



**PUTUSAN**  
**Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Slw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Slawi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- I. **Hasan Suryadi**, laki-laki, lahir Sumedang, pada tanggal 23 November 1973, pekerjaan wiraswasta/Direktur PT Nisajana Hasna Rizqy, bertempat tinggal di Perumahan Citraland D.1 Nomor 18-19 Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 08, Kelurahan Kraton, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, sebagai **Pelawan-I** ;
- II. **Hj.Khurotul Jannah**, perempuan, lahir di Tegal, pada tanggal 18 April 1973, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan Citraland D.1 Nomor 18-19, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 08, Kelurahan Kraton, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, sebagai **Pelawan-II** ;  
dalam hal ini, Pelawan-I dan Pelawan-II memberikan kuasa kepada Agus Wijonarko, S.H., Ivan Avianto, S.H. dan Imam Gojali, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Agus Wijanarko, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Sipayung I Nomor 15, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 12, Kelurahan Panggung, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 10 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dibawah Nomor 147/SK/8/2023, tanggal 11 Agustus 2023, Pelawan-I dan Pelawan-II selanjutnya disebut sebagai **Para Pelawan** ;

L a w a n :

- I. **Asiyanto bin Rachmad**, bertempat tinggal di Desa Slawi Kulon, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 01, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Cholid Choirul Fajar, S.H., M.H. dan Moh Tubagus Urif, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Sekawan, berkantor di Jalan Merapi, Perumahan Tiara Duri Blok B.10, Slawi, Kabupaten Tegal, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Agustus 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi, dibawah

Halaman 1 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register Nomor 167/SK/8/2023, tanggal 28 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan-I** ;

II. **Ismi Rismawati binti Istiardi**, bertempat tinggal di Perumahan Pesona Abadi, Desa Slawi Kulon, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 06, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ajjjar, S.H. dan Moh.Fahmi Luthfi, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat Ajjjar, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Ir.H.Juanda, Gang Trisanja 2, Kelurahan Pakembaran, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, berdasarkan surat kuasa khusus, bertanggal 17 Agustus 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dibawah register Nomor 154/SK/8/2023, tanggal 18 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan-II** ;

III. **Evi Indriasari, S.H., M.H**, bertempat tinggal di Desa Suradadi Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 05, Kecamatan Suradadi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terlawan-I** ;

IV. **Kepala Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Tegal**, beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 7, Pakembaran, Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, sebagai **Turut Terlawan-II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak ;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 10 Agustus 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi, pada tanggal 11 Agustus 2023, dalam register Nomor 28/Pdt.Bth/-2023/PN Slw, telah mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pelawan adalah suami istri sah berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 97/97/IV/1998, tanggal 20 April 1998, yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal (Bukti P-1) ;
2. Bahwa Para Pelawan untuk tujuan *investasi* pada 23 April 2021 menyepakati pembelian tanah/rumah milik Terlawan-II, yang terletak di Jalan Cendrawasih Nomor 22, Slawi Kulon, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 01, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 114/-

Halaman 2 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

### 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

Slawi Kulon atas nama Ismi Rismawati (Terlawan-II) senilai Rp1.250.000.000,- (satu milyar duaratus lima puluh juta rupiah) ;

3. Bahwa dalam membeli tanah dan rumah milik Terlawan-II tersebut, Para Pelawan membayar uang tanda jadi (DP) terlebih dahulu, yang rinciannya :

- |    |               |                                    |             |
|----|---------------|------------------------------------|-------------|
| 1. | 23 April 2021 | Rp 50.000.000,-                    | (Bukti P-2) |
|    |               | (lima puluh juta rupiah)           |             |
| 2. | 6 Mei 2021    | Rp 200.000.000,-                   | (Bukti P-3) |
|    |               | (dua ratus juta rupiah)            |             |
| 3. | 18 Juni 2021  | Rp 250.000.000,-                   | (Bukti P-4) |
|    |               | (dua ratus lima puluh juta rupiah) |             |

4. Bahwa Para Pelawan juga membayar tunggakan pajak PBB sebesar Rp 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan Pajak Penjual Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang seharusnya ditanggung oleh Terlawan-II ;

5. Bahwa setelah ada kesepakatan pembelian tanah/rumah milik Terlawan-II dengan telah diserahkannya uang muka/DP, Para Pelawan mengurus pengajuan kredit di BRI Cabang Slawi untuk pelunasannya ;

6. Bahwa Para Pelawan menjaminkan tanah/rumah yang dibeli dari Terlawan-II tersebut untuk kredit di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Slawi dengan ditanda tangannya Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 30 Juli 2021 antara Para Pelawan dengan Tuan Sunarto selaku Pimpinan Cabang Perseroan Terbatas "PT Bank Rakyat Indonesia" / BRI Cabang Slawi ;

7. Bahwa tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 30 Juli 2021 pada angka romawi II huruf c, disebutkan, "*Bahwa sebagai jaminan atas pelunasan fasilitas kredit tersebut, Debitur memberikan jaminan tanah dan bangunan kantor dengan bukti pemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 114/Slawi Kulon atas nama Ismi Rismawati yang sedang dalam proses balik nama ke atas nama 1.Hasan Suryadi, 2. Hajjah Khurotul Jannah melalui kantor saya Notaris, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tegal berdasarkan Surat Keterangan Nomor 130/NOT/VII/2021, tanggal tiga puluh Juli dua ribu dua puluh satu (30-07-2021), yang selanjutnya akan dilakukan pemasangan Surat Kuasa Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama dengan nilai tanggungan sejumlah Rp2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah). Sehubungan dengan hal tersebut di atas, para pihak dengan ini sepakat untuk membuat perjanjian kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut*" (Bukti P-5) ;

8. Bahwa ajuan kredit Para Pelawan ke BRI Cabang Slawi cair sebesar Rp 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta Rupiah), yang selanjutnya Para

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

#### Disclaimer

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

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

Halaman 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan melunasi pembayaran tanah/rumah milik Terlawan-II dihadapan Notaris/PPAT ;

9. Bahwa pada tanggal 8 September 2021 secara sah transaksi jual beli tanah/ rumah Sertipikat Hak Milik Nomor 114/Slawi Kulon antara Para Pelawan dengan Terlawan-II dibuat dan ditanda tangani dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor 464 /2021 antara Para Pelawan sebagai pembeli dan Terlawan-II sebagai Penjual didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dwi Adhi Setiadhi, SH., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal (bukti P-6) ;
10. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dwi Adhi Setiadhi, SH., M.Kn, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, yang memproses jual-beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 114/Slawi Kulon atas nama Ismi Rismawati (Terlawan-II) melakukan prosedur pengecekan ke Kantor ATR-BPN Kabupaten Tegal dan mendapati keterangan tanah/rumah tersebut tidak dalam sengketa dan dibenarkan nama pemiliknya adalah Ismi Rismawati (Terlawan-II) yang pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 3328045410940001 berstatus *belum kawin*, sehingga dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta tersebut tidak mendapat persetujuan dari siapapun ;
11. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2023, Para Pelawan terkejut ketika mendapat laporan dari Kuasa Hukum Terlawan-II, bahwa ada surat relaas panggilan *aanmaning* Nomor 4/Pdt.Eks/2023/PN.Slw jo. Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Slw jo Nomor 147/Pdt/2022/PT.Smg jo. Nomor 4909 K/Pdt/2022 ;
12. Bahwa karena obyek dari eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/2023/PN.Slw jo. Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Slw jo. Nomor 147/Pdt/2022/PT.Smg jo. Nomor 4909 K/Pdt/2022 adalah obyek yang sekarang menjadi hak milik Para Pelawan dengan bukti Akta Jual Beli Nomor 464/2021 dan telah dijaminkan ke BRI Cabang Slawi dengan Nomor Akta Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 30 Juli 2021, maka jelas permohonan eksekusi yang diajukan Terlawan-I salah dan tidak bisa dijalankan, karena melanggar ketentuan hukum ;
13. Bahwa Para Pelawan juga merasa dirugikan atas perkara yang muncul setelah proses jual-beli antara Para Pelawan dengan Terlawan-II atas tanah/rumah Sertipikat Hak Milik Nomor 114/Slawi Kulon atas nama Ismi Rismawati (Terlawan-II) yang jelas-jelas sah terlaksana didepan pejabat berwenang/PPAT ;
14. Bahwa adanya gugatan perdata yang diajukan Terlawan-I sebagai pihak Penggugat melawan Terlawan-II sebagai pihak Tergugat dan Turut Terlawan-I sebagai pihak Turut Tergugat-I serta Turut Terlawan-II sebagai Turut Tergugat-II tidak diketahui sama sekali oleh Para Pelawan, sehingga jelas-

