

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- CH. Gatot Wardoyo. 1992. *Selintas Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank dan Manajemen* edisi November.
- H. Salim H.S.. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- J. Satrio, Hukum Jaminan. 2007. *Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Marihot Pahala Siahaan. 2010. *Hukum Pajak Formal*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*. Surabaya : PT Bina Ilmu.
- Purnama Triora Sianturi. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung : Mandar Maju.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Rahmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung : PT. Eresco.

Retnowulan Sutantio. 1999. *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Jakarta : BPNH.

Soejono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia.

Subekti dan Tjitrosudibio. 2017. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta Timur : Balai Percetakan.

Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty.

Suteki dan Galang Taufani. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok : Raja Grafindo Persada.

Yudha Pandu. 2008. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta : Indonesia. Legal Center Publishing.

2. Jurnal

Hikmahanto Juwana. (2005). Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia. *Jurnal Hukum Vol. 01 No. 1*.

Putu Eka Putri dkk. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi di Bank Bni Cabang Gatsu Barat). *Jurnal Bagian Hukum Bisnis FH Udayana*.

Sukino. (2015). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 5 No. 2*.

3. Skripsi dan Tesis

Mustadjab. (2007). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. *Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Diponegoro*.

4. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero).

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013.

5. Web atau Internet

Artikel DJKN, www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggung-oleh-KPKNL.html, pada tanggal 23 Juli 2023 pukul 19:30.

LAMPIRAN



Situasi saat pengosongan objek lelang eksekusi

Sumber : Web Radar Madiun



Tanah dan bangunan usaha SPBU sekarang yang dimiliki pemenang lelang



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PACITAN
PROVINSI JAWA TIMUR**

Jalan JLS Kel. Ploso Kec. Pacitan Kab. Pacitan Telepon: (0357) 881072 email: kab-pacitan@atrbtn.go.id

Nomor : 662/35.01.100/VII/2023
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Riset/Penelitian

Pacitan, 26 Juli 2023

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
di Tempat

Menindaklanjuti Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Nomor 23/UN7.F1/AK/VI/2023 Tanggal 05 Juni 2023, Perihal Permohonan Riset/Penelitian dalam rangka penyusunan Penulisan Hukum (Skripsi) Mahasiswa di bawah ini:

Nama : Anisa Rahmawati
NIM : 11000119120169
Bidang Minat : Hukum Perdata Agraria
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Kreditur pada Hasil Lelang Eksekusi Tanah Objek Hak Tanggungan yang Digugat oleh PT Pengelola SPBU (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct)

Sehubungan dengan hal tersebut, kami sampaikan tidak keberatan menerima Mahasiswa sebagaimana dimaksud di atas untuk melaksanakan Riset/Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Pacitan,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Ir. Ahmad Syaikhu, M.M.
NIP 196710161995031001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya



PUTUSAN
Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pacitan yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

RENDI APRILIAN WIJANARKO, beralamat di Bowongan Rt.003 Rw. 003, Desa Arjowinangun, Kec. Pacitan, Kab.Pacitan, dalam hal ini bertindak dan untuk atas nama serta sah mewakili PT TINGS GEMILANG BERSAMA yang berkedudukan di Pacitan, Jawa Timur, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas TINGS GEMILANG BERSAMA No. 01 tanggal 2 November 2018 yang dibuat oleh Notaris FERRY FERDIANSYAH, SH, M. Kn yang telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor : AHU-01107.AH01.Tahun 2017 Tanggal 04 Desember 2017, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Priyadi, SH. dan Putut Agung Kurnianto, SH., Advokat, beralamat di Semanggi Rt.02.Rw.02. kel.Mojo, Kec. Pasar Kliwon, kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai Pembantah;

MELAWAN :

- 1. ANI WAHYUNI**, beralamat di Bowongan Rt.003 Rw. 003, desa Arjowinangun, kec. Pacitan, Kab.Pacitan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sugiyono, S.H.I., M.H., Advokat, beralamat di Dusun Tengklik, RT 01 / RW 03, Kelurahan Polokarto, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai Terbantah I;
- 2. PT.BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk Pusat Jakarta, Cq.PT.BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, Propinsi Jawa Timur. Cq.PT.BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk kantor cabang Ponorogo**, beralamat di Jln Hos Cokroaminoto No.74, kec.Ponorogo, ab. Ponorogo, yang diwakili oleh

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 1 dari 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Laksono Pribadi, S.E., M.M. Pgs. Pemimpin Wilayah 18 PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahimsa Syafi'i W A, S.H., Putri Luthfi Ifafah, S.H., Fiqqi Faisal Wijaya, S.H., Deni Bayu Wiboyo dan Endro Widarto, Masing –masing pegawai pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 18 berkedudukan di alamat BNI Cabang Ponorogo, Jalan Cokroaminoto No. 74, Ponorogo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai Terbantah II;

3. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN), Kantor Wilayah Jawa Timur Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL), MADIUN, beralamat di Jl. Serayu No. 141, Kota Madiun, yang diwakili oleh Tri Wahyuningsih Retno Mulyani Direktur Hukum dan Humas DJKN, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fendy Purwanto, Muhammad Faisal, Erna Kurniawati, Fitria Ayuningtyas, Tomi Hermanto, Teguh Hari Prasetyo dan Jarwa Susila Pegawai pada KPKNL Madiun, beralamat di Jalan Serayu Timur Nomor 141, Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai Terbantah III;

4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA; Cq. KEMENTERIAN ATR / BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA ,Cq. KEMENTERIAN ATR / BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TENGAH, Cq. KEPALA KANTOR ATR / BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Kab. Pacitan, berkedudukan di Jalan Lintas Selatan (JLS) Kelurahan Ploso, Kabupaten Pacitan , yang diwakili oleh Agus B. Raharjo, A.Ptnh., M.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wakhid Kurniawan, S.ST., Imam Suyuri, S.H. dan Purwianto, para pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan , beralamat di Jalan Jalan Lintas Selatan (JLS) Kelurahan Ploso,

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 2 dari 32

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

Kabupaten Pacitan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai Terbantah IV;

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 bantahan tanggal 24 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada tanggal 24 Februari 2022 dalam Register Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

DASAR ALASAN PERLAWANAN :

1. Bahwa sebagaimana anmaning dari Pengadilan Negeri Pacitan No.1/Pen.Anmaning/Pdt.Eks/2022/PN.Pct yang ditujukan kepada Ani Wahyuni (Terlawan I) tentang pengosongan / eksekusi riil penjualan lelang tanah dari atas nama Ani Wahyuni (Terlawan I) telah dibalik nama menjadi atas nama Basuki Nugrogo.
2. Bahwa Pelawan keberatan atas eksekusi riil yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Pacitan untuk mengosongkan menyerahkan :
Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya Sertikat Hak Milik No.1304, luas 2.110 m2 yang terletak di desa Punung,kec. Punung,kab.Pacitan ;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai-----OBYEK SENGKETA.

