



PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Hj. Sri Erni Binti H. Subaidin, berkedudukan di Jl. Hos Cokroaminoto 383 Rt.02, Rw.01, Kelurahan Kuripan Kertoharjo (d/h Kuripan Kidul) Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan, Kuripan Kertoharjo, Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arif Nurohman Sulisty S.H., M.H. beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantoro No. 11 Doro, RT.01, RW.01, Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan** ;

Lawan:

- 1. Bisri**, bertempat tinggal di Jl. Gatot Subroto No.170 Rt.002 Rw,007 Kelurahan Kradenan, Buaran Kradenan, Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai sebagai **Terlawan I**;
- 2. Fatchul Amri**, bertempat tinggal di Jl Hos Cokroaminoto 383 Rt.02, Rw.01, Kelurahan Kuripan Kertoharjo (d/h Kuripan Kidul) Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan, Kuripan Kertoharjo, Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai sebagai **Terlawan II**;
- 3. H. Tasrip Bin H. Irsyad**, bertempat tinggal di Jl Hos Cokroaminoto 383 Rt.02, Rw.01, Kelurahan Kuripan Kertoharjo (d/h Kuripan Kidul) Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan, Kuripan Kertoharjo, Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**;
- 4. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk**, bertempat tinggal di Jl. Progo No. 3 Kraton Lor Pekalongan Utara, Padukuhan

Halaman 1 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Kraton, Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan IV**;

5. **Welasih Widiastuti, S.H**, bertempat tinggal di Jl. Mayjend Sutoyo no.283 A Rt.007, Rw.III desa gumawang, Gumawang, Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan V**;

6. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekalongan**, bertempat tinggal di Jl. Sriwijaya No.1 Kota Pekalongan, Bendan Kergon, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan VI**;

7. **Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (bpn)**, bertempat tinggal di Jl. Majapahit No.2 Pekalongan, Bendan Kergon, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat Perlawanannya tanggal 9 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 9 Oktober 2023 dalam Register Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl, telah mengajukan Perlawanan sebagai berikut:

Adapun mengenai Alasan dan Dasar Hukum dalam PERLAWANAN ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Objek Sengketa yang Menjadi objek Perkara *Dalam PERMOHONAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN*, yaitu Tanah dan Bangunan rumah yang tercatat dalam SHM No. 169, Luas 670 meter persegi, Terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kec.Pekalongan Selatan Kota Pekalongan, sesuai Risalah Lelang No. 361/40/2018 tanggal 02 Oktober 2018, yang diajukan oleh *H. BISRI (PEMOHON EKSEKUSI) dalam Perkara Aqua berkedudukan sebagai TERLAWAN I* adalah merupakan TANAH RUMAH MILIK PELAWAN, yang mana OBJEK SENKETA tersebut merupakan HARTA BERSAMA antara PELAWAN dengan TERLAWAN III,

Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Desember 2002 No. 151/XII/JP/PS/2002 yang dibuat oleh Ida Putra Rajian S.H., PPAT/Notaris di Pekalongan;

2. Bahwa PELAWAN dan TERLAWAN III merupakan Pasangan suami istri yang menikah pada tanggal 30 Juli tahun 1975 sebagaimana tersebut dalam Surat Nikah No. 436/86 tanggal 30 Juli 1975 yang diterbitkan oleh KUA Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan sampai sekarang masih SAH sebagai Suami Istri;

3. Bahwa Objek Sengketa yang Menjadi objek Perkara yang merupakan HARTA BERSAMA antara PELAWAN dan TERLAWAN III, tersebut pada pada sekitar tahun 2011, TANPA SEPENGEAHUAN dan TANPA SEIZIN dari PELAWAN, oleh *FATCHUL AMRI atau dalam perkara Perlawanan ini berkedudukan sebagai TERLAWAN II*, telah dijadikan AGUNAN/JAMINAN hutang/HAK TANGGUNGAN, atas pinjaman hutang/Kredit dari *PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk (PT Bank BTPN Tbk) c.q PT Bank BTPN Tbk Cabang Pekalongan* yang beralamat kantor di Jl Progo No. 3 Kraton Lor Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, (TERLAWAN IV) sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit No. 0001426-SPK-7027-0411 tertanggal 15 April 2011 dan telah dilakukan Restrukturisasi No. 5003030-ADDPK-7027-1214 tanggal 23 Desember 2014, dengan jumlah pinjaman sebesar Rp585.000.000,00 (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 84 (delapan puluh empat) bulan tanggal 23 Desember 2014 s/d 4 Januari 2022;

