



PUTUSAN

Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MURDIANA., Tempat tanggal lahir: Palembang, 23-Juni 1972, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Lorong Amal Setia RT.012 RW. 003 Kelurahan 11 Ulu, Kecamatan SU II Kota Palembang;

Dalam hal ini diwakili kuasanya SEPRIADI PIRASAD, S.H., M.H., Tempat/tanggal lahir: Kayu Agung; 01 September 1991; Umur : 30 Tahun; Jenis kelamin : Laki-Laki; Status : kawin; Agama : Islam; Pendidikan : Magister Hukum, NIK : 1602050109910003, NIA ; 07.01.02821 Masa mulai berlaku KA : Januari 2022; Masa berakhir KA: Desember 2022 ; Alamat : Jl. Tanjung Barangan Perumahan Surya Akbar Blok C1B Kelurahan Bukit Baru Kecamatan Ilir Barat 1 Kota Palembang. Advokat pada Kantor Hukum Sepriadi Pirasad & Partners yang beralamat kantor di Jalan Tanjung Barangan, Perm. Surya Akbar Blok C IB Kota Palembang Sumatera Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 November 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus Register Nomor 2313/SK2022/PN.PLG tertanggal 15 November 2022, selanjutnya disebut PELAWAN :

LAWAN

1. Nama : **REKA MAYASARI**

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umur : 38 Tahun
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jalan Aerobik Nomor 1261,
Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan
Ilir Barat 1 Kota Palembang;

Dalam hal ini diwakili kuasanya Defi Sepriadi, S.H.,M.H., dkk Advokad dan Pengacara berkantor di Kantor Hukum-LawOffice Defi Iskandar, S.H., M.H., & Partner beralamat di Jalan Kebun Bunga Lrg. Kenanga I No.1577 Rt. 15 Rw.05 Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 29 November 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus Register Nomor 2418/SK2022/PN.PLG tertanggal 29 November 2022, Untuk selanjutnya Disebut Sebagai TERLAWAN 1;

2. Nama : **WAHYU NINGSIH**
Umur : 41 Tahun
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jalan PDAM Komplek Tiga Putri
Blok D.10 Kelurahan Bukit Lama,
Kecamatan Ilir Barat I Kota
Palembang;

Dalam hal ini diwakili kuasanya Achmad Azhari, S.H., dkk Advokad berkantor pada Kantor Hukum Achmad Azhari, S.H., beralamat di Jalan KH. Wahid Hayim Nomor 433 (Ruko PT. Ali) Kel. I Ulu Kec. Kertapati Kota Palembang, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Desember 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelas I A Khusus Register Nomor 2457/SK2022/PN.PLG
tertanggal 01 Desember 2022;

Untuk selanjutnya Disebut Sebagai TERLAWAN II;

Untuk selanjutnya TERLAWAN I dan TERLAWAN II Disebut
sebagai PARA TERLAWAN;

3. **Pengadilan Negeri Palembang Klas IA** yang beralamat di
Jalan Kapten Rivai Nomor 16 Sungai Pangeran Kecamatan Ilir
Timur I Kota Palembang;

Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERLAWAN;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan Perlawanannya
tanggal 15 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 15 November 2022 dalam
Register Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN.Plg, telah mengajukan Gugatan
Perlawanan sebagai berikut:

GUGATAN PERLAWANAN PENGGUGAT:

Adapun yang menjadi alasan dan dasar Gugatan Perlawanan Derden
Verzet Terhadap Sita Jaminan pada Putusan Nomor:
63/Pdt.Gs/2018/PN.PLG, ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan 2018 antara Pelawan dengan Terlawan II telah
mengadakan Jual-Beli dimana Pelawan membeli tanah berikut
bangunan rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5155
Luas Tanah 111 meter persegi tercatat atas nama Wahyu Ningsih
terletak di jalan PDAM Komplek Tiga Putri Blok D.10 Kelurahan Bukit
Lama Kecamatan Ilir Barat 1 Kota Palembang seharga
Rp.650.000.000,00 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
2. Bahwa Pelawan membeli tanah berikut beserta bangunan rumah
di atasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor 5155 dihadapan Notaris
Deni Trisna Hamid Jaya, SH.,M.Kn SK Menteri Hukum dan Ham