3. Bahwa tanah pekarangan obyek sengketa tersebut telah dilakukan penjuala lelang oleh Terlawan II pada tanggal 30 Nopember 2021 yang dimenangkan oleh Basuki Nugroho;
4. Bahwa Pelawan mohon kepada Terlawan II untuk memberikan penjelasan secara tertulis atas hasil penjualan lelang serta kewajiban yang harus dibayar oleh Terlawan I kepada Terlawan II ;
5. Bahwa Basuki Nugrogo telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas obyek sengketa di Pengadilan Negeri Pacitan dengan anmaning No.1/Pen.Anmaning/Pdt.Eks/2022/PN.Pct yang telah disampaikan kepada Terlawan I;
6. Bahwa pelaksanaan eksekusi sebagaimana pada pasal 26 UU No.4 tahun 1996 ; *“selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai*

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 3 dari 32



eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan“, maka pelaksanaan eksekusi harus berlandaskan pada pasal 224 HIR,258 RBg, dengan demikian Perbuatan Terlawan II dan Terlawan III adalah perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa Pelawan keberatan karena di dalam obyek sengketa tersebut karena pengalihan usaha bahan bakar umum “ SPBU 54.635.05” tersebut dikelola oleh PT TINGS GEMILANG BERSAMA yang berkedudukan di Pacitan termuat dalam akta No.01 tanggal 02 November 2018 ;

8. Bahwa Pinjaman Terlawan I kepada Terlawan II terjadi sejak tahun 2004, sedang “ SPBU 54.635.05” dibangun pada tahun 2015, dan SPBU tersebut tidak ikut serta dijamin hutang kepada Terlawan I ;

9. Bahwa Pelawan selaku pengelola dan pemanfaatan tanah obyek sengketa berhak untuk mengetahui dan berhak untuk melakukan upaya hukum karena usaha bahan bakar umum “ SPBU 54.635.05” tersebut dikelola oleh PT TINGS GEMILANG BERSAMA dan tidak ikut dijamin sebagai jaminan hutang kepada Terlawan II ;

10. Bahwa berdasarkan Peraturan pemerintah No.18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pasal 1(satu) ayat 5 (lima) yang menyatakan “ *Ruang atas tanah adalah ruang yang berada diatas permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaannya, pemilikan, Penggunaan, Pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya pada bidang tanah* “yang dikelola dan dimanfaatkan oleh Pelawan ;

11. Bahwa dengan demikian sebagaimana Peraturan pemerintah No.18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pada pasal 1 (satu) ayat 5 (lima) tersebut dengan azas horizontal dan untuk kemanfaatan tanah milik orang lain dapat dimanfaatkan oleh Pihak ketiga ;

12. Bahwa untuk pendirian SPBU harus mendapatkan ijin dari PT Pertamina dan penegeloan dan pemanfaatan tanah obyek sengketa ada pada Pelawan dengan seijin Terlawan I yang tidak dijadikan jaminan hutang kepada Terlawan II ;

13. Bahwa untuk menghindari putusan yang *ilusoir* yang merugikan Para Pelawan , maka mohon dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon Y.T.H.,Ketua Pengadilan Negeri Pacitan berkenan memanggil, memeriksa perkara ini secara seksama, dan mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

PRIMAIR ;

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang diletakkan terhadap obyek sengketa ;
3. Menanggihkan pelaksanaan eksekusi pengosongan yang diajukan Terlawan I berdasarkan anmaning No.1/Pen.Anmaning/Pdt.Eks/2022/PN.Pct sampai dengan perkara ini sudah mendapatkan keputusan yang pasti/ tetap (*in kracht*) ;
4. Memerintahkan kepada Terlawan II untuk memberikan penjelasan secara tertulis atas hasil penjualan lelang serta kewajiban yang harus dibayar oleh Terlawan I kepada Terlawan II ;
5. Menyatakan usaha bahan bakar umum “ SPBU 54.635.05” tersebut dikelola oleh PT TINGS GEMILANG BERSAMA berdasarkan Peraturan pemerintah No.18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pada pasal 1(satu) ayat 5 (lima) “ Ruang atas tanah adalah ruang yang berada diatas permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaannya, pemilikan, Penggunaan, Pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya pada bidang tanah “ yang dikelola dan dimanfaatkan oleh Pelawan ;
6. Menyatakan Pelawan (PT.TINGS GEMILANG BERSAMA) sebagai Pengelola dan pemanfaatan yang sah atas bidang tanah obyek sengketa yang digunakan untuk usaha bahan bakar umum “ SPBU 54.635.05” ;
7. Menyatakan usaha bahan bakar umum “ SPBU 54.635.05”Pelawan I (PT.TINGS GEMILANG BERSAMA) tidak dapat di eksekusi karena sebagai pengelolaan dan pemanfaatan atas persetujuan dari Terlawan I waktu dan tidak dijadikan jaminan hutang oleh Pelawan ;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR ;

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 5 dari 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pembantah dan para Terbantah masing-masing menghadap 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 Rakhmat Rusmin Widyartha, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pacitan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Mei 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik menyatakan “ *Persidangan secara elektronik dilaksanakan atas persetujuan penggugat dan tergugat setelah proses mediasi dinyatakan tidak berhasil*”, sehingga persidangan secara e-litigasi dalam perkara aquo tidak dapat dilaksanakan karena pihak Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV tidak hadir dalam agenda persidangan laporan hasil mediasi dari hakim mediator tanggal 25 Mei 2022 dan agenda pembacaan surat bantahan;

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

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

Eksepsi

Bahwa kami mengajukan eksepsi kewenangan relative yang berkaitan Eksepsi kewenangan Pengadilan Negeri Pacitan dalam mengadili yaitu :