4. Bahwa dalam Proses Permohonan sampai dengan Pencairan Kredit tersebut, PELAWAN *tidak pernah diberitahu dan tidak pernah dimintai tandatangan untuk menandatangani SKMHT (Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan) dan belakangan setelah adanya proses lelang atas OBJEK SENGEKTA, PELAWAN baru memperoleh informasi yang menandatangani SKMHT adalah TERLAWAN III dan istri keduanya yang bernama Hj Kholifah Binti H. Saleh sekarang almarhumah, (meninggal dunia pada tanggal 1 Juli 2015), dimana pada saat itu penandatanganan Akta-akta/dokumen tersebut dilakukan dihadapan TERLAWAN V (Welasih Widiastuti S.H, Notaris / PPAT)*;

5. Bahwa oleh karena Objek Jaminan/Hak Tanggungan berupa Tanah dan bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 luas tanah \pm 670 meter persegi, yang menjadi Objek Perjanjian merupakan Harta Bersama antara PELAWAN dan TERLAWAN III akan tetapi PELAWAN *tidak mengetahui dan tidak ikut menandatangani surat atau dokumen yang berhubungan*

Halaman 3 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan penjaminan Tanah rumah di maksud, maka Perjanjian Kredit No. 0001426-SPK-7027-0411 tertanggal 15 April 2011 dan telah dilakukan Restrukturisasi No. 5003030-ADDPK-7027-1214 tanggal 23 Desember 2014, TERDAPAT CACAT FORMIL dan secara MUTATIS MUTANDIS menjadi BATAL DEMI HUKUM;

6. Bahwa Pelaksanaan Lelang atas Objek Hak Tanggungan SHM No. 169 seluas \pm 670 meter persegi tercatat atas nama HAJI TASRIP BIN HAJI IRSYAD, yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV (PT BANK BTPN, TBK) kepada TERLAWAN VI (KPKNL Pekalongan) dan dimenangkan oleh TERLAWAN I (BISRI), adalah TIDAK SAH dan BERSIFAT MELAWAN HUKUM sehingga harus di nyatakan Batal demi hukum dengan alasan hukum sebagai berikut:

- 1) Tanah Rumah Objek Lelang SHM No. 169/Kuripan kidul seluas \pm 670 meter persegi tercatat atas nama HAJI TASRIP BIN HAJI IRSYAD adalah milik PELAWAN dan TERLAWAN III bukan milik TERLAWAN II yang menjadi debitur dalam Perjanjian Kredit antara TERLAWAN II DAN TERLAWAN IV;
- 2) Pada saat Perjanjian Kredit PELAWAN sama sekali tidak mengetahui dan tidak ikut menandatangani dokumen apapun yang berkaitan dengan penjaminan atau pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan rumah SHM No. 169/ Kuripan kidul seluas \pm 670 meter persegi yang merupakan Harta Bersama antara PELAWAN dan TERLAWAN III;
- 3) Pada saat dilakukan Lelang pada tanggal 2 Oktober 2018, tidak dilengkapi dengan Surat keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (TERLAWAN VII) yang pada pokoknya menerangkan Tanah Objek Lelang Tidak dalam Sengketa dan tidak ada surat keterangan yang menerangkan Tanah Rumah tidak dalam sengketa. (jika ada maka patut diduga keterangan Tersebut Palsu);
- 4) Pada saat Dilakukan Lelang pada Tanggal 02 Oktober 2018 bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan;

Penetapan nilai limit, harus berdasarkan:

1. Penilaian oleh penilai dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik

Halaman 4 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;

2. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern Pemohon lelang/pemilik barang;