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg

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

Republik Indonesia Nomor: AHU-772.AH.02.01 Tahun 2010 Tanggal 23 Maret 2010 dalam bentuk Pengikatan Jual-Beli Nomor 48 Tanggal 30 Mei 2018 ;

3. Bahwa Pelawan adalah Pembeli yang beriktikad baik;
4. Bahwa pada saat Pelawan membeli tanah berikut beserta bangunan rumah di atasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor 5155 tidak dalam sengketa;
5. Bahwa Pada tahun 2022 Pelawan menerima laporan dari Terlawan II bahwa rumah tersebut akan dieksekusi oleh pengadilan, dengan menunjukkan surat Berita Acara Sita Eksekusi Nomor :1/Pdt.Eks/2019/PN.PLG jo Nomor 63/Pdt.GS/2018/PN.PLG atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut berdasarkan surat tugas Nomor: 1/Srt.Pdt.Eks/2022/PN.PLG dalam Perkara antara Reka Mayasari melawan Wahyu Ningsih.
6. Bahwa Pelawan sebagai pemilik objek tanah dan beserta bangunan merasa dirugikan akibat perbuatan Para Terlawan yang akan melakukan sita eksekusi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pelawan memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Cq. Majelis Hakim yang menangani kasus ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan Derden verzet untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli dengan Nomor 48 Tanggal 30 Mei 2018 tentang Pengikatan Jual Beli adalah Sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah tanah berikut beserta bangunan rumah di atasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor 5155 dengan Luas Tanah 111 meter persegi tercatat atas nama Wahyu Ningsih terletak di jalan PDAM Komplek Tiga Putri Blok D.10 Kelurahan Bukit Lama Kecamatan Ilir Barat 1 Kota Palembang;
4. Menyatakan membatalkan sita eksekusi Nomor : 1/Pdt.Eks/2019/PN.PLG jo Nomor 63/Pdt.GS/2018/PN.PLG atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut berdasarkan surat tugas Nomor: 1/Srt.Pdt.Eks/2022/PN.PLG dalam Perkara antara Reka Mayasari melawan Wahyu Ningsih;
5. Memerintahkan Para Terlawan untuk tunduk pada putusan ini;

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak Pelawan dan Para Terlawan dipersidangkan masing-masing hadir Kuasanya, sedangkan Turut Terlawan tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan ketidakhadirannya tersebut tidak pula memiliki alasan yang sah, sehingga Majelis melanjutkan pemeriksaan gugatan perlawanan a quo tanpa kehadiran pihak Turut Terlawan dan menganggap bahwa Turut Terlawan tersebut melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan atas permintaan para pihak menyerahkan pada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator dari Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus dan atas permintaan tersebut telah ditetapkan Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Majelis Hakim Nomor : 266/Pdt.Bth/2022/PN.PLG ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator upaya perdamaian di antara kedua belah pihak tersebut tidak menemukan kata sepakat untuk menyelesaikan persengketaan secara damai, oleh karena upaya mediasi yang dilakukan Mediator dalam perkara ini dinyatakan tidak berhasil dan gagal ;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi dinyatakan gagal selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan pembacaan surat gugatan perlawanan pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

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

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



JAWABAN TERLAWAN I:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Pelawan adalah Gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa pada perihal gugatan Pelawan menyatakan GUGATAN PERLAWANAN DERDEN VERZET TERHADAP SITA JAMINAN PADA PUTUSAN NO. 63/PDT.GS/2018/PN.PLG adalah Gugatan yang tidak berdasarkan hukum (*Obscuur libel*), dimana didalam PERIHAL SURAT GUGATAN tersebut adalah GUGATAN PERLAWANAN DERDEN VERZET TERHADAP PUTUSAN PERKARA NOMOR : 63/PDT.GS/2018/PN PLG secara fakta hukum putusan perkara Nomor : 63/Pdt.Gs/2018/PN. Plg telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van gewisjde*) Menurut M. YAHYA HARAHAHAP dalam bukunya yang berjudul Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan menyatakan “DERDEN VERSZET ATAU SITA JAMINAN (CB) DAPAT DIAJUKAN PEMILIK SELAMA PERKARA YANG DILAWAN BELUM MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP”.