Halaman 4 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw



jelas merugikan Para Pelawan sebagai pembeli tanah/rumah SHM Nomor 114/Slawi Kulon atas nama Terlawan-II ;

15. Bahwa Para Pelawan saat hendak membeli tanah dan rumah milik Terlawan-II diberikan informasi oleh Terlawan-II, bahwa tanah/rumah tersebut benar-benar miliknya yang diperoleh saat belum menikah. Hal ini juga dikuatkan dengan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dwi Adhi Setiadhi, SH., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal yang melakukan pengecekan data-data ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal yang menyebutkan tanah tidak dalam sengketa dan kepemilikan benar atas nama Terlawan-II, sehingga posisi Para Pelawan sesuai hak-hak sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;
16. Bahwa Para Pelawan adalah pembeli beritikad baik yang syarat-syaratnya terpenuhi sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 pada bagian B angka 4 yang bunyinya : mengenai pengertian pembeli beritikad baik, sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :
- Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :*
- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah, sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :
    - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;
    - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau ;
    - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
      - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ;
    - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut, menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual ;
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;
17. Bahwa sesuai fakta dan bukti Para Pelawan membeli tanah/rumah SHM Nomor 114/Slawi Kulon dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dwi Adhi Setiadhi, SH., M.Kn, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor 464 /2021 ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 195 ayat (6) H.I.R, "Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan, bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu ;
19. Bahwa sesuai fakta-fakta dan bukti-bukti, obyek tanah/rumah yang kini dimohonkan eksekusi telah secara sah menjadi milik Para Pelawan jauh sebelum Terlawan-I bersengketa dengan Terlawan-II dengan bukti adanya kuitansi tanda jadi (*down payment*/DP) dan pembayaran pelunasan dengan dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli Nomor 464/2021, tanggal 8 September 2021, maka jelas-jelas eksekusi tidak memiliki dasar hukum dan merupakan perampasan secara semena-mena, apabila eksekusi Nomor 4/Pdt. Eks/2023/PN.Slw jo Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Slw jo Nomor 147/Pdt/ 2022/-PT.Smg jo Nomor 4909 K/Pdt/2022 dilaksanakan ;

Berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut di atas, bersama ini Para Pelawan mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Slawi cq Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan-I dan Pelawan-II adalah Para Pelawan yang benar ;
3. Menyatakan Pelawan-I dan Pelawan-II adalah suami isteri pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, yang terletak di Desa Slawi Kulon, sebagaimana terurai dalam sertifikat SHM Nomor 114 Desa Slawi Kulon, dengan Gambar Situasi Nomor 23/1975 dengan luas 1835 m2 atas nama pemilik Ismi Rismawati yang dilakukan jual beli antara Para Pelawan dengan Terlawan-II, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 464/2021 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dwi Adhisetiadhi, SH., M.Kn, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal ;
4. Menyatakan Para Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik dalam pembelian sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut ;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 464/2021 antara Para Pelawan sebagai Pembeli dan Terlawan-II sebagai Penjual didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dwi Adhi Setiadhi, SH., M.Kn, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menyatakan pelaksanaan eksekusi perkara perdata Nomor 4/Pdt.Eks/2023/-PN.Slw jo Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Slw jo Nomor 147/Pdt/2022/PT.Smg jo Nomor 4909 K/Pdt/2022 terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

#### Disclaimer

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



yang merupakan milik sah Para Pelawan tersebut, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan atau tidak berlaku ;

7. Menghukum Terlawan-I dan Terlawan-II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng ;

Atau, apa bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Pelawan, Terlawan-I dan Terlawan-II menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Turut Terlawan-I dan Turut Terlawan-II tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain datang menghadap sebagai wakil/kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Sdr. Timur Agung Nugroho, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Slawi, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, tanggal 5 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Terlawan-I dan Terlawan-II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut, pihak Terlawan-I dan Terlawan-II bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik ;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat perlawanan Para Pelawan, yang isinya ada perubahan yaitu perbaikan terhadap nama Terlawan-I menjadi Asiyatno, bukan Asiyanto, namun secara substansial tetap dipertahankan ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut, Terlawan-I dan Terlawan-II telah memberikan jawaban sebagai berikut :

**Jawaban Terlawan-I :**

**DALAM EKSEPSI :**

**A. Eksepsi *Nebis In Idem* :**

1. Bahwa apa yang sudah disengketakan oleh Para Pelawan terhadap Para Terlawan merupakan perkara yang sudah diputus oleh pengadilan tingkat yang sama, banding serta kasasi dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ; Dasar Hukum : Surat Edaran Mahkamah



Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem* ;

2. Penjelasan terkait dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan, yakni "*Majelis Hakim wajib mempertimbangkan baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara yang serupa yang pernah diputus di- masa lalu*" ;
3. Bahwa sebelumnya Terlawan-I sebagai Penggugat dalam perkara antara Terlawan-II, sedangkan dalam jawaban Terlawan-II sewaktu berlawanan dengan Terlawan-I tidak menunjukkan adanya pihak ketiga dalam permasalahan gugatan yang diajukan oleh Terlawan-I dan Terlawan-I tidak mengetahui adanya proses jual beli antara Para Pelawan dengan Terlawan-II, maka Terlawan-I berkesimpulan, bahwa hal tersebut sudah selayaknya dianggap, bahwa pokok perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Para Pelawan sudah pernah *disengketakan* di pengadilan yang sama dan sudah diputus sampai tahap kasasi yang amar putusannya sudah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan eksepsi Terlawan-I di atas tentang eksepsi *nebis in idem* adalah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, sudah sepatutnya, Majelis Hakim pemeriksa perkara di Pengadilan Negeri Slawi yang berwenang mengadili perkara *a quo* memberikan putusan yang amarnya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*), karena perkara tersebut sudah pernah dipersengkatakan dengan obyek yang sama dengan pengadilan yang sama sebelumnya (*nebis in idem*) ;

**B. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) :**

1. Bahwa setelah membaca perlawanan Para Pelawan terdapat pihak-pihak dalam perlawanan *a quo*, antara lain :
  - Hasan Suryadi dan Hj.Khurotul Jannah sebagai Para Pelawan ;
  - Asiyanto bin H.Rachmad Sumantri sebagai Terlawan-I ;
  - Ismi Rismawati binti Istiardi sebagai Terlawan-II ;
  - Evi Indrisari S.H., M.H. Sebagai Turut Terlawan-I ;
  - Kepala Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebagai Turut Terlawan-II ;
2. Bahwa dalam perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan membahas mengenai kesepakatan jual beli yang telah diserahkan uang muka/DP Para Pelawan untuk mengurus pengajuan kredit di BRI Cabang Slawi, bahwa Para Pelawan menjaminkan tanah yang dibeli dari Terlawan-II





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dikredit di Bank BRI Cabang Slawi dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 30 Juli 2021 antara Para Pelawan dengan Tuan Sunarto, selaku Pimpinan Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Slawi/BRI Cabang Slawi ;

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Terlawan-I memandang sangat penting kehadiran pihak dari PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Slawi atau Tuan Sunarto dalam hal ini selaku pimpinan cabang ditarik dalam perkara *a quo* supaya dapat menjelaskan kronologis pengajuan kredit Para Pelawan terhadap objek yang disengatakan *a quo*, sebagaimana yang menjadi pokok permasalahan (*main problem*) dalam perlawanan Para Pelawan ;

4. Bahwa mengenai gugatan perlawanan kurang pihak, yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan Nomor 878 K/Sip/1977, bertanggal 19 Juni 1977, yang pada pokoknya menyatakan, gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam gugatan ;

Lebih lanjut, kurangnya pihak dalam gugatan mengakibatkan gugatan cacat formil, sebagaimana doktrin M.Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 11, kualifikasi cacat formil pada gugatan diantaranya :

- Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) ;
- Gugatan tidak memiliki dasar hukum ;
- Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* ;
- Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel* ;
- Gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif dan sebagainya ;

5. Bahwa tidak ditariknya atau tidak dilibatkannya PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Slawi atau Tuan Sunarto sebagai Pihak Terlawan atau Pihak Turut Terlawan dalam perkara *a quo* mengakibatkan gugatan perlawanan Para Pelawan kurang pihak atau pihak tidak lengkap (*plurium litis consortium*), dengan demikian kurangnya pihak dalam perkara *a quo* mengakibatkan perlawanan Para Pelawan cacat formil, sehingga patut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*);