1. Bahwa Gugatan Kurang Pihak atau Plurium Litis consortium yaitu bahwa pihak yang bertindak sebagai Pelawan atau yang di Tarik sebagai Terlawan :
 - Tidak lengkap, masih ada orang yang bertindak sebagai Terlawan yang di Tarik dalam perlawanan ini yaitu basuki nugroho merupakan Pemenang lelang atas sengketa eksekusi ini, oleh karena itu, gugatan perlawanan eksekusi ini merupakan Plurium Litis consortium yang berarti Gugatan perlawan kurang pihak

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 6 dari 32



- Bahwa karena itu Gugatan perlawanan eksekusi ini tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan perlawanan di kualifikasi mengandung cacat formil, akibat lebih lanjut gugatan perlawanan ini harus di nyatakan tidak dapat di terima (niet ontvankelijke verklaard)

2. Perkara ini kabur yaitu bahwa pelawan tidak menjelaskan secara rinci mengenai dasar hukum dan dasar obyek sengketa letak tanah dan bangunan yaitu alamat yang jelas di sertai dengan batas – batas obyek sengketa

- Bahwa pelawan juga tidak menjelaskan mengenai pihak pelawan yang menerangkan posita dan petitum tidak sinkron, yang jelas pelawan hanya 1 orang akan tetapi di petitum para pelawan, jika para pelawan berarti lebih dari 1 orang

Posita

1. Terlawan I menolak semua dalil-dalil Pelawan kecuali yang di benarkan Terlawan I

2. Bawah benar pada point I ada surat anmaning dari pengadilan negeri pacitan No.1/pen.anmaning/Pdt.Eks/2022/PN.pct yang di terima terlawan I

3. Bahwa Terlawan I menolak pada point 2 mengenai obyek sengketa, karena tidak jelas obyek sengketaanya yaitu hanya alamat saja akan tetapi obyek harus detail mengenai letak obyek dan batas-batas sengketa kanan – kiri serta bangunan di atasnya

4. Bahwa benar pemenang lelang atas nama basuki nugroho

5. Bahwa pada poin 4 tidak benar, seharusnya pelawan yang meminta sendiri rincian kepada Terlawan II, bukan Terlawan II memberikan kewabijan kepada terlawan I

6. Pada poin 5 ,6 dan 7 yaitu benar maka tidak kami tanggapi

7. Pada poin 8 tidak benar, yaitu jika suatu peristiwa sebelumnya tidak ada kemudian muncul keberadaanya bangunan maka dengan otomatis ikut serta dalam obyek sengketa karena tidak ada perjanjian yang mengatur atas bangunan yang muncul berada di atas tanah jaminan yang sekarang menjadi obyek sengketa

8. Pada poin 9 benar jika pelawan berhak melakukan upaya hukum

9. Pada poin 10 dan 11, 12 kami tidak menanggapi

10. Pada poin 13 tidak benar,karena menyebut para pelawan yang benar pelawan

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 7 dari 32



Maka dengan demikian Terlawan I mohon kepada ketua majelis hakim yang memeriksa perkara tersebut di atas, mohon memberi putusan sebagai berikut :

Eksepsi :

Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan I

Petitum :

1. Menolak Gugatan Pelawan semuanya
2. Membebaskan biaya menurut hukum

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

DALAM EKSEPSI

1) Bahwa **TERLAWAN II** menolak seluruh dalil-dalil **PELAWAN**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh **TERLAWAN II**.

2) **PERLAWANAN PELAWAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

a) Bahwa dalam perlawanannya **PELAWAN**, para pihak yang diajukan sebagai **TERLAWAN** tidak lengkap, karena masih ada pihak ketiga yang harus ikut dijadikan sebagai para pihak dalam perkara a quo yang harus dimasukkan.

b) Bahwa dalam perlawanannya **PELAWAN** tidak memasukan pemohon eksekusi pengosongan yaitu Basuki Nugroho atas obyek sengketa perkara a quo, oleh karenanya dalam dalil gugatan **PELAWAN** tidak jelas diuraikan hubungan hukum antara **PELAWAN** dengan para pihak secara lengkap sehingga gugatan **PELAWAN** yang menempatkan **TERLAWAN II** sebagai pihak dalam perkara a quo tanpa dilandasi oleh suatu hubungan hukum yang jelas.

c) Bahwa merujuk apa yang disampaikan M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" dinyatakan bahwa salah satu bentuk cacat error in persona adalah gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) atau masih ada pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :

d) Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/PDT1984 menyatakan :

"Semestinya Pihak Ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan Hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai



urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan Kepada Tergugat I”

Bahwa **PELAWAN** seharusnya mengikutsertakan Pihak Basuki Nugroho sebagai Para Pihak dalam Perkara ini, mengingat Pihak Pemohon Eksekusi Pengosongan adalah Basuki Nugroho.

e) Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 201/K/Sip/1974 menyatakan :

“Suatu Gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”

Sehingga dengan demikian karena kurangnya **PELAWAN** menarik pihak lain dalam perkara a quo adalah Pemohon Eksekusi Pengosongan serta pula untuk menghindari terjadinya permasalahan, oleh karenanya perlawanan **PELAWAN** haruslah dinyatakan ditolak.

f) Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 menyatakan :

“apabila ada orang yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap, sehingga perkara tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak atau cacat (plurium litis concertium) ”

Bahwa dalam dalil-dalil **PELAWAN** yang mendasarkan perlawanan dengan perbuatan melawan hukum, yang diawali dengan adanya eksekusi pengosongan, maka seharusnya pihak Basuki Nugroho dijadikan dalam pihak perkara a quo, sehingga perkara ini dapat diselesaikan dengan tuntas dan menyeluruh.

g) Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, perlawanan yang diajukan oleh **PELAWAN** dapat dikategorikan perlawanan kurang Pihak dan mengandung cacat formil.

h) Bahwa oleh karena perlawanan **PELAWAN** mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan : *“Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)”*

3) PERLAWANAN PELAWAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)



a. Bahwa perlawanan **PELAWAN** kabur atau tidak jelas karena dalam posita perlawanan maupun petitum perlawanan tidak saling mendukung serta hak yang dimintakan **PELAWAN** juga tidak jelas.

b. Ketidakjelasan perlawanan **PELAWAN** dapat di lihat dalam dalil-dalil yang dikemukakan **PELAWAN** dalam perlawanannya yang terlihat tidak saling mendukung, sehingga apa yang menjadi tuntutan **PELAWAN** terlihat bertentangan/ kontradiksi sehingga apa yang dikehendaki **PELAWAN** menjadi kabur.