Oleh karena Perkara Nomor : 63/Pdt.Gs/2018/PN. Plg telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van gewisjde*) sehingga Gugatan Pelawan adalah gugatan yang TIDAK JELAS atau KABUR (*obscuur libel*). Oleh sebab itu GUGATAN PELAWAN HARUSLAH DIKUALIFIKASIKAN GUGATAN YANG TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM YANG JELAS BAIK SECARA HUKUM MATERIIL MAUPUN HUKUM FORMIL yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan pelawan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Bahwa pada Posita Poin I (satu) Gugatan aquo menyatakan BAHWA PADA BULAN 2018 ANTARA PELAWAN DENGAN TERLAWAN II TELAH MENGADAKAN JUAL BELI. Bahwa dalil gugatan pelawan yang demikian secara nyata telah diketahui gugatan pelawan KABUR dan TIDAK JELAS (*obscuur libel*), karena didalam gugatan Pelawan pada Poin I (satu) tersebut tidak menyebutkan SECARA RINCI dan JELAS TANGGAL dan BULAN terjadinya jual beli antara pelawan dengan

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



terlawan II, selanjutnya didalam Posita poin 1 (satu) pelawan menyebutkan PADA BULAN 2018. Hal tersebut telah menyatakan Gugatan Pelawan KABUR dan TIDAK JELAS karena secara fakta hukum sebagaimana yang terlawan I ketahui didalam kalender Nasional terdapat 12 bulan yang dikenal dengan BULAN JANUARI sampai dengan BULAN DESEMBER atau BULAN 1 sampai dengan BULAN 12 dan secara fakta didalam kalender Nasional tidak ada yang menyatakan bulan 2018.

Padahal apabila merujuk kepada *Teori Tempus delicti dan Locus delicti*, penulisan *tanggal, bulan dan tahun* adalah sangatlah penting dan esensial. Oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Pelawan untuk TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Bahwa dalil POSITA gugatan Pelawan Pada Poin 2 (dua) juga KABUR dan TIDAK JELAS (*Obscuur libel*), karena tempat Notaris berdomisili atau wilayah kerja kantor Notaris tersebut, tidak disebutkan secara jelas didalam dalil Posita gugatan Pelawan.

Padahal apabila merujuk kepada *Teori Tempus delicti dan Locus delicti*, penulisan *Locus (Tempat)* adalah sangatlah penting dan esensial. Oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Pelawan untuk TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

4. Bahwa gugatan pelawan adalah KABUR dan INKOSISTENSI, apabila kita cermati secara seksama ANTARA DALIL POSITA gugatan pelawan dengan PETITUM gugatan pelawan TIDAKLAH SINKRON atau TIDAK selaras;

Dimana didalam surat gugatan pelawan di dalam Posita pada Poin 2 (dua) menyatakan PENGIKATAN JUAL- BELI NOMOR : 48 TANGGAL 30 MEI 2018 dan di dalam petitumnya meminta majelis hakim untuk menyatakan AKTA JUAL- BELI DENGAN NOMOR : 48 TANGGAL 30 MEI 2018 TENTANG PENGIKATAN JUAL- BELI ADALAH SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM, sehingga Gugatan Pelawan TIDAKLAH SINKRON dan TIDAK SELARAS karena

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



secara fakta hukum antara Pengikatan jual Beli dengan Akta Jual Beli terdapat perbedaan, yang mana Pengikatan Jual Beli hanya berstatus sebagai Surat Perjanjian antara Penjual dan Pembeli. Sifatnya pun tidak membuat beralihnya status kepemilikan tanah dari Penjual Ke Pembeli sedangkan Akta Jual Beli memiliki Status Hukum yang lebih tinggi sehingga menyebabkan beralihnya kepemilikan bangunan dari Penjual ke Pembeli sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung- RI nomor : 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972 yang pada dasarnya menyatakan bahwa:

“Karena dalil- dalil Penggugat Asal Tidak selaras / bertentangan dengan Petitum- petitumnya maka putusan Judex Factie dibatalkan;

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas, dimana antara Posita dengan Petitum TIDAKLAH Sinkron atau TIDAK selaras, maka sudah sepatutnya gugatan pelawan untuk TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. Gugatan Pelawan adalah Gugatan Error In Persona

1. Gugatan Pelawan adalah Gugatan salah pihak , dimana didalam gugatan pelawan yang mengikut sertakan PENGADILAN NEGERI PALEMBANG sebagai TURUT TERLAWAN, bahwa dalil terlawan yang demikian secara nyata telah diketahui bahwa gugatan pelawan Gugatan salah pihak, karena secara fakta hukum Pengadilan Negeri Palembang adalah OBJEK atau BENDA TIDAK BERGERAK.

Perlu terlawan I jelaskan Definisi dari TERGUGAT adalah *‘orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak atau pihak lain* sedangkan TURUT TERGUGAT adalah *orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau objek perkara yang bersangkutan*, Mengacu pada definisi tergugat dan turut tergugat tersebut yang dimaksud TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT adalah ORANG atau PIHAK, akan tetapi pelawan didalam gugatannya mengikut sertakan PENGADILAN NEGERI PALEMBANG yang merupakan OBJEK atau BENDA TIDAK BERGERAK sebagai TURUT TERLAWAN, Maka dengan demikian



Gugatan yang diajukan Pelawan TIDAK SEMPURNA dan CACAT FORMIL

Menurut M.YAHYA HARAHAHAP dalam bukunya yang berjudul Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan Cetakan Ke- 9 Halaman 438 Menyatakan “ *Tergugat dapat mengajukan Eksepsi Ini, Apabila gugatan mengandung Cacat Error In Persona yang disebut Juga Exceptio In persona*”

Hal ini selaras dengan bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 639 K/Sip/1975 yang menyatakan:

“Bila satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas, dimana PELAWAN MENARIK TURUT TERLAWAN yang merupakan OBJEK atau BENDA TIDAK BERGERAK yaitu PENGADILAN NEGERI PALEMBANG, maka sudah sepatutnya gugatan pelawan untuk TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard);

- Gugatan Pelawan adalah Gugatan yang KURANG PIHAK, dimana dalam POSITA PADA ANGKA 2 (DUA) pelawan menerangkan PELAWAN MEMBELI TANAH BERIKUT BESERTA BANGUNAN RUMAH DIATASNYA DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 5155 DIHADAPAN NOTARIS DENI TRISNA HAMID JAYA ,SH.,M.KN pada PETITUM gugatan Pelawan yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan AKTA JUAL BELI NO. 48 TANGGAL 30 MEI 2018 SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM, MAKA SEHARUSNYA Pelawan Dalam mengajukan Gugatan semestinya Notaris yang Membuat Akta tersebut haruslah digugat juga sebagai Pihak yang telah menerbitkan dan membuat Akta No. 48 tersebut sebagai TURUT TERLAWAN, akan tetapi dalam perkara *a quo* Pelawan TIDAK MENGIKUT SERTAKAN pihak Notaris yang membuat akta Nomor : 48 tersebut sebagai TURUT TERLAWAN

Bahwa dengan TIDAK MENGIKUT SERTAKAN NOTARIS tersebut sebagai TURUT TERLAWAN, Gugatan pelawan haruslah dikualifikasikan sebagai Gugatan yang tidak memenuhi

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



PERSYARATAN HUKUM FORMIL atau HUKUM ACARA YANG BERLAKU, Maka Gugatan Pelawan adalah gugatan yang KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*), oleh karenanya sudah seharusnya Gugatan *a quo* untuk Dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Hal ini selaras dengan bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977, yang pada dasarnya menyatakan bahwa :

