyatakan “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.”;

Menimbang, bahwa bukti T.II -2 dan bukti T.II-5 telah memenuhi Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur hukum sehingga sebagai konsekwensi dari ketentuan tersebut diatas maka Terbantah II selaku Kreditur maupun Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No 25 dan Sertifikat Hak Milik No 8932 telah dibebani Hak Tanggungan pada Terbantah II dengan sertifikat Hak Tanggungan No.180/2005 tanggal 8 Februari 2004 (vide bukti T.II-2) dan sertifikat Hak Tanggungan No 02014/2012 (Vide bukti T.II-5) , maka sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) dan (3) dari UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana bukti T.II-2 dan bukti T.II-5 tersebut di atas yang memuat irah-irah “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Acte Hypotheek sepanjang mengenai hak tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa tanah aquo sebelumnya telah dibebani hak tanggungan oleh pihak debitur dalam hal ini Terbantah III dan IV terhadap Terbantah II telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka sesuai dengan Pasal 6 Jo Pasal 20 Undang-Undang No. 04 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Terbantah II adalah selaku kreditur mempunyai hak untuk melakukan fiat eksekusi atas barang-barang milik

Halaman 44 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Slt

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembantah yang dijadikan jaminan bagi pelunasan hutangnya dengan menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1 sampai T.I-7 telah diperoleh fakta bahwa Terbantah II telah mengajukan permohonan lelang atas hak tanggungan debitur (Terbantah III), dan oleh karena Terbantah II telah memenuhi syarat-syaratnya, di antaranya surat pernyataan debitur (Terbantah III) wanprestasi (Vide bukti T.I-3), Terbantah II telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang melalui media massa (Vide bukti T.I-5), Terbantah II telah memberi tahu kepada debitur (Terbantah III) tentang rencana pelaksanaan lelang (Vide bukti T.I-6), selanjutnya Terbantah I telah mengeluarkan penetapan hari dan tanggal lelang;

Menimbang, Bahwa Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menentukan bahwa *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1 sampai dengan T.I-7 bahwa pelaksanaan lelang in casu sudah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dalam petitum poin 5 Pembantah mohon agar Pembantah berhak untuk mendapatkan pembagian dari hasil lelang atas obyek eksekusi lelang;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila barang yang dimohonkan lelang eksekusi tersebut telah dijual lelang, dan dari hasil penjualan lelang tersebut terdapat sisa setelah dilunasinya pembayaran kepada pemegang Hak Tanggungan, maka sisa tersebut menjadi hak pemegang sita persamaan;

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka petitum poin 5 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Pembantah tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, dan karenanya Pembantah haruslah dinyatakan Pembantah yang tidak benar, sehingga bantahan Pembantah haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak maka kepada Pembantah harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan HIR, Undang-undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV dan Turut Terbantah II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp472.000,00 (empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Selasa, tanggal 4 Juni 2024 oleh kami

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DEWI PERWITASARI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, LUCIUS SUNARNO, S.H., M.H., dan SUTIKNA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 Juni 2024 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut di atas, dengan dihadiri oleh Nuning Dyah Handayani, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Lucius Sunarno, S.H., M.H

ttd

Sutikna, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Dewi Perwitasari, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Nuning Dyah Handayani, S.H., M.H.

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.Bth/2024/PN Skt

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)



Perincian biaya :

— Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
— BiayaProses	: Rp150.000,00
— BiayaPenggandaan berkas	: Rp247.000,00
— Meterai Putusan	: Rp. 10.000,00
— Redaksi Putusan	: <u>Rp. 10.000,00</u> +
J u m l a h	Rp472.000,00

(empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)



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)