c. Bahwa doktrin Yahya Harahap, SH., menjelaskan bahwa posita atau fundamentum pretendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 449, yang berbunyi :

“Posita atau fundamentum pretendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bapaalde conclusie).”

d. Bahwa karena perlawanan ini bukan gugatan wanprestasi dan merupakan perlawanan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya **PELAWAN** membuktikan unsur perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan **TERLAWAN II**. Bahwa sebagaimana diketahui, suatu perbuatan baru dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum jika telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu :

- i) Adanya suatu perbuatan;
- ii) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- iii) Adanya kesalahan dari pelaku; Adanya kerugian bagi korban;
- iv) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, **PELAWAN** dalam posita gugatannya sama sekali tidak menjelaskan dan membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERLAWAN II**. Pun **PELAWAN** tidak menjelaskan perbuatan

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 10 dari 32



TERLAWAN II yang mana dan yang bagaimana yang dikategorikan sebagai kesalahan **TERLAWAN II** yang menyebabkan kerugian pada **PELAWAN**.

Bahwa karena dalil **PELAWAN** pada posita tidak dapat menjelaskan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERLAWAN II**, maka jelas perlawanan **PELAWAN** yang mendasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas dan tidak tentu (kabur).

Oleh karena itu perlawanan **PELAWAN** nyata-nyata tidak jelas dan tidak tentu (*eenduidelijke en bepaaelde conclusie*).

Bahwa atas uraian eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima eksepsi TERLAWAN II serta menyatakan perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa **TERLAWAN II** menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan **PELAWAN** kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa sebagaimana telah diakui **PELAWAN** pada posita perlawanan butir 3, **TERLAWAN II** telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sebelumnya **TERLAWAN II** jelaskan secara singkat terkait hubungan hukum antara **TERLAWAN I** dengan **TERLAWAN II**, dimana kedudukan **TERLAWAN I** sebagai pemberi hak tanggungan selaku Pesero Komanditer dari CV Surya Buana dan **TERLAWAN II** sebagai penerima hak tanggungan, dalam perjalanannya obyek Hak Tanggungan dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan karena CV Surya Buana menunggak pembayaran kewajiban kepada **TERLAWAN II** yang akhirnya **TERLAWAN II** melaksanakan haknya untuk penyelesaian kewajiban dengan cara lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa Dalil **PELAWAN** dalam posita butir 4 telah **TERLAWAN II** Penuhi pada saat Agenda Mediasi sesuai dengan Dokumen Resume Mediasi dalam Perkara Perdata No. 01/Pdt.Bth/2022/PN.Pct No. WMA/5/2186 Tanggal 11-05-2022.
5. Bahwa tidak benar **TERLAWAN II** melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil **PELAWAN** yang menyatakan **TERLAWAN II** melaksanakan Eksekusi tidak berlandaskan hukum, **TERLAWAN II** luruskan disini bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (HT) yang dilaksanakan oleh

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 11 dari 32



TERLAWAN II merupakan tindakan berdasarkan hukum, dapat **TERLAWAN II** sampaikan bahwa tindakan **TERLAWAN II** berlandaskan pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang mengatur bahwa :

“(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *Title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

Dimana dalam yurisprudensi Mahkamah Agung melalui putusan Mahkamah Agung No.2859 K/Pdt/2011 telah menegaskan sebagai berikut :

*“...oleh karena Pelawan sebagai debitur tidak membayar hutangnya kepada terlawan dalam jangka waktu yang telah disepakati maka Pelawan telah cidera janji, sehingga perbuatan Terlawan yang menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum telah sesuai dengan ketentuan pasal 6 dan pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, **bukan merupakan perbuatan melawan hukum.**”*

Bahwa dengan demikian jelas tidak benar dalil **PELAWAN** pada posita perlawan butir 6 yang menyatakan **TERLAWAN II** telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melelang eksekusi tanpa berdasar ketentuan, karena jelas penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan **TERLAWAN II** adalah perbuatan berdasar hukum sesuai dengan ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan.

6. Bahwa tidak benar dalil **PELAWAN** butir 8 dan 9 yang mendalilkan SPBU tidak ikut serta dijaminan oleh **TERLAWAN I** kepada **TERLAWAN II**, karena jelas berdasarkan APHT No. 420/APHT/VIII/2006 tanggal 16-08-2006 dan APHT No. 389/APHT/V/2012 tanggal 04-05-2012 Pemberian Hak Tanggungan meliputi juga bangunan yang terdapat di atas tanah jaminan dimana dalam perkara a quo berupa bangunan SPBU termasuk sebagai

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 12 dari 32



obyek yang dijaminan, hal itu dapat dilihat dalam APHT Halaman 4-6 yang berbunyi :

"Hak Milik No. 1304/Punung atas nama Ani Wahyuni atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-4-2006 No. 2/Punung seluas 2110 M2 (dua ribu seratus sepuluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.24.03.03.00981 terletak di :

- Propinsi : JAWA TIMUR
- Kabupaten : PACITAN
- Kecamatan : PUNUNG
- Desa : PUNUNG
- Jalan : -.....

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :

Segala sesuatu yang tumbuh, tertanam, berdiri dan terdapat di atas tanah tersebut baik sekarang telah ada maupun dikemudian hari akan ada yang karena sifat, tujuan, guna/peruntukannya, kebiasaan dan Undang-undang dianggap sebagai benda-benda tidak bergerak."

7. Bahwa dalam proses lelang umum Hak Tanggungan pun juga telah jelas dalam Salinan Risalah Lelang No. 265/50/2021 tanggal 04-11-2021 dan Salinan Risalah Lelang No. 298/50/2021 tanggal 30-11-2021 bahwa Bangunan SPBU termasuk obyek yang di lelang, hal itu dapat dilihat dalam Risalah Lelang Lembar Ketiga dan Lembar Terakhir :

"Barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa:

Sebidang tanah seluas 2.110 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Pacitan — Solo, Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1304 tercatat atas nama Ani Wahyuni.

8. Bahwa dengan demikian telah jelas berdasarkan Dokumen APHT pada jawaban **TERLAWAN II** butir 7 dan Risalah lelang pada jawaban **TERLAWAN II** butir 8 di atas bahwa objek jaminan yang dijaminan oleh **TERLAWAN I** adalah Sebidang Tanah dengan Hak Milik No 1304/Punung seluas 2.110 M2 berikut bangunan di atasnya, sehingga dalil **PELAWAN** pada posita perlawanan butir 8 dan 9 yang seolah-olah mendalilkan bangunan SPBU di atas tanah Hak Milik No. 1304/Punung tidak menjadi jaminan adalah dalil yang sesat, tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada.