## C. Eksepsi *Obscuur Libel* Perlawanan Kabur atau Tidak Jelas :

Halaman 9 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

### 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)



1. Bahwa nama Terlawan-I yang benar adalah Asiyatno bin H.Rachmad Sumantri, bukan Asiyanto bin Rachmad, dengan alamat sekarang di Jakarta ;
2. Bahwa Para Pelawan dalam posita nomor 5 sampai 8 kronologi peristiwa perjanjian kredit dengan PT BRI Cabang Slawi tidak sinkronkan atau tidak muat dalam petitum Para Pelawan ;
3. Bahwa apa yang diuraikan dalam posita Para Pelawan tidak diuraikan kembali dalam petitum terkait dengan adanya keterkaitan perjanjian kredit dengan PT BRI Cabang Slawi, sehingga perlawanan Para Pelawan kabur dan tidak jelas, karena petitum yang tidak sesuai dengan posita ;
4. Penjelasan M.Yahya Harahap didalam buku "Hukum Acara Perdata" halaman 58 posita (fundamentum petendi), yaitu :  
*"Bagian yang berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Maka, untuk mengajukan suatu tuntutan, seseorang harus menguraikan dulu alasan-alasan atau dalil, sehingga ia bisa mengajukan tuntutan seperti itu. Karenanya, fundamentum petendi berisi uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan suatu kasus. Untuk menyatakan gugatan sah, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu per satu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat" ;*
5. Bahwa ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi (*fundamentum petendi*) dengan tuntutan (*petitum*), sebab apabila seseorang membuat gugatan yang tidak memenuhi syarat, maka akibatnya adalah gugatan itu disebut sebagai gugatan yang *obscuur libel* atau tidak jelas, sehingga menyebabkan gugatan *"tidak dapat diterima"* ;  
Yahya Harahap, menjelaskan, bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain adalah :
  - gugatan tidak memiliki dasar hukum ;
  - gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* ;
  - gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel* ;
  - gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif dan sebagainya ;
6. Bahwa dengan demikian, perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak memenuhi syarat formil, sehingga perlawanan tidak jelas/*obscuur*



*libel*, maka sudah sepatutnya perkara *a quo* Para Pelawan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa hal-hal yang telah Terlawan-I uraikan dalam bagian eksepsi di atas, mohon dianggap terbaca kembali dan secara *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini ;
2. Bahwa Terlawan-I membantah dalil-dalil perlawanan yang disampaikan oleh Para Pelawan, kecuali hal-hal yang secara tegas kebenarannya diakui oleh Terlawan-I ;
3. Bahwa perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Para Pelawan kepada Terlawan-I tidak mendasar secara hukum, karena apa yang sudah diuraikan dalam perlawanan pihak ketiga Para Pelawan merupakan objek dan tempat yang sama pernah disengketakan di pengadilan yang sama dan sudah mendapat putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan nomor perkara *aanmaning* 4/Pdt.Eks/2023/PN.Slw jo putusan pengadilan tingkat pertama nomor perkara 23/Pdt.G/2021/PN.Slw jo putusan pengadilan tingkat banding nomor perkara 147/Pdt/2022/PT.Smg jo putusan tingkat akhir kasasi Mahkamah Agung Nomor Perkara 4909 K/Pdt/2022 ;
4. Bahwa Terlawan-I membantah dalil-dalil Para Pelawan pada Nomor 1 sampai 8 terkait dengan peristiwa Para Pelawan melakukan jual beli dengan Terlawan-II serta pengajuan kredit di Bank BRI Cabang Slawi, hal tersebut Terlawan-I tidak mengetahui proses yang dilakukan antara Para Pelawan dengan Terlawan-II, sepatutnya pihak Terlawan-II menarik pihak ketiga, yakni Para Pelawan sewaktu menjadi Tergugat dengan Terlawan-I, maka Terlawan-I berkesimpulan, menurut hukum, bahwa apa yang diuraikan Para Pelawan terhadap Terlawan-I tidak mempunyai hubungan hukum yang mengikat, hanya kesalahan dari pihak Terlawan-II yang menjual sesuatu yang sudah sepatutnya ada hubungan hukum dengan Terlawan-I kepada pihak lain, yakni Para Pelawan ;
5. Bahwa tidak benar posita Para Pelawan Nomor 12, yang menjelaskan, upaya eksekusi dari Terlawan-I salah dan tidak bisa dijalankan, oleh karena itu Para Pelawan seharusnya diberitahu oleh Terlawan-II terkait upaya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Terlawan-I terhadap Terlawan-II dengan cara menarik Para Pelawan sebagai pihak ketiga dalam perkara antara Terlawan-I dan Terlawan-II, maka patut Terlawan-I melaku-



kan upaya eksekusi, karena ingin memperoleh haknya serta memperoleh kepastian hukum ;

6. Bahwa tidak benar posita Para Pelawan Nomor 14, yang menjelaskan, bahwa Para Pelawan tidak mengetahui gugatan Terlawan-I, karena sudah sepatutnya itu kewajiban dari Terlawan-II untuk memberitahui dan Terlawan-I justru tidak mengetahui secara persis Terlawan-II mengalihkan objek tersebut kepada Para Pelawan, karena itu Terlawan-I juga merasa dirugikan oleh Terlawan-II dan Para Pelawan, karena sebenarnya, secara fakta obyek tanah di atasnya bangunan SHM Nomor 114/Slawi Kulon tersebut dibeli oleh Terlawan-I yang diuraikan dalam gugatan Terlawan-I terhadap Terlawan-II ;
7. Bahwa tidak benar posita Para Pelawan Nomor 15 sampai 17, yang menjelaskan, bahwa Para Terlawan-I merupakan pembeli yang beritikad baik, dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 464/2021 dan telah dijaminkan ke BRI Cabang Slawi Perjanjian Kredit Nomor 6, tanggal 30 Juli 2021, hal tersebut tidak benar, karena seharusnya Para Terlawan harus mengkroscek secara detail terkait tanah tersebut, ada berkaitan dengan pihak lain atau tidak, selain kroscek ke Badan Pertanahan Nasional, itu yang menjadi dasar yang seharusnya Para Pelawan lakukan sebelum adanya jual beli dengan Terlawan-II ;
8. Bahwa pada prinsipnya Terlawan-I sudah tepat secara hukum melakukan upaya eksekusi terhadap obyek tanah di atasnya bangunan SHM Nomor 114/Slawi Kulon, karena hal tersebut semulanya berawal dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan-II, maka Terlawan-I berpendapat, terkait upaya perlawanan pihak ketiga yang dilakukan oleh Para Pelawan hanya berkaitan atau mempunyai sangkut-paut dengan Pihak Terlawan-II tidak menghalangi upaya hukum yang dilakukan oleh Terlawan-I ;
9. Bahwa upaya perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet* Para Pelawan merupakan hal yang keliru, selain tidak ada kaitan atau sangkut-paut dengan Terlawan-I, perlawanan Para Pelawan tidak mendasar secara hukum, seharusnya yang diajukan adalah gugatan biasa, karena pokok perkara (*main problem*) yang diperkarakan oleh Para Pelawan sudah diputus dan memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), berikut penjelasannya :
  - Menurut Yahya Harahap, *derden verzet* atas sita jaminan (CB) dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan, belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila perkara yang dilawan sudah



memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan *derden verzet*, tetapi gugatan perdata biasa ;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 996 K/Pdt/1989, yang menjelaskan terkait *derden verzet*, sebagai berikut :

"Bahwa *derden verzet* yang diajukan atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (perkara pokok) belum mempunyai kekuatan hukum tetap, serta sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut belum diangkat " ;

10. Bahwa setelah menanggapi dalil-dalil perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* tersebut di atas, sudah seharusnya dan selayaknya perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* yang dilakukan oleh Para Pelawan dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*) ;

Berdasarkan eksepsi dan jawaban Terlawan-I, sebagaimana uraian tersebut di atas, maka Terlawan-I mohon kepada Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Slawi berkenan memberikan putusan yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima serta mengabulkan eksepsi dan jawaban Terlawan-I, sebagaimana tertuang dalam eksepsi dan jawaban Terlawan-I tanggal 21 September 2023 ;
2. Menyatakan perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* Para Pelawan merupakan perkara yang pernah diperkarakan sebelumnya dan sudah pernah diputus mempunyai kekuatan hukum tetap (*eksepsi nebis in idem*) ;
3. Menyatakan perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* Para Pelawan kurang pihak (*plurium litis consortium*) ;
4. Menyatakan perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* Para Pelawan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* untuk seluruhnya ;
2. Menerima eksepsi dan jawaban Terlawan-I untuk seluruhnya ;
3. Menerima eksepsi dan jawaban Terlawan-I sepanjang mengenai gugatan perlawanan *ne bis in idem* ;
4. Menyatakan Terlawan-I telah melaksanakan kewajiban upaya hukumnya dengan itikad baik ;