“Gugatan TIDAK dapat diterima oleh karena ada pihak yang TIDAK di ikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan”.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka cukup beralasan bagi majelis hakim untuk menyatakan gugatan pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil terlawan I dalam eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terlawan I Menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil pelawan dalam gugatannya, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh terlawan I .
3. Bahwa dalil pelawan pada poin 1 dan 2 yang menyatakan antara pelawan dengan terlawan II telah mengadakan jual beli berupa tanah berikut bangunan rumah diatasnya dengan sertifikat hak milik nomor. 5155 dihadapan Notaris DENI TRISNA HAMID JAYA, SH.,M.KN adalah DALIL YANG PENUH DENGAN REKAYASA karena perlu TERLAWAN I jelaskan hubungan PELAWAN dan TERLAWAN II adalah saudara ipar YANG MANA SUAMI DARI TERLAWAN II ADALAH ADIK KANDUNG PELAWAN sehingga terlihat jelas Pengikatan Jual Beli antara pelawan dan terlawan II ADALAH REKAYASA TERLAWAN II dengan maksud untuk menunda EKSEKUSI LELANG sebagaimana penetapan ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 1/Pdt.Eks/2019/PN.Plg Jo Nomor: 63/Pdt.GS/2018/PN.Plg tentang eksekusi lelang tanggal 27 Oktober 2022 yang akan dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



Negeri Palembang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL).

4. Bahwa dalil pelawan pada poin 3 dan 4 yang **MENYATAKAN PELAWAN ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK. PADA SAAT PELAWAN MEMBELI TANAH BERSERTA BANGUNAN RUMAH MILIK TERLAWAN II TIDAK DALAM SENGKETA.** Dalil tersebut adalah dalil YANG MENGADA-ADA dan TIDAK BERDASARKAN HUKUM . karena secara fakta sertifikat hak milik Nomor. 5155 pada tahun 2017 sertifikat tersebut DIAGUNKAN DI BANK BRI oleh TERLAWAN II dan Sertifikat tersebut DITEBUS oleh TERLAWAN II PADA TAHUN 2022. sehingga secara fakta hukum pada waktu pelawan dan terlawan II melakukan pengikatan jual beli sertifikat milik terlawan II tersebut DIJAMINKAN atau DALAM HAK TANGGUNGAN. Berdasarkan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016 menyatakan KRITERIA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG PERLU DILINDUNGI BERDASARKAN PASAL 1338 AYAT 3 KUHPERDATA ADALAH MELAKUKAN KEHATI-HATIAN DENGAN MENELITI HAL-HAL BERKAITAN DENGAN OBJEK TANAH YANG DIPERJANJIKAN ANTARA LAIN TANAH OBJEK YANG DIPERJUAL BELIKAN TIDAK DALAM STATUS JAMINAN/HAK TANGGUNGAN ._oleh Karenanya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tersebut Pelawan Adalah Pembeli yang tidak beritikad baik atau Pelawan adalah Pelawan Yang Tidak Benar.
5. Bahwa dalil pelawan pada angka 5 dan 6 yang **MENYATAKAN PADA TAHUN 2022 PELAWAN MENERIMA LAPORAN DARI TERLAWAN II BAHWA RUMAH TERSEBUT AKAN DIEKSEKUSI OLEH PENGADILAN DAN PELAWAN SEBAGAI PEMILIK OBJEK TANAH BESERTA BANGUNAN MERASA DIRUGIKAN** dalil tersebut adalah dalil YANG MENGADA-ADA dan TIDAK BERDASARKAN HUKUM karena secara fakta hukum sesuai dalilnya PELAWAN MENGETAHUI AKAN DILAKSANAKAN EKSEKUSI OLEH PENGADILAN DARI TERLAWAN II Pertanyaan, PADA SAAT EKSEKUSI YANG DILAKSANAKAN TANGGAL 16 SEPTEMBER 2022 MENGAPA PELAWAN TIDAK

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



HADIR DAN MENYANGGAH EKSEKUSI TERSEBUT DENGAN DALIL TANAH DAN BANGUNAN YANG DIEKSEKUSI ADALAH MILIK PELAWAN, jadi terlihat jelas ADANYA REKAYASA antara PELAWAN dengan TERLAWAN II. Karena pada saat eksekusi dilaksanakan hanya ada TERLAWAN II BERSAMA SUAMINYA dan tidak ada orang yang bernama MURDIANA SELAKU PELAWAN mengaku sebagai PEMILIK OBJEK SITA EKSEKUSI TERSEBUT, HAL INI ANEH TAPI NYATA.