5) Harga Limit yang ditentukan Pihak TERLAWAN IV (BANK) terlalu kecil dan hanya ditujukan untuk menjual Jaminan untuk melunasi Hutang TERLAWAN II (DEBITUR) karena penentuan Harga Limit hanya sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) saja; Sedangkan harga Tanah dan bangunan rumah Objek lelang sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Taksiran Harta Tanah No. 080/142/X/2018 tertanggal 11 Oktober 2018 yang dikeluarkan oleh Lurah Kuripan Kertoharjo disebutkan sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan rumah SHM No. 169 luas 670 meter persegi-an H. Tasrip yang terletak di kelurahan Kuripan kertoharjo;
- Harga Tanah menurut Pasaran : Rp. 2.000.000.- /meter persegi;
- Harga Bangunan menurut pasaran : Rp. 3.000.000,- /meter persegi;
- Bahwa Tanah dan bangunan rumah objek lelang SHM No. 169 luas 670 meter persegi;

Harga Tanah : Rp. 2.000.000,- x 670 m = Rp. 1.340.000.000,-

Harga Bangunan : Rp. 3.000.000,- x 670 m = Rp. 2.010.000.000,- +

Jumlah Rp. 3.350.000.000,-

6) Pada saat akan dilakukan lelang Tidak ada Pemberitahuan kepada PELAWAN selaku PEMILIK Tanah rumah sekaligus sebagai Pihak yang menempati dan menguasai Tanah rumah objek lelang;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka proses Lelang Hak Tanggungan tanah dan bangunan rumah SHM No. 169/Kuripan Kidul seluas ± 670 meter persegi yang merupakan Harta Bersama antara PELAWAN dan TERLAWAN III yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV kepada TERLAWAN VI dan dimenangkan oleh TERLAWAN I adalah TIDAK SAH dan Bersifat Melawan Hukum oleh karenanya mohon dinyatakan Batal Demi Hukum;

8. Bahwa Proses balik nama atas tanah dan Bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 seluas ± 670 meter persegi, terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, yang dilakukan oleh TERLAWAN VII (Kantor Pertanahan Kota Pekalongan) semula atas nama HAJI TASRIP BIN HAJI IRSYAD

Halaman 5 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERLAWAN III) beralih nama ke nama BISRI (TERLAWAN I) adalah Tidak Sah dan Batal demi hukum karena dilakukan atas dasar Lelang yang cacat hukum karena diawali dari Proses Pembebanan Hak tanggungan yang cacat hukum;

9. Bahwa oleh karena dari Proses Perjanjian Kredit dan Proses Lelang hak tanggungan berupa tanah dan bangunan rumah SHM No. 169/ Kuripan Kidul seluas \pm 670 meter persegi Cacat Hukum dan Batal Demi hukum maka PERMOHONAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN sebagaimana tersebut dalam Penetapan Nomor 5/Pdt.Eks.HT/2023/PN Pkl harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM atau setidaknya tidaknya ditunda sampai dengan PERLAWANAN (*sarden verset*) ini mempunyai kekuatan Hukum Tetap;

10. Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri di Pekalongan berkenan memanggil Para Pihak dalam Persidangan dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan PERLAWANAN (*sarden verset*) yang PELAWAN ajukan secara keseluruhan;
2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang jujur dan beritikad baik;
3. Menyatakan PELAWAN dan TERLAWAN III adalah Pemilik Sah atas tanah dan Bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 seluas \pm 670 METER PERSEGI, terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, semula atas nama HAJI TASRIP BIN HAJI IRSYAD dan sekarang sudah beralih nama ke nama BISRI (TERLAWAN I);
4. Menyatakan Penjualan lelang atas tanah dan Bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 seluas \pm 670 METER PERSEGI, terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, atas nama HAJI TASRIP BIN HAJI IRSYAD yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV kepada TERLAWAN VI dan dimenangkan oleh TERLAWAN I adalah TIDAK SAH dan Bersifat Melawan Hukum oleh karenanya mohon dinyatakan Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan Proses balik nama atas tanah dan Bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 seluas \pm 670 METER PERSEGI, terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, yang dilakukan oleh TERLAWAN VII (Kantor Pertanahan Kota pekalongan) semula atas nama HAJI TASRIP BIN HAJI IRSYAD