5. Membebankan kepada Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

At a u,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Slawi berpendapat lain, mohon untuk putusan yang seadil-adilnya dengan prinsip peradilan yang baik (*ex aequo et bono*) ;

**Jawaban Terlawan-II :**

**DALAM KOMPENSI (POKOK PERKARA) :**

1. Bahwa benar Para Pelawan adalah suami-istri yang sah berdasarkan Kutipan Akta nikah Npmpr 97/97/IV/1998, tertanggal 20 April 1998 ;
2. Bahwa benar Para Pelawan dengan Terlawan II telah terjadi kesepakatan pembelian tanah/rumah milik Terlawan-II yang terletak di Jalan Cendra-wasih Nomor 22, Slawi Kulon, RT.003 RW.01, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 14 /Slawi Kulon atas nama Ismi Rismawati (Terlawan-II) senilai Rp1.250.000.000,00 ( satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah ) ;
3. Bahwa benar, dengan telah terjadinya kesepakatan pembelian tanah dan rumah milik Terlawan-II, Para Pelawan telah membayar uang tanda jadi (DP) terlebih dahulu kepada Terlawan-II, yang rinciannya sebagaimana tersebut dalam posita angka 3 permohonan perlawanan Para Pelawan ;
4. Bahwa benar Para Pelawan juga membayar tunggakan pajak PBB sebesar Rp2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan pajak penjual Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dimana uang sejumlah tersebut telah diperhitungkan dengan pembayaran harga tanah ;  
Bahwa benar dalil Para Pelawan tersebut pada posita angka 5, 6, 7 permohonan perlawanannya ;
5. Bahwa benar, setelah ajuan kredit Para pelawan cair, Para pelawan melunasi pembayaran pembelian tanah dan rumah kepada Terlawan-II ;
6. Bahwa benar, pada tanggal 8 September 2021, Para Pelawan dan Terlawan-II telah menandatangani Akta jual Beli tanah dan rumah tersebut dihadapan PPAT Dwi Adhi Setiadhi, S.H., M.Kn ;
8. Bahwa benar, sebelum proses penandatanganan akta jual-beli, telah dilakukan prosedur pengecekan ke kantor ATR-BPN Kabupaten Tegal, dengan mendapat keterangan, bahwa tanah/rumah tersebut tidak dalam sengketa dan dibenarkan pemiliknya adalah Ismi Rismawati (Terlawan-II) ;
9. Bahwa benar, tanah obyek sengketa yang diajukan eksekusi oleh Terlawan-I adalah sah milik Para Pelawan dan telah menjadi jaminan kredit di Bank



BRI Cabang Slawi, sehingga permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan-I salah dan tidak bisa dijalankan, karena melanggar ketentuan hukum yang berlaku ;

10. Bahwa munculnya gugatan dari Terlawan-I adalah setelah adanya proses jual-beli tanah/rumah, oleh karenanya proses jual-beli tersebut, yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;
11. Bahwa benar, tanah/rumah yang dijual oleh Terlawan-II kepada Para Pelawan adalah sah milik Terlawan-II yang diperoleh sebelum menikah, hal tersebut adalah sesuai dengan hasil pengecekan di BPN Kabupaten Tegal yang menyatakan, bahwa tanah/rumah tidak dalam sengketa dan benar milik Terlawan-II (Ismi Rismawati) ;
12. Bahwa benar, dalil Para Pelawan tersebut pada posita angka 16 permohonan perlawanannya ;
13. Bahwa benar, proses jual beli tanah/rumah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), sehingga jual beli tersebut adalah sah ;
14. Bahwa tanah/rumah yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I telah sah menjadi milik Para Pelawan, jauh-jauh hari sebelum adanya gugatan dari Terlawan-I, sehingga eksekusi terhadap obyek sengketa adalah tidak memiliki dasar hukum dan merupakan perampasan secara semena-mena, apabila eksekusi dilaksanakan ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kehadiran Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM KOMPENSI (POKOK PERKARA) :**

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan ;
2. Membebankan biaya perkara menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah mengajukan replik dan Terlawan-I dan Terlawan-II telah mengajukan duplik, sebagaimana tercantum dalam berita acara ;

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

- P - 1 : Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 97/97/IV/1998 tanggal 21 April 1998 antara Hasan Suryadi dan Khurotul Jannah ;
- P - 2 : Fotokopi kuitansi tanda terima uang tanda jadi pembayaran rumah Jalan Cenderawasih Nomor 22 Rukun Tetangga 003 Rukun Warga 01,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Slawi Kulon sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal 23 April 2021 ;

P - 3 : Fotokopi kuitansi tanda terima uang DP rumah Slawi Kulon sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 6 Mei 2021 ;

P - 4 : Fotokopi kuitansi tanda terima uang DP pembayaran rumah Slawi Kulon sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 18 Juni 2021 ;

P - 5 : Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 30 Juli 2021;

P - 6 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 464/2021 tanggal 8 September 2021 dari Notaris/PPAT Dwi Adhi Setiadhi, S.H., M.Kn. ;

P - 7 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 114 Desa Slawi Kulon atas nama Ismi Rismawati ;

P - 8 : Fotokopi surat Pengecekan Sertifikat Nomor Berkas : 137142/2021 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal ;

P - 9 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 337602231173003, tanggal 16 Februari 2015 atas nama Hasan Suryadi ;

P - 10 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3328105804733699, tanggal 16 Februari 2016 atas nama Hj.Khurotul Jannah ;

P - 11 : Fotokopi Rekap pembayaran rumah Ibu Risma (Slawi Kulon) ;

P - 12 : Fotokopi surat Notaris & PPAT Dwi Adhi Setiadhi, S.H., M.Kn Nomor 130/NOT/VII/2021 tanggal 30 Juli 2021 perihal surat keterangan proses kepada Perseroan Terbatas (PT) Bank Rakyat Indonesia Cabang Slawi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Para Pelawan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi-I : **Nurbaeti**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pelawan dan Terlawan-II, namun saksi tidak ada hubungan keluarga, baik karena sedarah maupun semenda serta tidak bekerja padanya atau sebaliknya serta tidak kenal dengan Terlawan-I dan Turut Terlawan-I serta tahu dengan Turut Terlawan-II ;
- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah rumah/ tanah yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 22, Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal ;
- Bahwa saksi menjelaskan, dahulu pernah bekerja sebagai karyawan PT.Nisa Jaya yang merupakan milik Para Pelawan, akan tetapi sudah berhenti pada bulan Maret 2021, dan sekarang hanya sebagai ibu rumah tangga saja ;

Halaman 16 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu, luas tanah dan batas-batas dari obyek sengketa tersebut, namun saksi pernah datang ke obyek sengketa pada bulan Januari 2023 ;
- Bahwa setahu saksi, secara fisik obyek sengketa tersebut pada saat ini dikuasai oleh Para Pelawan, karena telah membelinya dari Terlawan-II, pada tanggal 2 Mei 2021 ;
- Bahwa saksi menerangkan, Para Pelawan, telah membayar uang tanda jadi (DP) untuk pembelian rumah tersebut, berdasarkan kuitansi yang pertama pada bulan Mei 2021 dan yang kedua pada bulan Juni 2021, tetapi saksi lupa tanggalnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu, berapa harga penjualan rumah dan tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tahu, saksi telah membuat kuitansi tanda terima uang untuk pembayaran uang tanda jadi (DP) pembelian obyek sengketa, karena saksi adalah karyawan PT Nisa Jaya sebagai bendahara dan disuruh oleh Pelawan-I, Hasan Suryadi ;
- Bahwa setahu saksi, berdasarkan cerita dari Para Pelawan, alas hak rumah obyek sengketa adalah berupa sertifikat, sehingga Para Pelawan membeli rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tahu, berdasarkan cerita Para Pelawan, pada saat jual-beli obyek sengketa tersebut, telah ada surat jual-belinya ;
- Bahwa saksi tidak tahu, apa pekerjaan Terlawan-II, Ismi Rismawati ;
- Bahwa saksi menerangkan, setelah pemberian uang tanda jadi (DP) pertama pada bulan Mei 2021 dan DP Kedua pada Juni 2021, selanjutnya saksi disuruh oleh Pelawan-I, Hasan Suryadi untuk mengurus proses KPR rumah yang dibeli yang menjadi obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah ada pihak yang keberatan atau tidak terhadap jual-beli obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti surat P-2 berupa asli kuitansi DP pembayaran obyek sengketa sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tahu bukti surat P-3 berupa kuitansi DP pembayaran obyek sengketa sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan bukti surat P-4 berupa kuitansi DP pembayaran obyek sengketa sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 17 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

### 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 setahu saksi, pembelian tanah/rumah yang menjadi obyek sengketa telah lunas dibayarkan kepada Terlawan-II ;