9. Bahwa tidak benar tindakan pengalihan usaha bahan bakar umum SPBU dari **TERLAWAN I** kepada **PELAWAN** yang dinyatakan oleh **PELAWAN**

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 13 dari 32



dalam perlawanannya pada butir 7, karena berdasarkan **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (selanjutnya disebut APHT)** No. 420/APHT/VIII/2006 tanggal 16-08-2006 dan APHT No. 389/APHT/V/2012 tanggal 04-05-2012 **TERLAWAN I telah memberikan janji bahwa Obyek Jaminan tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TERLAWAN II** hal itu jelas telah diuraikan dalam janji **TERLAWAN I** halaman 8 dan 9 APHT:

“Pihak Pertama (TERLAWAN I) tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan”-

“Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua (TERLAWAN II) Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga” -----

Berdasarkan janji **TERLAWAN I** yang tercantum dalam APHT tersebut di atas, maka dari itu Obyek Sengketa/Obyek Jaminan perkara a quo jelas tidak dapat dialihkan haknya baik melalui tindakan jual beli, sewa menyewa, maupun tindakan-tindakan pengalihan lainnya kepada Pihak Ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **TERLAWAN II**, sehingga dengan demikian **akta pengalihan No. 01 Tanggal 02-11-2018 antara PELAWAN dan TERLAWAN I yang dibuat setelah APHT** No. 420/APHT/VIII/2006 tanggal 16-08-2006 dan APHT No. 389/APHT/V/2012 tanggal 04-05-2012 **dan dibuat tanpa persetujuan tertulis TERLAWAN II adalah produk perjanjian yang tidak sah dari awal, cacat hukum, serta batal demi hukum.**

10. Bahwa dengan demikian dalil **PELAWAN** pada butir 6, 7, 8 9, 10, 11 dan 12 perlawanannya merupakan hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

11. Bahwa terhadap dalil **PELAWAN** lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak **TERLAWAN II** dengan tegas.

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka cukup beralasan dan berdasar menurut hukum apabila Majelis Hakim dalam perkara a quo menolak perlawanan **PELAWAN** atau setidaknya-tidaknya menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 14 dari 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta hukum seperti terurai di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi **TERLAWAN II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan **PELAWAN** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak perlawanan **PELAWAN** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan **PELAWAN** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum **PELAWAN** untuk membayar biaya perkara.

atau,

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

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

DALAM EKSEPSI

Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Perlawanan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Pelawan dalam halaman 2 angka 2 dasar alasan perlawanannya menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1304 yang terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan.
2. Bahwa mengingat objek sengketa merupakan bidang tanah, maka Pelawan seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena dalam perlawanan Pelawan tidak menyebutkan batas-batas dari objek sengketa, maka objek sengketa tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.
3. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi antara lain:

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 15 dari 32



a. **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979**

"karena dalam suatu gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

b. **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984**

"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima."

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Pelawan telah cacat formil (dhi. Gugatan/perlawanan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Terlawan III untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Perlawanan yang diajukan Pelawan Kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa Pelawan dalam perlawanannya menyampaikan bahwa Basuki Nugroho adalah Pemenang Lelang dan yang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas obyek sengketa ke Pengadilan Negeri Pacitan. Dengan demikian, untuk mempertahankan hak keperdataannya dan guna menghindari terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari, sudah seharusnya Basuki Nugroho ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena itu, dikarenakan Pelawan tidak menjadikan Basuki Nugroho sebagai pihak, maka perkara *a quo* masih kurang pihak.

2. Bahwa walaupun pelawan dapat menentukan siapa saja yang akan diajukan perlawanan, tetapi tidak memberi dasar hukum Pelawan dapat seenaknya menentukan siapa yang digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh karena Hukum Acara Perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah Terlawan III mengajukan eksepsi atas perlawanan ini, dimana para pihak yang digugat tidak lengkap yang dapat berakibat perlawanan tidak sempurna dan menimbulkan ketidakpastian hukum.

3. Bahwa keberadaan Basuki Nugroho dalam perlawanan ini secara hukum sangat material karena menyangkut kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1304 Desa Punung, dimana yang bersangkutan sekarang ini pemilik atas tanah tersebut, sehingga keterangannya harus

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 16 dari 32



di dengar demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya perlawanan lain dikemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Bahwa permasalahan yang dikemukakan oleh Pelawan adalah sehubungan dengan keberatan atas rencana pelaksanaan lelang sebidang tanah dan bangunan SPBU sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1304 atas nama Ani Wahyuni *in casu* Terlawan I yang terletak di Jalan Raya Pacitan-Solo, Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan (objek lelang), yang menurut Pelawan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa perlu Terlawan III sampaikan pelelangan atas objek lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 213/2020"), juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").

Terlawan III Tidak Boleh Menolak Permohonan Lelang Yang Diajukan kepadanya Sepanjang Dokumen Persyaratan Lelang Sudah Lengkap Dan Telah Memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang

3. Bahwa Terlawan III membantah dengan tegas dalil Pelawan pada halaman 2 angka 6 dasar alasan perlawanannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerima permohonan lelang Terlawan II atas Objek Lelang yang menjadi obyek sengketa.
4. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Terlawan III atas permintaan Terlawan II merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh CV Surya Buana selaku Debitur.
5. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Terlawan III dari Terlawan II selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 17 dari 32



pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Terlawan II sebagai Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Terlawan II sebagai Kreditur kepada Debitur sebagai berikut:

- a. Surat Nomor WMA/5/1346/R tanggal 31 Maret 2021 sebagai Surat Peringatan Pertama,
 - b. Surat Nomor W.18/5/0456/R tanggal 7 April 2021 sebagai Surat Peringatan Kedua,
 - c. Surat Nomor W.18/5/0497/R tanggal 14 April 2021 sebagai Surat Peringatan Ketiga.
6. Bahwa terhadap peringatan-peringatan tersebut, mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Terlawan II selaku Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Terlawan III berdasarkan surat permohonan pelaksanaan lelang Nomor W18/5/4275 tanggal 18 November 2021 perihal Permohonan Lelang Ulang (*Open Bidding*). Permohonan lelang ini merupakan lelang ulang, setelah pada tanggal 4 November 2021 dilakukan lelang untuk pertama kalinya dengan hasil Tidak Ada Peminat.
7. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: *"Apabila debitur cedera 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."*
8. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka Terlawan II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang *a quo* kepada Terlawan III serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
9. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Terlawan III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 18 dari 32



10. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, **dokumen telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, dan sesuai Pasal 11 PMK No. 213/2020 dengan tegas menyatakan “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”, maka Terlawan III menerbitkan Surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat Nomor S-1081/WKN.10/KNL.06/2021 tanggal 18 November 2021 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
11. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang ulang dimaksud, untuk memenuhi asas publisitas, Terlawan III telah meminta Terlawan II untuk membuat pengumuman, dan terhadap hal tersebut Terlawan II telah mengumumkan pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 1 (satu) kali, yakni pengumuman lelang ulang melalui surat kabar harian “Jawa Pos Radar Madiun” yang terbit tanggal 23 November 2021.
12. Bahwa hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 58 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 213/2020

Pasal 58

- (1) *Pengumuman Lelang Ulang untuk Lelang Eksekusi atas barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan:*
 - a. *1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, dalam hal jangka waktu pelaksanaan lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau*
 - b. *Sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1), dalam hal jangka waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.;*
 - (2) *Pengumuman Lelang Ulang untuk Lelang Eksekusi atas barang bergerak, Lelang Noneksekusi wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2), Pasal 55 ayat (3), Pasal 55 ayat (4), Pasal 56 dan Pasal 57.*
13. Bahwa terhadap rencana pelelangan *a quo* Terlawan II selaku Penjual telah memberitahukan kepada Pelawan selaku Debitur melalui surat

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 19 dari 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan lelang Nomor W18/5/3757/R tanggal 06 Oktober 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang.

14. Bahwa sesuai dengan Surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat Nomor S-1081/WKN.10/KNL.06/2021 tanggal 18 November 2021, lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* dilaksanakan pada tanggal 30 November 2021 dengan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran melalui internet (*Open Bidding*) pada alamat domain www.lelang.go.id.
15. Bahwa terkait lelang tersebut di atas, telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada tanggal 30 November 2021 dengan **hasil lelang laku terjual**, sehingga hak kepemilikan atas barang jaminan telah beralih kepada **Basuki Nugroho**.
16. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan III adalah sah dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (**Buku II Mahkamah Agung Tahun 2007 yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).
17. Bahwa Terlawan III dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek lelang *a quo* atas permohonan Terlawan II adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 213/2020.
18. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
19. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
20. Bahwa dalil Pelawan dalam perlawanannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan III sebagaimana diatur dalam Pasal 1365

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 20 dari 32

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)



KUHPerdata atau aturan hukum yang dilanggar oleh Terlawan III. Sebaliknya, Terlawan III dalam uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil-dalil Pelawan yang menyatakan bahwa Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

21. Bahwa Tindakan Terlawan III yang menerima dan memproses permohonan lelang Terlawan II atas Objek Lelang *a quo* telah sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK No. 213/2020, serta tidak ada permintaan/putusan yang memerintahkan penundaan/pembatalan rencana lelang atas Objek Lelang *a quo*.

22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Pelawan yang menyatakan bahwa tindakan Terlawan III menerima dan memproses permohonan lelang Objek Lelang *a quo* sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil Pelawan tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pacitan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pacitan yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Terlawan III;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan Provisi Pelawan untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Terlawan III terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum; dan
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 21 dari 32



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

- Dengan ini Terlawan IV tidak perlu mengajukan jawaban atas gugatan Pelawan, Karena menurut Terlawan IV bahwa proses Peradilan serta keputusan telah selesai.
- Demikian Tanggapan/ jawaban Terlawan IV dengan harapan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan jawaban dari Terlawan IV serta untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa dalam persidangan Pembantah mengajukan replik tertanggal 11 Juli 2022 dan Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV masing-masing mengajukan duplik tertanggal 18 Juli 2022;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembantah untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat hak milik No.1304 atas nama Ani Wahyuni dengan luas 2.110 yang terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi SK Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No: AHU-01107.AH.01. Tahun 2017 tentang akta perseroan terbatas PT THIGS GEMILANG BERSAMA yang dibuat oleh Notaris FERRY FERDIANSYAH, S.H.,M.Kn, telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Nomor Induk berusaha (NIB) No. 9120107111018 yang diterbitkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal pada tanggal 11 Januari 2019, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Lampiran Izin Usaha Yang Telah Memenuhi Komitmen/ Efektif tanggal terbit ijin usaha proyek pertama tanggal 11 Januari 2019, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Lampiran Izin Usaha Yang Belum Memenuhi Komitmen/ Efektif tanggal terbit ijin usaha proyek pertama tanggal 11 Januari 2019, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) tanggal terbit ijin usaha proyek pertama tanggal 11 Januari 2019, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-6;

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 22 dari 32



7. Fotokopi dari fotokopi Nomor Induk berusaha (NIB) No. 9120107111018, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari print out asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No AHU-0052323.AH.01.01 Tahun 2018 tentang pengesahan pendirian badan hukum Perseroan Terbatas PT THINGS GEMILANG BERSAMA, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari print out asli Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No AHU-0052323.AH.01.01 Tahun 2018 tentang pengesahan pendirian badan hukum Perseroan Terbatas PT THINGS GEMILANG BERSAMA, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari print out asli ijin lokasi yang diperuntukkan kepada PT THINGS GEMILANG BERSAMA, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari print out asli ijin usaha yang diperuntukkan kepada PT THINGS GEMILANG BERSAMA, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari print out asli ijin lingkungan yang diperuntukkan kepada PT THINGS GEMILANG BERSAMA, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi surat pernyataan pengalihan usaha no.5 yang dibuat Notaris PPAT FERRY ARDIANSYAH, S.H.,M.Kn, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terbantah I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan nomor induk kependudukan (NIK) 3501045808670001 atas nama Ani Wahyuni, telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TI-1;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terbantah II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa :

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 23 dari 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Perjanjian Kredit (PK) Modal Kerja No. 2008.097/PON tanggal 18-04-2008, telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Resume Mediasi Nomor WMA/5/2186 atas perkara perdata No. 1/Pdt.Bth/2022/ PN.Pct, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 420 / APHT/ VIII/ 2006 tanggal 16-08-2006, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TII-3a;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 389 / APHT/ VI/ 2012 tanggal 04-05-2012, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TII-3b;
5. Fotokopi Risalah Lelang No.265/ 50/ 2021 tanggal 04-11-2021, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TII-4a;
6. Fotokopi Risalah Lelang No.298/ 50/ 2021 tanggal 30-11-2021, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TII-4b;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terbantah III untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotokopi Surat Permohonan PT BNI (Persero) Tbk No.W18/5/4275 tanggal 18 November 2021, telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-1;
2. Scan Asli dari asli Surat Pernyataan PT BNI (Persero) Tbk No. W18/5/0963/R tanggal 18 November 2021, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 134751/2021 tanggal 24 November 2021, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-3;
4. Fotokopi dari fotokopi SHM No. 1304 atas nama Ani Wahyuni, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-4a;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No 18/ 2007 tanggal 23 Januari 2007, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-4b;

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 24 dari 32



6. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 420/ APHT/ VIII/ 2006 tanggal 16 Agustus 2006, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-4c;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat PT BNI (Persero) Tbk. No. WMA/5/1346/R tanggal 31 Maret 2021 perihal peringatan/ somasi I tunggakan kredit macet, telah diteliti dan tidak ada aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-5a;
8. Fotokopi Surat PT BNI (Persero) Tbk No.W18/5/0456/ R tanggal 7 April 2021 perihal somasi/ surat teguran 2, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-5b;
9. Scan Asli dari Surat PT BNI (Persero) Tbk No.W18/5/0497/ R tanggal 14 April 2021 perihal somasi/ surat teguran 3, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-5c;
10. Scan Print dari Aplikasi Surat Kepala KPKNL Madiun No. S-1081/WKN/KNL.06/2021 tanggal 19 November 2021 perihal penetapan jadwal lelang, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-6;
11. Scan Print dari aslinya Surat PT BNI (Persero) Tbk No.W18/5/0162/ R tanggal 23 November 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-7a;
12. Scan Print dari aslinya Surat PT BNI (Persero) Tbk No.W18/5/0163/ R tanggal 23 November 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-7b;
13. Fotokopi Pengumuman Lelang Ualng melalui surat kabar harian "Jawa Pos Radar Madiun" tanggal 23 November 2021, telah diteliti sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-8;
14. Fotokopi Risalah Lelang No. 298/ 50/2021 tanggal 30 November 2021, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIII-9;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terbantah IV untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Nomor 1304 atas nama Basuki Nugroho dengan luas 2.110 yang terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 25 dari 32



Pacitan, telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIV-1;

2. Fotokopi berkas pendaftaran lelang atas nama Basuki Nugroho untuk mendaftarkan Peralihan Hak tertanggal 21 Desember 2021; telah diteliti dan sesuai dengan aslinya serta bermeterai cukup lalu surat bukti tersebut diberi tanda TIV-1;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembantah, Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk pihak Pembantah, Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 08 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, dalam menanggapi surat bantahan Pembantah, Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III telah mengajukan jawaban yang tidak sebatas tangkisan yang mengenai pokok perkara tetapi juga disertai dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah suatu tangkisan atau sanggahan dari pihak Tergugat/Terbantah terhadap suatu surat Gugatan/Bantahan yang ditujukan kepada syarat-syarat atau formalitas Gugatan/Bantahan dan tidak ditujukan kepada materi pokok perkara dengan tujuan Gugatan/Bantahan menjadi batal atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Terbantah I, dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dari surat bantahan Pembantah yaitu:

1. Bahwa Gugatan Kurang Pihak atau Plurium Litis consortium

Yang pada pokoknya yaitu bahwa pihak yang bertindak sebagai Pelawan atau yang di Tarik sebagai Terlawan tidak lengkap, masih ada orang yang bertindak sebagai Terlawan yang di Tarik dalam perlawanan ini yaitu Basuki Nugroho merupakan Pemenang lelang atas sengketa eksekusi ini, oleh karena itu, gugatan perlawanan eksekusi ini merupakan Plurium Litis consortium yang berarti Gugatan perlawan kurang pihak

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 26 dari 32



2. Bahwa Perkara ini kabur

Yang pada pokoknya yaitu bahwa pelawan tidak menjelaskan secara rinci mengenai dasar hukum dan dasar obyek sengketa letak tanah dan bangunan yaitu alamat yang jelas di sertai dengan batas – batas obyek sengketa dan pelawan juga tidak menjelaskan mengenai pihak pelawan yang menerangkan posita dan petitum tidak sinkron, yang jelas pelawan hanya 1 orang akan tetapi di petitum para pelawan, jika para pelawan berarti lebih dari 1 orang;

Menimbang, bahwa Terbantah II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dari surat bantahan Pembantah yaitu:

1. Perlawanan Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Liitis Consortium*)

Yang pada pokoknya yaitu para pihak yang diajukan sebagai Terlawan tidak lengkap, karena masih ada pihak ketiga yang harus ikut dijadikan sebagai para pihak dalam perkara a quo yang harus dimasukkan dan dalam perlawanannya Pelawan tidak memasukan pemohon eksekusi pengosongan yaitu Basuki Nugroho atas obyek sengketa perkara a quo, oleh karenanya dalam dalil gugatan Pelawan tidak jelas diuraikan hubungan hukum antara Pelawan dengan para pihak secara lengkap sehingga gugatan Pelawan yang menempatkan Terlawan II sebagai pihak dalam perkara a quo tanpa dilandasi oleh suatu hubungan hukum yang jelas.

2. Perlawanan Pelawan Tidak Jelas (*Exceptio Obscuur Libel*)

Yang pada pokoknya menyatakan bahwa perlawanan Pelawan kabur atau tidak jelas karena dalam posita perlawanan maupun petitum perlawanan tidak saling mendukung serta hak yang dimintakan Pelawan juga tidak jelas. Ketidakjelasan perlawanan Pelawan dapat di lihat dalam dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan dalam perlawanannya yang terlihat tidak saling mendukung, sehingga apa yang menjadi tuntutan Pelawan terlihat bertentangan/ kontradiksi sehingga apa yang dikehendaki Pelawan menjadi kabur.