Selanjutnya, Perlu terlawan I jelaskan secara rasional, apabila pelawan telah membeli tanah beserta bangunan milik terlawan II. Mengapa pada saat dilakukan sita eksekusi rumah tersebut masih ditunggu oleh terlawan II bersama suaminya??????

Berdasarkan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. 4 TAHUN 2016 menyatakan PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SECARA HUKUM TERJADI JIKA PEMBELI TELAH MEMBAYAR LUNAS HARGA TANAH SERTA TELAH MENGUASAI OBJEK JUAL BELI YANG DILAKUKAN DENGAN ITIKAD BAIK. Berdasarkan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. 4 TAHUN 2016. Maka dengan demikian DALIL PELAWAN ADALAH DALIL YANG MENGADA-NGADA DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka terlawan I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari TERLAWAN I untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Pelawan adalah TIDAK JELAS atau KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) dan menyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
3. Menyatakan Gugatan Pelawan *Error In Persona* dan dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:



1. Menolak Gugatan PELAWAN untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PELAWAN adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan PELAWAN adalah Pelawan yang tidak benar.
4. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERLAWAN II:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II membenarkan dalil Pelawan terhadap Posita Angka 1 yang menyatakan Pelawan dengan Terlawan II telah mengadakan Jual-Beli dimana Pelawan (Pelawan adalah Adik dari Terlawan II) membeli tanah berikut bangunan di atasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 5155 Luas Tanah 111 Meter persegi tercatat atas nama WAHYU NINGSIH yang terletak di jalan PDAM Komplek Tiga Putri Blok D.10 Kelurahan Bukit Lama Kecamatan Ilir Barat 1 Kota Palembang seharga Rp. 650.000.000,00 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
2. Bahwa Terlawan II membenarkan dalil Pelawan terhadap Posita Angka 2 yang menyatakan Pelawan membeli tanah berikut beserta bangunan rumah di atasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor 5155 dihadapan Notaris Deni Trisna Hamid Jaya,SH.,M.Kn SK Menteri Hukum dan Ham Republik Indonesia Nomor: AHU -772.AH.02.01 Tahun 2010 tanggal 23 Maret 2010 dalam bentuk Pengikatan Jual-Beli Nomor 48 Tanggal 30 Mei 2018;
3. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan pada posita Nomor 6 yang menyatakan perbuatan Para Terlawan merugikan Pelawan. Disini Terlawan II sejak awal pinjaman antara Terlawan I dengan Terlawan II suami Terlawan II tidak mengetahui pinjaman antara Terlawan II dengan Terlawan 1, dan pada saat Pinjaman tersebut tidak dapat dibayar maka Terlawan 1 mengajukan gugatan wanprestasi tetapi tidak dijelaskan atau tidak mencantumkan sita eksekusi terhadap tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Nomor: 5155 Luas Tanah 111 Meter persegi tercatat atas nama WAHYU NINGSIH , dan Pada Putusan Pengadilan Perkara Nomor: 63/Pdt.G.S/2018/PN.Plg Menghukum

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat hanya untuk membayar hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 146.650.000 (Seratus Empat Puluh Enam Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) maka dari itu tidaklah tetap pelawan mengatakan bahwa terlawan merugikan pelawan.

Berdasarkan dalil-dalil dalam Jawaban Terlawan II ini, maka Terlawan II memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA yang memeriksa perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Terlawan II sepenuhnya;
2. Membebaskan biaya perkara menurut Hukum yang berlaku.