Halaman 6 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl

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

(TERLAWAN III) beralih nama ke nama BISRI (TERLAWAN I) adalah Tidak Sah dan Batal demi hukum karena dilakukan atas dasar Lelang yang cacat hukum karena diawali dari Proses Pembebanan Hak tanggungan yang cacat hukum;

6. Menghukum PARA TERLAWAN secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR:ju

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak;

Untuk Pelawan hadir Kuasanya tersebut;

Untuk Terlawan I hadir Kuasanya yang bernama M. Firmansyah Sarosa, S.H. dan Luky Tirtiono, S.H. adalah Advokat /Pengacara dari Kantor Hukum "M. FIRMANSYAH, S.H. & REKAN yang beralamat di Jl. KH. Nawai Karangjampo RT. 04 RW.01 Tirto, Kabupaten Pekalongan Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2023;

Untuk Terlawan II hadir Kuasanya yang bernama Joko Pitoyo, S.H. M.H. dan Feri Andriawan, S.H., M.H. adalah Advokat Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Molek No. 213, Perum Binagriya, Kelurahan Medono, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2023;

Untuk Terlawan III hadir Kuasanya yang bernama Joko Pitoyo, S.H. M.H. dan Feri Andriawan, S.H., M.H. adalah Advokat Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Molek No. 213, Perum Binagriya, Kelurahan Medono, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2023;

Untuk Terlawan IV hadir Kuasanya yang bernama A. Syaiful Muchtar Khudori NIK 12032375 Jabatan ACRM dan Mufrodah NIK. 770957 Jabatan ACRM, masing-masing adalah Karyawan Bank PTPN yang beralamat Kantor di Jl. Progo No.3 Kraton, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2023 yang dilandasi dengan Surat Tugas tanggal 25 Oktober 2023;

Untuk Terlawan V tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Untuk Terlawan VI hadir Kuasanya yang bernama 1. Wahyu Setiadi, S.H.,M.H., 2. Noor El Hasani, S.E., Mec. Dev, 3. Eni Asmiyati, S.H., 4. Ely Sri

Halaman 7 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mardiyani, S.E., 5. Ratih Prihatina, 6. Noviana Cepaka Sari, S.ST. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2023 yang dilandasi dengan Surat Tugas tanggal 25 Oktober 2023;

Untuk Terlawan VII hadir Kuasanya yang bernama 1. Maryanto, A. Ptnh Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, 2. Sri Romdhonah, S.SiT. Jabatan Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, 3. Andi Sukarno Jabatan Pengendministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, 4. Rilo Nur Gunawan Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Dede Idham, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Terlawan I :

1. Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil perlawanan Pelawan untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas, eksplisit;
2. Bahwa Terlawan adalah pembeli yang beritikad baik, hal mana terbukti bahwa pemilikan atas obyek sengketa diperoleh melalui pelelangan yang diadakan berdasarkan undang-undang dan dilakukan oleh instansi yang berwenang dengan melalui mekanisme yang sudah diatur oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa sebagai pembeli beritikad baik, Terlawan berhak mendapatkan jaminan perlindungan demi hukum, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan khususnya pasal 13 butir (j) dan (k) dari ketentuan Petunjuk Pelaksanaan Pelelangan, PMK Nomor 213 Tahun 2020;
4. Bahwa andaikata benar telah terjadi kekeliruan pada proses pemberian kredit dengan jaminan, bahwa hal demikian bukanlah tanggung jawab

Halaman 8 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Terlawan I, sebaliknya tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak bank dan Pejabat PPAT yang membuat APHT;

5. Bahwa gugatan perlawanan dari Pelawan haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena dalil-dalil dalam surat gugatan perlawanan ini pada prinsipnya adalah identik dengan dalil-dalil gugatan perlawanan yang sebelumnya pernah diajukan oleh Pelawan dalam perkara Nomor 55/Pdt/Plw/2015/PN Pkl jo Nomor 208/Pdt/2016/PT SMG jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 82 K/Pdt/2017;