Saksi-II, **Komarudin Safar**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pelawan dan Terlawan-II, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga, baik karena sedarah maupun semenda serta tidak bekerja padanya, saksi tidak kenal dengan Terlawan-I dan Turut Terlawan-I dan dengan Turut Terlawan-II saksi hanya tahu saja ;
- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan dalam perkara ini, adalah mengenai tanah dan rumah yang terletak di Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai luas dan batas-batas dari obyek sengketa ;
- Bahwa saksi menerangkan, Para Pelawan telah mengajukan kredit pada BRI Cabang Slawi pada tanggal 30 Juli 2021 ;
- Bahwa saksi tahu mengenai bukti surat P-5 berupa fotokopi Akta Perjanjian Kredit antara Pelawan, Hasan Suryadi dengan pihak BRI Cabang Slawi tanggal 30 Juli 2021, dengan nilai perjanjian kredit sejumlah Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi, perjanjian kredit tersebut sudah terlaksana dan dilaksanakan ;
- Bahwa saksi menjelaskan, jangka waktu perjanjian kredit tersebut adalah 84 (delapan puluh empat) bulan ;
- Bahwa saksi menjelaskan, uangnya sudah dibayarkan kepada Pelawan-I, Hasan Suryadi, untuk diserahkan kepada pihak penjual, Ismi Rismawati, Terlawan-II ;
- Bahwa setahu saksi, terhadap jual-beli tanah tersebut telah dibuatkan akta jual belinya oleh Notaris Dwi Adhi Setiadhi, S.H, M.Kn. ;
- Bahwa saksi tidak tahu harga jual tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tahu, surat tanah obyek sengketa adalah berupa Sertifikat Hak Milik atas nama sdr Ismi Rismawati, Terlawan-II ;
- Bahwa setahu saksi, pada saat ini yang menguasai obyek sengketa adalah pihak Para Pelawan sejak tanggal 30 Juli 2021 ;
- Bahwa setahu saksi, proses sertifikat hak milik tersebut dalam proses balik nama dan diurus oleh Notaris Dwi Adhi Setiadhi, S.H., M.Kn. ;
- Bahwa saksi menjelaskan, dari pihak Bank bekerjasama dengan pihak rekanan Notaris dan apabila Notaris sudah selesai melakukan verifikasi, baru pihak Bank menyetujui kreditnya ;

Halaman 18 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

### 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 setahu saksi atas dasar rekomendasi pihak Notaris, Bank akan memproses kredit tersebut ;
- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan-I karena sudah lama menjadi nasabah Bank BRI Cabang Slawi dengan catatan kredibilitasnya baik, tidak pernah ada tunggakan ;
- Bahwa saksi menjelaskan pula, karena kredit untuk pembelian tanah dan berikut rumahnya, maka pihak Bank akan menunjuk rekanan yang ditunjuk pihak Bank ;
- Bahwa saksi menerangkan persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan kredit di Bank BRI, yaitu ada Kartu Identitas Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Nomor Pajak wajib Pajak (NPWP), Ijin usaha, Surat nikah, Laporan keuangan, agunan yang akan dijaminkan seperti Sertifikat Hak Milik (SHM). Setelah syarat-syarat semua sudah terpenuhi, maka saksi akan memproses kreditnya ;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Ismi Rismawati, Terlawan-II ;
- Bahwa saksi menyatakan pula, sebagai marketing pada Bank BRI sudah pernah meninjau lokasi tanah/rumah yang akan menjadi jaminan kredit ;
- Bahwa saksi tahu, pada proses kredit di Bank BRI Cabang Slawi, yang datang adalah Para Pelawan, Terlawan-II dan Notaris serta Sunarto sebagai Pimpinan BRI Cabang Slawi dan saksi ;
- Bahwa setahu saksi, sertifikat rumah obyek sengketa yang aslinya berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, karena dalam proses balik nama dari nama Terlawan-II menjadi nama Pelawan-I, Hasan Suryadi ;
- Bahwa saksi tahu, yang menjadi jaminan di Bank BRI pada saat ini adalah akta jual-beli rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah pula mengajukan bukti surat berupa :

Terlawan-I :

- T.I - 1.** : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3172022411100158 tanggal 24 November 2010 atas nama Asiyatno ;
- T.I - 2.** : Fotokopi putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 23/Pdt.G/2021/-PN Slw, tanggal 1 Maret 2022 ;
- T.I - 3.** : Fotokopi putusan Pengadilan Tinggi Semarang, Nomor 147/Pdt/2022/PT Smg, tanggal 19 Mei 2022 ;
- T.I - 4.** : Fotokopi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 4909 K/Pdt/2022, tanggal 30 Desember 2022 ;

Halaman 19 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**T.I - 5.** : Penetapan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 4/Pdt.Eks/2023/PN Slw jo. Nomor 23/PdtG/2021/PN Slw jo. Nomor 147/Pdt/2022/PT Smg jo. Nomor 4909 K/Pdt/2022, tanggal 7 Agustus 2023 ;

**T.I - 6.** : Fotokopi surat Pengadilan Negeri Slawi Nomor W2.U34/1189/-HK.02/8/2023, tanggal 8 Agustus 2023, perihal pemberitahuan pelaksanaan sita eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/2023/PN Slw jo. Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Slw jo. Nomor 147/Pdt/2022/PT.Smg jo. Nomor 4909 K/Pdt/2022, tanggal 8 Agustus 2023 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Terlawan-I telah pula mengajukan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi-1 : **Khaerudin**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Terlawan-I dan Terlawan-II, namun saksi tidak ada hubungan keluarga, baik karena sedarah maupun semenda serta tidak bekerja padanya atau sebaliknya serta tidak kenal dengan Turut Terlawan-I sedangkan Turut Terlawan-II hanya tahu saja ;
- Bahwa saksi adalah perangkat Desa Desa Slawi Kulon sejak bulan November 1999 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa saksi tahu permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai tanah dan rumah yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 22, Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal ;
- Bahwa saksi mengetahui, batas-batas tanah sengketa adalah sebelah Utara dengan madrasah, sebelah Selatan dengan Jalan Cenderawasih, sebelah Barat dengan rumah Sigin dan sebelah Timur dengan rumah Basik ;
- Bahwa saksi tahu, terhadap obyek sengketa tersebut telah diletakkan sita-eksekusi oleh Pengadilan Negeri Slawi, pada hari Kamis, tanggal 2 Agustus 2023, namun saksi tidak tahu, mengapa dilakukan penyitaan tersebut
- Bahwa saksi menerangkan, sebelum diletakkan sita eksekusi, saksi tidak tahu, apakah obyek sengketa telah berperkara atau tidak ;
- Bahwa setahu saksi, pemilik obyek sengketa adalah mantan isteri Terlawan-I, yaitu Terlawan-II ;
- Bahwa saksi tahu, Terlawan-I telah menikah dengan Terlawan-II, karena saksi menyaksikan acara pernikahannya, namun saksi lupa kapan acaranya dilangsungkan, tetapi acara pernikahannya dilangsungkan di tempat obyek sengketa dan dihadiri pihak KUA ;
- Bahwa saksi juga tahu, Terlawan-I dan Terlawan-II sudah bercerai, karena melihat surat perceraian, namun tidak membacanya ;

Halaman 20 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, pada saat ini, sekarang obyek sengketa milik Terlawan-I, setelah ada sita-eksekusi, saksi juga tidak tahu, obyek sengketa sudah atau belum dialihkan kepada orang lain ;
- Bahwa saksi menjelaskan, pada saat ini, obyek sengketa dijadikan Posko Pemenangan calon anggota legislatif dari Partai Amanat Nasional (PAN), Khurotul Jannah, namun saksi tidak tahu, sejak kapan dipakai oleh partai tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada nama Hasan Suryadi dan Khurotul Jannah ;
- Bahwa saksi tahu, Terlawan-II pernah dating ke Kantor Desa dan menunjukkan fotokopi sertifikat pada tahun 2019 atas nama Ismi, bukan Asiyatno ;
- Bahwa saksi tidak tahu, permasalahan dalam perkara antara Para Pelawan dengan Para Terlawan ;