Menimbang, bahwa Terbantah III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dari surat bantahan Pembantah yaitu:

1. Perlawanan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*)

Yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pelawan dalam halaman 2 angka 2 dasar alasan perlawanannya menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah dan bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1304 yang terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan dan mengingat objek sengketa merupakan bidang tanah, maka Pelawan seharusnya menyebutkan batas-



batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena dalam perlawanan Pelawan tidak menyebutkan batas-batas dari objek sengketa, maka objek sengketa tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

2. Perlawanan yang diajukan Pelawan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pelawan dalam perlawanannya menyampaikan bahwa Basuki Nugroho adalah Pemenang Lelang dan yang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas obyek sengketa ke Pengadilan Negeri Pacitan. Dengan demikian, untuk mempertahankan hak keperdataannya dan guna menghindari terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari, sudah seharusnya Basuki Nugroho ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena itu, dikarenakan Pelawan tidak menjadikan Basuki Nugroho sebagai pihak, maka perkara a quo masih kurang pihak.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tersebut, Pembantah menyatakan dalam repliknya menyatakan pada pokoknya bahwa dalil eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III mengenai hal eksepsional/ tidak beralasan menurut hukum, sehingga sudah sewajarnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi/keberatan dari Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III dan replik dari Pembantah atas jawaban dari Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Perlawanan Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Perlawanan Pelawan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut telah ditanggapi oleh Pembantah sebagaimana termuat dalam repliknya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Perlawanan Pelawan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut akan diuraikan dan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait dengan materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan/bantahan adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum tersebut juga berpengaruh terhadap syarat formal suatu gugatan;

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 28 dari 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Pembantah dengan Para Terbantah yang dapat dilihat dari petitum surat bantahan adalah untuk menanggukhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan yang ditujukan kepada Terlawan I berdasarkan anmaningNo.1 /Pen.Anmaning/Pdt.Eks/2022/PN.Pct sampai dengan perkara ini sudah mendapatkan keputusan yang pasti/ tetap (*in kracht*);

Menimbang, bahwa dalam posita surat bantahan Pembantah pada poin 1 sampai dengan poin 5 menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana anmaning dari Pengadilan Negeri Pacitan No.1/Pen.Anmaning/Pdt.Eks/2022/PN.Pct yang ditujukan kepada Ani Wahyuni (Terlawan I) tentang pengosongan / eksekusi riil penjualan lelang tanah dari atas nama Ani Wahyuni (Terlawan I) telah dibalik nama menjadi atas nama Basuki Nugrogo.
2. Bahwa Pelawan keberatan atas eksekusi riil yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Pacitan untuk mengosongkan menyerahkan : Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya Sertikat Hak Milik No.1304, luas 2.110 m² yang terletak di desa Punung,kec. Punung,kab.Pacitan ; Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA.
3. Bahwa tanah pekarangan obyek sengketa tersebut telah dilakukan penjuala lelang oleh Terlawan II pada tanggal 30 Nopember 2021 yang dimenangkan oleh Basuki Nugroho;
4. Bahwa Pelawan mohon kepada Terlawan II untuk memberikan penjelasan secara tertulis atas hasil penjualan lelang serta kewajiban yang harus dibayar oleh Terlawan I kepada Terlawan II ;
5. Bahwa Basuki Nugrogo telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas obyek sengketa di Pengadilan Negeri Pacitan dengan anmaning No.1/Pen.Anmaning/Pdt.Eks/2022/PN.Pct yang telah disampaikan kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa dengan telah diketahui dan dinyatakan oleh Pembantah bahwa Basuki Nugroho merupakan pemenang lelang atas obyek sengketa tersebut dan dalam posita ke 5 juga menyatakan bahwa Basuki Nugroho juga telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas obyek sengketa di Pengadilan Negeri Pacitan dengan anmaning No.1/Pen.Anmaning/Pdt.Eks/2022/PN.Pct, sehingga menurut Majelis Hakim agar perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas seharusnya Pembantah mengikutsertakan seluruh pihak yang berhubungan hukum dengan obyek

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 29 dari 32

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)



sengketa tersebut di dalam surat bantahan Pembantah sehingga para pihak tunduk dan taat kepada keputusan Hakim.

Menimbang, bahwa di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa “ suatu gugatan tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa meskipun Pembantah memiliki kebebasan dalam menentukan siapa saja atau subyek hukum yang akan digugat, tetapi jika ada subyek hukum yang secara nyata atau fakta juga telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dan telah mengajukan eksekusi pengosongan sebagaimana dalam surat bantahan Pembantah, maka dalam penentuan subyek hukum dalam surat bantahan seharusnya didasarkan kepada bagaimana putusan nantinya dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas maka dengan tidak didudukkannya Basuki Nugroho sebagai salah satu pihak atau subyek hukum dalam surat bantahan aquo, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bantahan Pembantah menjadi kurang pihak dan secara formal bantahan Pembantah tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III terkait mengenai Perlawanan Pelawan kurang pihak (*Plurium Liitis Consortium*) haruslah dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tentang Perlawanan Pelawan kurang pihak (*Plurium Liitis Consortium*) telah terbukti dan dinyatakan telah dikabulkan, maka bagian eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah adalah sebagaimana disebut di atas;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan bagian dari pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tentang Perlawanan Pelawan kurang pihak (*Plurium Liitis Consortium*) telah dikabulkan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 30 dari 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan tentang eksepsi tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bantahan Pembantah mengenai pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan bantahan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima maka Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.493.000,00(satu juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pacitan, pada hari Jumat, tanggal 12 Agustus 2022, oleh kami, Erwin Ardian, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Kennedy Putra Sitepu, S.H.,M.H. dan Andika Bimantoro, S.H.,masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 22 Agustus 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Susanto, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah I, Kuasa Terbantah II serta Kuasa Terbantah IV, tanpa dihadiri oleh Kuasa Terbantah III.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Kennedy Putra Sitepu, S.H., M.H.

Erwin Ardian, S.H., M.H.

Andika Bimantoro, S.H.

Panitera Pengganti,

Putusan Perkara Perdata Bantahan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct Halaman 31 dari 32



Susanto, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Biaya ATK.....	Rp75.000,00
3. PNBP Surat Kuasa.....	Rp10.000,00
4. Biaya Panggilan....	Rp1.308.000,00
5. PNBP Biaya Panggilan..	Rp50.000,00
6. Materai.....	Rp.10.000,00
7. Redaksi.....	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.493.000,00

(satu juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);