6. Bahwa pihak-pihak didalam perkara perlawanan Nomor 55/Pdt/Plw/2015/PN Pkl yang sudah diputus hakim dan sudah pula berkekuatan hukum tetap, pihak-pihaknya adalah sama dengan pihak-pihak dalam perkara gugatan perlawanan ini kecuali dengan tambahan BISRI selaku Terlawan I;

7. Bahwa mengingat terdapat kesamaan dalil dan juga pihak-pihak antara perkara perlawanan Nomor 55/Pdt/Plw/2015/PN Pkl jo Nomor 208/Pdt/2016/PT SMG jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 82 K/Pdt/2017, yang sudah diputus tersebut dengan dalil-dalil serta pihak-pihak yang disertakan dalam perkara gugatan perlawanan ini (Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl), maka demi hukum telah terjadi *nebis in idem*, sehingga amat beralasan hukum untuk menyatakan gugatan perlawanan dari Pelawan saat ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

8. Bahwa didalam gugatan perlawanan ini, Pelawan juga telah mendalilkan perihal keberatan-keberatan mengenai limit harga lelang atas obyek sengketa, bahwa mengenai limit harga lelang, sesungguhnya bukan hanya ditentukan oleh pihak bank semata, melainkan juga berdasarkan pihak KJPP yang membuat penaksiran sebelumnya, sehingga dengan tidak disertakannya Penaksir (KJPP) didalam perkara perlawanan ini, maka gugatan perlawanan ini menjadi bersifat kurang pihak, sehingga demi hukum haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa gugatan perlawanan ini sesungguhnya amat tidak berdasar, khususnya sepanjang menyangkut disertakannya Terlawan I selaku pihak dalam perkara ini, bahwa gugatan perlawanan tahu bantahan ini tidak lain hanya sekedar menghalang-halangi dan atau bersifat untuk menunda-nunda pelaksanaan eksekusi riil dari permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I dalam perkara eksekusi Nomor 05/Pdt.Eks.HT/2023/PN Pkl, sehingga karenanya demi hukum haruslah ditolak;

Halaman 9 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan segala uraian di atas, mohon Majelis Hakim
Pemeriksa perkara ini, berkenan memutuskan:

1. Menerima dan membenarkan dalil-dalil JAWABAN dari Terlawan I;
2. Menyatakan Pelawan selaku Pelawan yang tidak jujur/tidak benar;
3. Menolak gugatan perlawanan ini untuk seluruhnya;
4. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara;

Jawaban Terlawan II dan Terlawan III:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar terhadap perlawanan Pelawan dalam dalil posita 1 yang menjadi objek perkara dalam permohonan eksekusi hak tanggungan adalah sebidang tanah dan bangunan rumah tercatat dalam SHM No. 169 Luas tanah 670 meter persegi terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, sekarang Kelurahan Kuripan Kertoharjo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan sebagaimana risalah lelang No. 361/40/2018 tanggal 2 Oktober 2018 dimana H. Bisri adalah sebagai pemenang lelang dan sekaligus sebagai pemohon eksekusi (Terlawan I);

Bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah tercatat dalam SHM No. 169 Luas tanah 670 meter persegi benar-benar merupakan harta bersama antara Pelawan dengan Terlawan III, dengan demikian dalil Pelawan dalam posita 1 adalah benar adanya;

2. Bahwa dibenarkan atas apa yang dinyatakan oleh Pelawan dalam dalil posita 2, dimana antara Terlawan III dengan Pelawan adalah pasangan suami-istri yang sah sebagaimana Surat Nikah No. 436/86 tanggal 30 Juli 1975;