Saksi-2 : **Budiarto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan Para Pelawan, Terlawan-II dan Turut Terlawan-I, sedangkan dengan Terlawan-I, saksi menyatakan kenal, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga, baik karena sedarah maupun semenda serta tidak bekerja padanya atau sebaliknya, dan dengan Turut Terlawan-II hanya tahu saja ;
- Bahwa saksi tahu yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah rumah dan tanah yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 22 Rukun Tetangga 003 Rukun Warga 01, Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slwi, Kabupaten Tegal ;
- Bahwa saksi menjelaskan, batas-batas obyek sengketa adalah sebagai berikut : sebelah Utara dengan madrasah, sebelah Selatan dengan Jalan Cenderawasih, sebelah Timur dengan rumah Basik dan sebelah Barat dengan rumah Signin ;
- Bahwa saksi mengetahui, obyek sengketa bermasalah karena saksi adalah perangkat desa dengan jabatan sebagai Kepala Seksi Pelayanan untuk wilayah Rukun Warga 01 dan ada laporan dari Pak Lurah ada surat untuk menghadiri penyitaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Slawi ;
- Bahwa saksi tahu, sita eksekusi dilakukan Pengadilan Negeri Slawi karena ada surat pemberituannya ke Kantor Desa Slawi Kulon ;
- Bahwa saksi juga tahu, sebelumnya telah ada sengketa antara Asiyatno dengan Ismi terhadap obyek sengketa, dimana hubungan Asiyatno dengan Ismi adalah suami-isteri ;

Halaman 21 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

### 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)



- Bahwa saksi tahu, Terlawan-I dan Terlawan-II adalah pasangan suami isteri karena saksi menghadiri acara tasyakuran pernikahannya ;
- Bahwa saksi menjelaskan, Terlawan-I dan Terlawan-II setelah menikah, tinggal di rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa ;
- Bahwa saksi menerangkan, pada saat ini Terlawan-I dan Terlawan-II sudah bercerai, karena ada surat pemberitahuan dari Pengadilan agama ;
- Bahwa setahu saksi, Asiyatno tidak tinggal di Desa Slawi Kulon ;
- Bahwa saksi menerangkan, sebelum Terlawan-I dan Terlawan-II menempati rumah obyek sengketa, Terlawan-II dan bapaknya yang menempati rumah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa setahu saksi, rumah obyek sengketa pada saat ini telah dijual dan tidak ditempati Terlawan-II lagi, namun saksi tidak tahu, kapan dijualnya ;
- Bahwa saksi tahu, pada saat ini rumah obyek sengketa ditempati oleh Pelawan-II, Khurotul Jannah ;

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah pula mengajukan bukti surat berupa :

Terlawan-II :

- T.II-1 : Fotokopi surat tanda terima laporan / pengaduan tertanggal 5 Juli 2022;
- T.II-2 : Fotokopi surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan Nomor: B/402/VII/2022/Reskrim tanggal 25 Juli 2022;
- T.II-3: Fotokopi surat penjelasan tertulis atas nama Asiyatno Nomor: W.13.IMI.IMI.5-GR.03.01-2293 tanggal 20 Juli 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Terlawan-II telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi-1 : **Estu Dedi Laksono**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pelawan, akan tetapi saksi tidak memiliki hubungan keluarga, baik karena sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan atau sebaliknya, dengan Terlawan-I dan Turut Terlawan-I tidak kenal, sedangkan dengan Terlawan-II kenal, karena sejak tanggal 13 Juli 2022, saksi adalah suami dari Terlawan-II, Turut Terlawan-II hanya tahu saja ;
- Bahwa Kuasa Para Pelawan menyatakan tetap mengajukannya sebagai saksi dan saksi pun menyatakan tetap bersedia menjadi saksi dan disumpah menurut cara agamanya;
- Bahwa setahu saksi yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah tanah dan rumah yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 22 Rukun Tetangga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

003 Rukun Warga 01, Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, dengan batas-batas, yaitu :

- Sebelah Utara : Madrasah ;
- Sebelah Selatan : Jalan Cendrawasih ;
- Sebelah Barat : rumah orang yang bernama Sigin ;
- Sebelah Timur : rumah orang yang bernama Basik ;
- Bahwa saksi tahu tanah dan rumah tersebut di atas bermasalah, setelah menikah dengan Terlawan-II, dan diberitahu oleh Terlawan-II, bahwa rumah tersebut bermasalah dan telah dijual kepada Para Pelawan dan ada gugatan dari Terlawan-I terhadap Terlawan-II ;
- Bahwa saksi menjelaskan, rumah tersebut pernah bersengketa antara Terlawan-I dengan Terlawan-II pada September tahun 2021 dan yang menang yaitu pihak Terlawan-I ;
- Bahwa setahu saksi dari putusan yang dimenangkan oleh Terlawan-I tersebut, secara hukum, rumah tersebut milik Terlawan-I ;
- Bahwa saksi menerangkan, rumah tersebut dijual oleh Terlawan-II, sebelum berperkaranya pada bulan September 2021, sedangkan rumah tersebut dijual pada April-2021 ;
- Bahwa saksi menyatakan, melihat transaksi jual-beli antara Terlawan-II dengan Para Pelawan dengan harga Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar oleh Hasan Suryadi, dan diterima oleh Terlawan-II ;
- Bahwa saksi menjelaskan, pada bulan April-2021, pihak pembeli, Hasan Suryadi membayar tanda jadi (DP) melalui transfer bank ;
- Bahwa setahu saksi belum ada dibuatkan akta jual-belinya ;
- Bahwa saksi menjelaskan pula, pada saat ini, rumah tersebut ditempati oleh pihak Para Pelawan dan dijadikan kantor sebuah partai politik ;
- Bahwa setahu saksi, rumah tersebut mempunyai alas hak berupa sertifikat atas nama Terlawan-II dan pada saat ini, saksi tidak tahu, apakah sertifikat tersebut sudah beralih nama atau belum ;
- Bahwa saksi menerangkan, pihak Para Pelawan membeli rumah dari Terlawan-II, yaitu :
  - DP pertama (kesatu) pada tanggal 23 April 2021, sejumlah Rp50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) dengan transfer ;
  - DP kedua pada tanggal 6 Mei 2021, dengan via cek sejumlah Rp200.000.000,00,- (dua ratus juta rupiah) ;

Halaman 23 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

#### 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

- DP ketiga pada tanggal 18 Juli 2021, dengan via cek sejumlah Rp. 250.000.000,00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi pembayaran untuk pembelian rumah tersebut sekarang sudah lunas pada bulan September-2021 sejumlah Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi menjelaskan, sikap Terlawan-II terhadap penjualan rumah tersebut, bersikukuh menyatakan bahwa itu adalah haknya ;
- Bahwa saksi menyatakan, pada saat jual-beli rumah tersebut, saksi tidak mendengar adanya sengketa ;
- Bahwa setahu saksi, bukti yang diserahkan oleh Terlawan-II kepada pihak Hasan Suryadi pada saat jual-beli adalah berupa sertifikat rumah tersebut atas nama Terlawan-II ;
- Bahwa saksi menjelaskan sertifikat rumah tersebut diserahkan oleh Terlawan-II kepada pihak Hasan Suryadi pada penyerahan tanda terima (DP) pertama pada tanggal 23 April 2021 ;
- Bahwa setahu saksi, meskipun pembayaran pembelian rumah tersebut belum lunas, akan tetapi sertifikat sudah diserahkan kepada pihak Hasan Suryadi untuk pengecekan terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) ;
- Bahwa saksi tidak tahu, hasil dari pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional dimaksud ;
- Bahwa saksi tidak tahu, darimana Terlawan-II mendapatkan rumah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi, pada saat harga pembelian telah dilunasi oleh pihak Hasan Suryadi, maka dibuatkan akta jual-belinya dan ditanda-tangani oleh notaris ;
- Bahwa saksi menjelaskan, setelah pelunasan, rumah tersebut langsung diserahkan kepada pihak Hasan Suryadi ;
- Bahwa setahu saksi jangka waktu pembayaran DP dengan waktu pelunasan pembelian rumah tersebut adalah sekitar 6 (enam) bulan ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat atas rumah tersebut, tetapi tidak membacanya ;
- Bahwa saksi menyatakan tahu dengan bukti surat yang ditandai dengan P-2, berupa kuitansi DP pembayaran tanah/rumah tanggal 23 April 2021 ;
- Bahwa saksi menyatakan tahu dengan bukti surat yang ditandai dengan P-3, berupa kuitansi DP pembayaran tanah/rumah sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per tanggal 6 Mei 2021 ;

Halaman 24 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tahu dengan bukti surat yang ditandai dengan P-4 berupa kuitansi DP pembayaran tanah/rumah tanggal 18 Juni 2021, sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tahu, mengenai bukti surat P-4 berupa kuitansi tanda jadi (DP) pembayaran tanah atau rumah sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 18 Juni 2021 ;
- Bahwa saksi juga tahu, mengenai bukti surat P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 114 Desa Slawi Kulon atas nama Ismi Rismawati, Terlawan-II ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 November 2023, sebagaimana termuat dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya ;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam tentang duduk perkaranya, Terlawan-I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