SUBSIDER:

Atau:

Apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa atas Jawaban Para Terlawan tersebut Pelawan telah mengajukan Repliknya tertanggal 01 Februari 2023, dan atas Replik Pelawan tersebut Para Terlawan telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 08 Februari 2023 yang selengkapny masing-masing terlampir dalam berkas perkara dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena isi Replik dan Duplik yang diajukan tidak mengandung dalil-dalil baru yang perlu dipertimbangkan secara tersendiri karena pada prinsipnya hanya berisi argumentasi masing-masing untuk menguatkan dalil-dalil yang telah terdapat dalam Surat Gugatan Perlawanan dan Surat Jawaban Para Terlawan, maka isinya tidak dimuat pada bagian Putusan ini, tetapi oleh Majelis dipandang sebagai satu kesatuan dalil dan akan dipertimbangkan bersama-sama secara mutatis-mutandis dengan dalil-dalil yang telah terdapat pada Surat Gugatan Perlawanan Pelawan dan Jawaban Para Terlawan tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Perlawanannya, Pelawan telah mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut:

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



I. **BUKTI SURAT PELAWAN :**

1. Fotocopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 30 Mei 2018, diberi tanda **(P-1)**;
2. Fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 5155 /Kelurahan Bukit lama tanggal 30 April 2008, diberi tanda **(P-2)**;
3. Fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1167/2019, diberi tanda **P - 3** ;
4. Fotocopi Tanda Terima berkas dari Bank, tanggal Juni 2022, diberi tanda **P - 4** ;
5. Fotocopi Surat Keterangan Lunas Nomor B-264/KCP-IV/ADK/06/2022 tanggal 17 Juni 2022, diberi tanda **P - 5** ;
6. Fotocopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2019/PN.Plg Jo Nomor 63/Pdt.GS/2018/PN.Plg tanggal 16 September 2022, diberi tanda **P - 6**;

Fotocopi bukti surat bertanda **P-3, P-4, P-5, dan P-6**, tersebut bermeterai cukup sesuai dengan aslinya kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan untuk bukti **P-1 dan P-2** berupa fotocopi yang bermeterai tanpa aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Kuasa Para Terlawan telah mengajukan alat bukti sebagai berikut :

I. **ALAT BUKTI SURAT TERLAWAN I:**

1. Fotocopi Surat Perjanjian Hutang tertanggal 15 Juli 2018, diberi tanda **T.I - 1**;
2. Fotocopi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 63/Pdt.GS/2018/PN Plg tanggal 12 Desember 2018, diberi tanda **T.I - 2**;
3. Fotocopi Putusan Keberatan Pengadilan negeri Palembang Nomor 63/Pdt.G.S/2018/PN Plg tanggal 11 Januari 2019, diberi tanda **T.I - 3**;
4. Fotocopi Surat Permohonan Informasi Perjanjian Kredit Debitur atas nama Wahyu Ningsih Nomor W6.UI/3371/HK.02/VIII/2022 tanggal 22 Agustus 2022, diberi tanda **T.I - 4**;
5. Fotocopi Surat Jawaban Bank BRI Nomor : B.1250.e-ADK/09/2022 tanggal 05 September 2022, diberi tanda **T.I - 5**;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



6. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2019/PN.Plg Jo Nomor 63/Pdt.GS/2018/PN.Plg tanggal 16 September 2022, diberi tanda **T.I - 6**;
7. Foto Pelaksanaan Sita Eksekusi, diberi tanda **T.I - 7**;
8. Fotokopi Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 1/Pdt.Eks/2019/PN.Plg Jo Nomor 63/Pdt.GS/2018/PN.Plg tentang Eksekusi Lelang, diberi tanda **T.I - 8**;

Fotokopi bukti surat bertanda **T.I-1, T.I-2, T.I-3** tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk bukti bertanda **T.I-4, T.I-5, T.I-6** dan **T.I-8** berupa fotokopi yang bermeterai, sedangkan bukti bertanda **T.I - 7** berupa fotokopi dari Print Out Foto kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

II. ALAT BUKTI SURAT TERLAWAN II:

1. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 30 Mei 2018, diberi tanda **T.II - 1**;
2. Fotokopi Tanda Terima berkas dari Bank, tanggal Juni 2022, diberi tanda **T.II - 2**;
3. Fotokopi Surat Keterangan Lunas Nomor B-264/KCP-IV/ADK/06/2022 tanggal 17 Juni 2022, diberi tanda **T.II - 3**;

Fotokopi bukti surat bertanda **T.II-1, T.II-2, dan T.II-3** berupa fotokopi yang bermeterai kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Bahwa bukti surat Terlawan I tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,, sehingga surat-surat bukti tersebut di atas dapat dipertimbangkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa memperhatikan Berita Acara Persidangan perkara a quo tertanggal 01 Maret 2023, dimana kedua belah pihak tidak hadir dipersidangan dan tidak pula memberikan alasan yang sah atas ketidakhadirannya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak tidak hadir dipersidangan dan Majelis Hakim tidak dapat memerintahkan Jurusita untuk melakukan pemanggilan kepada kedua belah pihak untuk hadir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap dipersidangan dengan alasan biaya panjar perkara telah habis;

Menimbang, bahwa oleh karena panjar biaya perkara telah habis maka Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Pelawan untuk menyetor tambahan biaya perkara dan atas Perintah Majelis Hakim tersebut telah pula diberitahukan kepada Pelawan sebagaimana Surat Panitera Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus Nomor W6.U1/825/HK.02/II/2023 tertanggal 06 Februari 2023 perihal Teguran Pertama Untuk Membayar Tambahan Biaya Perkara dan Surat Nomor W6.U1/1022/HK.02/II/2023 tertanggal 22 Februari 2023 perihal Teguran Kedua Untuk Membayar Tambahan Biaya Perkara Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN.Plg;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah diberitahukan kepada Pelawan agar Membayar Tambahan Biaya Perkara Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN.Plg tidak dipenuhi oleh Pelawan dan kedua belah pihak tidak pula datang menghadap dipersidangan, sehingga Majelis Hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan perkara Gugatan Perlawanan a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan perkara Gugatan Perlawanan a quo dan pula pemeriksaan perkara a quo masih dalam tahap pembuktian kedua belah pihak serta telah pula dilakukan penegoran kepada Pelawan agar Membayar Tambahan Biaya Perkara Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN.Plg namun tidak diindahkan oleh Pelawan, maka Majelis Hakim memandang bahwa Pelawan tidak sungguh-sungguh dalam mengajukan Gugatan Perlawanan a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan dianggap tidak sungguh-sungguh dalam mengajukan Gugatan Perlawanan a quo, maka terhadap pemeriksaan Gugatan Perlawanan Pelawan tidaklah dapat dilanjutkan dan Perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet*

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ontvankelijke Verklaard), maka tentang pokok perkara gugatan Perlawanan Pelawan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut serta terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan maupun Para Terlawan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan sesuai ketentuan Pasal 192 Ayat (1) RBg, maka Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang mempunyai relevansi, dianggap telah termuat dan telah dipertimbangkan, sehingga menjadi bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Peraturan- Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- 1) Menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
- 2) Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus untuk mengeluarkan dan mencoret perkara Gugatan Perlawanan a quo dari daftar register perkara;
- 3) Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan sejumlah Rp1.480.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Selasa tanggal 28 Maret 2023 oleh H. Sahlan Efendi, S.H.,M.H., Hakim Ketua Majelis, Harun Yulianto, S.H., M.H., dan Paul Marpaung, S.H., M.H., masing-masing Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 266/Pdt.Bth/2022/ PN Plg tertanggal

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16 November 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Muhamad Soleh, S.H., Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri Kuasa Pelawan dan Kuasa Para Terlawan serta Turut Terlawan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

HARUN YULIANTO, S.H., M.H.

H. SAHLAN EFENDI, S.H., M.H.

PAUL MARPAUNG, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

MUHAMAD SOLEH, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp	925.000,00
4. Materai	: Rp	10.000,00
5. Redaksi	: Rp	10.000,00
6. Pemberitahuan Putusan	: Rp	350.000,00
7. PNBP Putusan	: Rp	30.000,00
8. PNBP Kuasa	: Rp	10.000,00
9. PNBP Panggilan	: Rp	40.000,00
		<hr/>
		Rp1.480.000,00

(satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 19 dari 19 Putusan Perdata Nomor 266/Pdt.Bth/2022/PN Plg