#### 1. Eksepsi *Ne bis in idem* :

- Bahwa sebelumnya Terlawan-I sebagai Penggugat dalam perkara antara Terlawan-II dan telah diputus oleh Pengadilan yang sama, banding dan kasasi serta telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;
- Bahwa dengan demikian, pokok perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Para Pelawan sudah pernah disengketakan di pengadilan yang sama dan sudah diputus sampai tahap kasasi yang amar putusannya sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*) ;

#### 2. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) :

- Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo*, dibahas mengenai kesepakatan jual-beli yang telah diserahkan uang muka (DP) oleh Para Pelawan kepada Terlawan-II dan pengelolaan kredit investasi di Bank BRI Cabang Slawi, dimana Para Pelawan menjaminkan tanah yang dibeli dari Terlawan-II, maka PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Slawi atau Tuan

Halaman 25 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw



Sunarto selaku Pimpinan Cabang, harus ditarik sebagai Terlawan atau Turut Terlawan dalam perkara *a quo* ;

**3. Eksepsi *Obscuur Libel* Perlawanan Kabur atau Tidak Jelas :**

- Bahwa posita Nomor 5 sampai 8 kronologi peristiwa perjanjian kredit, tidak sinkron atau tidak muat dalam petitum Para Pelawan, sehingga perlawanan Para Pelawan menjadi kabur dan tidak jelas karena petitum yang tidak sesuai dengan posita ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, perihal jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara disebut dengan eksepsi (*exceptie*). Untuk itu, Hukum Acara Perdata hanya mengatur perihal eksepsi yang menyatakan tidak berkuasanya hakim (pengadilan) untuk memeriksa gugatan (*vide* Pasal 133, 134 dan 136 HIR), baik mengenai tidak berkuasanya (*kompetensi*) secara absolut maupun relatif ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **angka 1**, yang menyebutkan perihal adanya *Ne bis in idem*, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai *ne bis in idem* atau dilarang mengajukan suatu perkara dua kali, dalam perkara yang sama, baik mengenai subyek, obyek dan alasannya tersebut, jika dicermati lebih dalam, ternyata fokus gugatan, *in casu* surat perlawanan Para Pelawan adalah mengenai kepemilikan rumah dan tanah yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 22 Rukun Tetangga 003 Rukun Warga 01, Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal yang telah diletakkan sita-eksekusi oleh Pengadilan Negeri Slawi, sementara itu, Para Pelawan “merasa” mempunyai hak berdasarkan jual-beli dengan Terlawan-II ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, mekanisme dan bentuk gugatan, dalam hal ini surat perlawanan Para Pelawan, adalah bantahan atau perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap pelaksanaan eksekusi perkara perdata Nomor 4/Pdt.Eks/2023/PN Slw jo. Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Slw jo. Nomor 147/Pdt/2022/PT Smg jo. Nomor 4909 K/Pdt/2022, yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut ;

Menimbang, bahwa jika dibandingkan dengan dalil-dalil Terlawan-I yang menyatakan, Terlawan-I dahulu adalah sebagai Penggugat dalam perkara dengan Terlawan-II dahulu sebagai Tergugat, maka terlihat jelas ada perbedaan pokok antara perkara yang terdahulu, yaitu mengenai kepemilikan sebidang tanah dan rumah oleh Terlawan-I, yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*



*van gewijisde*), dengan perkara *a quo*, yang menyebutkan, sebidang tanah obyek sengketa adalah milik Para Pelawan ;

Menimbang, bahwa dengan sendirinya permasalahan *kepemilikan* terhadap sebidang tanah yang akan atau telah dieksekusi tersebut, haruslah dapat dibuktikan dalam bagian pokok perkara, karena hal tersebut, tidaklah dapat secara sederhana disebutkan dan terbukti dalam bagian eksepsi *a quo* ;

Menimbang, bahwa oleh karena subyek hukum dalam perkara *a quo* dan pokok permasalahannya berbeda dengan yang terdahulu, maka Majelis Hakim tidak menemukan adanya prinsip-prinsip *ne bis in idem* yang dilanggar dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi **angka 1** harus dikesampingkan, karena tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **angka 2**, yang menyebutkan adanya kekurangan pihak yang tidak disertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa jika dicermati kembali, surat perlawanan Para Pelawan, adalah mengenai sebidang tanah dan rumah yang menurut Para Pelawan telah dibeli dan merupakan milik Para Pelawan ;

Menimbang, bahwa hal-hal mengenai proses pembelian darimana uang yang dipakai untuk membeli obyek sengketa itu berasal, secara faktual menurut Para Pelawan telah selesai dengan dibayarnya harga terhadap obyek sengketa tersebut, sehingga jika pun ada pihak lain yang merasa dirugikan kepentingannya, *in casu* pihak yang memberi kredit kepada Para Pelawan, maka ia semestinya aktif bertindak untuk membela kepentingannya, dengan masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau mengajukan upaya hukum tersendiri ;

Menimbang, bahwa karena pada dasarnya, sebagaimana bunyi Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971 adalah hak sepenuhnya dari Penggugat, *in casu* Para Pelawan untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya, yang dianggap telah merugikan kepentingannya. Akan tetapi perihal ada atau tidak adanya hubungan hukum yang melandasi gugatan Penggugat (*in casu* Para Pelawan) serta kepentingan yang menyertainya adalah tugas para pihak yang berperkara untuk menemukannya sebagai suatu fakta hukum, pada saat proses persidangan telah memasuki tahapan proses pembuktian, sehingga Majelis Hakim yakin dan berpendapat serta berkesimpulan, point yang menjadi fakta hukum tersebut dapat tergambar nyata, sebagaimana amar putusannya ;



Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi **angka 2** harus dikesampingkan, karena tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap eksepsi **angka 3**, yang menyebutkan, perihal *obscuur libel* perlawanan kabur atau tidak jelas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain (*vide* Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Jogjakarta 2006, hlm.55) atau surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap atau formulasinya yang tidak jelas dan tidak terang (*vide* M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika 2009, hlm.448). Sedangkan dari kaidah hukum yurisprudensi, menyebutkan, *obscuur libel* adalah perihal tidak jelasnya isi gugatan ;

Menimbang, bahwa dalam praktik, dikenal bentuk-bentuk eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*), seperti tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya obyek sengketa, petitum gugatan tidak jelas dan masalah kualifikasi perbuatan, apakah *wanprestasi* ataupun perbuatan melanggar hukum (PMH) ;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Hukum Acara Perdata (HIR) tidak mengatur dan tidak menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Penggugat pada saat akan mengajukan gugatan, oleh karena itu, perumusan kejadian materil secara singkat - pun dalam suatu surat gugatan, sudah cukup dianggap memadai dan telah memenuhi syarat pembuatan suatu surat gugatan (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 547 K/Sip/ 1971 tanggal 15 Maret 1972) ;

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal 8 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) menyebutkan, gugatan harus memuat, identitas Penggugat dan Tergugat, upaya-upaya dan pokok gugatan (*posita/fundamentum petendi* dan petitum) ;

Menimbang, bahwa secara umum, dengan mengacu pada ketentuan peraturan yang berlaku, sebagaimana disebutkan di atas, menurut Majelis Hakim, susunan dan isi surat perlawanan Para Pelawan, telah cukup memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Rv dimaksud, karena telah memuat identitas para pihak, menguraikan dengan jelas perihal dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang disebut secara kronologis mengenai kejadian yang menjadi dalil-dalil gugatan (*fundamentum petendi/posita*) dan adanya hal-hal yang diminta (*petitum*) ;





Menimbang, bahwa perihal eksepsi Terlawan-I yang menyebutkan Para Pelawan dalam posita Nomor 5 sampai 8 kronologi peristiwa perjanjian kredit dengan PT BRI Cabang Slawi tidak sinkron atau tidak muat dalam petitum Para Pelawan, sehingga perlawanan Para Pelawan menjadi kabur dan tidak jelas, karena petitum yang tidak sesuai dengan posita, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidaklah secara signifikan membuat surat perlawanan menjadi tidak jelas atau kabur, karena hal-hal yang diminta dalam bagian petitum, merupakan suatu permintaan dari alasan-alasan yang telah dikemukakan dalam bagian *fundamentum petendi*, sehingga latar belakang dari permintaan (petitum) Para Pelawan tersebut, tergambar dari alasan-alasan yang menyertainya, namun, sekali lagi perihal terbukti atau tidaknya semua yang diminta dalam bagian petitum tersebut, haruslah berkorelasi dengan pembuktian yang diajukannya dan terbukti dari para pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi **angka 3** ini pun harus dikesampingkan, karena tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, karena eksepsi-eksepsi Terlawan-I telah *dikesampingkan*, disebabkan tidak berlandaskan atas hukum, maka eksepsi-eksepsi Terlawan-I dimaksud, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi Terlawan-I telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka pemeriksaan substansi pokok perkara dilanjutkan sebagai berikut :

## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) Para Pelawan, yang pada pokoknya, agar Pelawan-I dan Pelawan-II sebagai suami isteri, dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, yang terletak di Desa Slawi Kulon, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 114, Desa Slawi Kulon, dengan luas 1835 m2 (seribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 464/2021, sehingga pelaksanaan eksekusi perkara perdata Nomor 4/Pdt.Eks/2023/PN Slw jo. Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Slw jo. Nomor 147/Pdt/2022/PT Smg jo. Nomor 4909 K/Pdt/2022 terhadap tanah dan bangunan di Desa Slawi Kulon tersebut, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan/atau tidak berlaku ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum, harus dianggap terbukti, bahwa antara Para Pelawan dan Terlawan-I serta Terlawan-II menyatakan, yang dipermasalahkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara *a quo*, adalah sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Cenderawasih, Nomor 22, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 01, Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat perlawanan Para Pelawan dan surat-surat bukti yang mendukung dalil-dalil perlawanannya, sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Para Pelawan ;

Menimbang, bahwa sementara itu, Terlawan-I yang telah memiliki putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, menyatakan sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Terlawan-I, sehingga Terlawan-I mengajukan eksekusi terhadap putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut :

1. Apakah Para Pelawan adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri di atasnya, sehingga Para Pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atas eksekusi yang akan atau telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Slawi ?
2. Apakah Terlawan-I memiliki hak juga atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas obyek sengketa tersebut ?

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan sengketa tersebut di atas, Majelis Hakim akan mencari fakta-fakta hukumnya dari alat-alat bukti, yang diajukan oleh Para Pelawan dan Para Terlawan, khususnya Terlawan-I, berupa surat-surat dan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil perlawanan Para Pelawan disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Para Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih jauh pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim menganggap perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu, apa yang dimaksud dengan obyek sengketa dalam perkara ini sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari surat perlawanan Para Pelawan dan jawaban Terlawan-I dan Terlawan-II, permasalahan pokok dalam perkara *a quo* adalah perihal eksekusi yang akan dilaksanakan terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 22, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 01, Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal ;

Halaman 30 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 153 ayat 1 HIR, Pasal 211 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 7 Tahun 2001 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 5 Tahun 1994, agar diperoleh gambaran yang jelas mengenai tanah obyek perkara, baik mengenai letak, batas-batas dan penguasaannya, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemings en onderzoek /check on the spot*) pada tanggal 3 November 2023, sebagaimana ternyata dari Berita Acara Sidang Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Slw, tertanggal 3 November 2023, yang hasil-hasil pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa obyek pemeriksaan setempat terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 22, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 01, Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Slawi ;
2. Bahwa batas-batas obyek pemeriksaan setempat adalah :
  - Sebelah Utara : Madrasah ;
  - Sebelah Selatan : Jalan Cenderawasih ;
  - Sebelah Barat : Rumah Sigin ;
  - Sebelah Timur : Rumah Basik ;
3. Bahwa di atas tanah obyek pemeriksaan setempat, terdapat bangunan rumah permanen ;
4. Bahwa tanah obyek pemeriksaan setempat dikuasai oleh Para Pelawan ;
5. Bahwa rumah di obyek pemeriksaan setempat tersebut dijadikan markas pemenangan calon anggota legislatif dari partai politik ;
6. Bahwa para pihak pada prinsipnya *membenarkan* dan *tidak keberatan* terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat, yang dimaksud dengan obyek sengketa dalam perkara *a quo*, adalah tanah berikut bangunan rumah permanen, sebagaimana yang disebutkan sebagai hasil pemeriksaan setempat, dalam Berita Acara Sidang Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw, tanggal 3 November 2023 tersebut ;

Menimbang, bahwa jika dicermati kembali, bentuk surat perlawanan dari Para Pelawan adalah perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), karena Para Pelawan mendalilkan sebagai pemilik obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-6 berupa Akta Jual-beli Nomor 464/2021, ternyata Terlawan-II adalah sebagai Pihak Pertama selaku Penjual dan Para Pelawan sebagai Pihak Kedua selaku Pembeli sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Slawi Kulon seluas 1835 m2

Halaman 31 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

#### 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

(seribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Slawi Kulon, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 tersebut, relevan pula dengan keterangan saksi-saksi dibawah sumpah di persidangan, yaitu saksi Nurbaeti, dan Estu Dedi Laksono, yang menyebutkan pembelian tanah/rumah yang menjadi obyek sengketa, telah lunas dibayarkan kepada Terlawan-II oleh Para Pelawan ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.I-5, berupa Penetapan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 4/Pdt.Eks/2023/PN Slw jo. Nomor 23/PdtG/2021/PN Slw jo. Nomor 147/Pdt/2022/PT Smg jo. Nomor 4909 K/Pdt/2022, tanggal 7 Agustus 2023 tentang pelaksanaan sita-eksekusi dan bukti surat T.I-6, berupa surat pemberitahuan pelaksanaan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri Slawi, dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, yaitu saksi Khaerudin dan Budiarto, yang menyebutkan terhadap obyek sengketa telah diletakkan sita-eksekusi oleh Pengadilan Negeri Slawi ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap obyek sengketa tersebut telah diletakkan sita-eksekusi, sehingga tahapan eksekusi telah berjalan, setelah sebelumnya dilakukan penegoran (*aanmaning*) ;

Menimbang, bahwa dari bunyi kaidah hukum putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 393 K/Sip/1975, tanggal 24 Januari 1980, menyebutkan :

*“ Bantahan/verset yang diajukan pihak ketiga, diluar para pihak dalam perkara perdata yang putusannya telah **berkekuatan hukum pasti** dan **sedang/sudah dieksekusi**, menurut Hukum Acara Perdata, pada dasarnya pihak ketiga tersebut harus mengajukan dalam bentuk “**gugatan**” dan bukan dalam bentuk “bantahan” seperti yang terjadi dalam kasus di atas. Barang-barang yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan perkara perdata yang telah diberikan putusan pengadilan dan putusan ini telah “berkekuatan hukum pasti”, maka **barang yang disengketakan tersebut telah selesai ditetapkan status hukumnya**, sehingga Hakim tidak dibenarkan memeriksa dan mengadili kembali barang tersebut, karena adanya “bantahan” dari pihak ketiga diluar para pihak dalam putusan tersebut” ;*

Menimbang, bahwa dengan merujuk kepada kaidah hukum yurisprudensi di atas, oleh karena dari bukti surat T.1-2, berupa fotokopi putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Slw, tanggal 1 Maret 2022 jo. putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 147/Pdt/ 2022/PT Smg, tanggal 19 Mei 2022 dan putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 4909 K/Pdt/2022, tanggal 30 Desember 2022, yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van*

Halaman 32 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*gewijde*), dimana status terhadap obyek sengketa telah pula ditetapkan sebagai milik Terlawan-I dan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, telah dilaksanakan eksekusinya, diawali dari tahapan *aanmaning* (penegoran) dan sekarang telah diletakkan sita-eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut, maka sudah sepatutnya, perlawanan yang hendak diajukan oleh Para Pelawan adalah berbentuk **gugatan**, bukan **perlawanan** (*verzet*) ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan hukum di atas, apabila dihubungkan dengan petitum-petitum surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, terhadap surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi lainnya, yang diajukan oleh para pihak, haruslah dikesampingkan, karena tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pelawan telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), dan Para Pelawan berada dipihak yang kalah, maka Para Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang hingga kini dihitung sejumlah Rp978.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) ;

Memperhatikan, Pasal 164 HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

### I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Terlawan-I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

### II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 978.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi, pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023, oleh kami, **Eryusman, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Nani Pratiwi, S.H., M.H** dan **Eldi Nasali, S.H., M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari **Kamis**, tanggal **28 Desember 2023**, oleh Hakim Ketua, dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Lizza Amalia, S.H., M.H.**, sebagai

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Slw

#### 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

Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

**Nani Pratiwi, S.H., M.H**

ttd

**Eldi Nasali, S.H., M.H.**

Hakim Ketua,

ttd

**Eryusman, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Lizza Amalia, S.H., M.H.**

## **Perincian biaya :**

1. Pendaftaran .....	Rp 30.000,00
2. Biaya proses .....	Rp 50.000,00
3. Biaya penggandaan berkas .....	Rp 36.000,00
4. Biaya panggilan .....	Rp182.000,00
5. Pemeriksaan setempat .....	Rp600.000,00
6. Materai .....	Rp 10.000,00
7. Redaksi .....	Rp 10.000,00

Jumlah.....Rp978.000,00

=====