3. Bahwa dibenarkan atas apa yang dinyatakan oleh Pelawan dalam dalil posita 3 dan posita 4, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Pelawan adalah sebagai istri pertama Terlawan III yang dinikahi pada tahun 1975 dikaruniai 6 (enam) anak;
- Kemudian pada tahun 1980 Terlawan III menikah lagi dengan Hj. Kholifah binti H. Saleh (istri kedua) dikaruniai 3 (tiga) anak, satu diantaranya adalah Fatchul Amri (Terlawan II), anak nomor 3 dari istri kedua;
- Tahun 2011 Terlawan II dengan seijin Terlawan III tanpa sepengetahuan Pelawan telah mengajukan pinjaman uang/kredit pada PT Bank BTPN, Tbk Cabang Pekalongan alamat Jl. Progo No. 3 Kraton Lor, Pekalongan Utara, Kota Pekalongan;

Halaman 10 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menggunakan agunan sebidang tanah rumah dan bangunan SHM No. 169 Luas tanah 670 meter persegi dengan jumlah pinjaman sebesar Rp585.000.000,00 (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Dalam pengajuan kredit tersebut semua persyaratan diurus dan ditangani langsung oleh Bapak Doni selaku Pimpinan PT. Bank BTPN, Tbk Cabang Pekalongan waktu itu, dan Pelawan memang tidak pernah dimintai tandatangan untuk menandatangani SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan maupun persyaratan/dokumen lain yang berhubungan dengan permohonan kredit Terlawan II, sejak pengajuan permohonan kredit sampai dengan pencairan tidak pernah meminta tandatangan Pelawan, ketika itu Terlawan II, Terlawan III hanya mengikuti dan menuruti apa yang diminta Bapak Doni selaku Pimpinan PT. Bank BTPN, Tbk Cabang Pekalongan;

4. Bahwa dibenarkan dalil posita 5 terhadap Objek Jaminan/Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan rumah SHM No. 169 Luas tanah 670 meter persegi menjadi objek jaminan merupakan harta bersama antara Pelawan dan Terlawan III, Pelawan tidak mengetahui dan tidak ikut menandatangani surat atau dokumen yang berhubungan dengan penjaminan tanah rumah dimaksud, kemudian seterusnya tentang sah dan tidaknya Perjanjian Kredit No. 001426-SPK-7027-0411 tanggal 15 April 2011 dan Pelaksanaan Restrukturisasi No. 5003030-ADDPK-7027-1214 tanggal 23 Desember 2014, mejadi kewenangan Majelis Hakim untuk menilainya;

5. Bahwa dibenarkan pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan SHM No. 169 Luas tanah 670 meter persegi atas nama H. Tasrip bin H. Irsyad yang dimohonkan Terlawan IV (PT. Bank BTPN, Tbk) kepada Terlawan VI (KPKNL Pekalongan) dan dimenangkan oleh Terlawan I (Bisri), adalah kewenangan Majelis Hakim, kemudian dibenarkan pula:

- Dalam dalil posita 6 poin 1) tanah rumah objek lelang SHM No. 169/Kuripan Kidul seluas 670 meter persegi atas nama H. Tasrip bin H. Irsyad adalah milik Pelawan dan Terlawan III bukan milik Terlawan II yang menjadi debitur dalam perjanjian kredit antara Terlawan II dan Terlawan IV;
- Dalam dalil posita 6 poin 2) saat perjanjian kredit Pelawan sama sekali tidak mengetahui dan tidak ikut menandatangani dokumen apapun yang berkaitan dengan penjaminan atau pembebanan hak tanggungan;
- Dalam dalil posita 6 poin 3) saat dilakukan lelang tanggal 02 Oktober 2018 tidak dilengkapi surat keterangan tanah yang dikeluarkan

Halaman 11 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Pertanahan (Terlawan VII) yang pada pokoknya tanah objek lelang tidak dalam sengketa dan tidak ada surat keterangan yang menerangkan tanah rumah tidak dalam sengketa;

- Dalam dalil posita 6 poin 4) pada saat dilakukan lelang tanggal 02 Oktober 2018 dan seterusnya adalah merupakan kewenangan Majelis Hakim;

- Dalam dalil posita 6 poin 5) adalah merupakan kewenangan Majelis Hakim;

6. Bahwa menyikapi dalil Pelawan posita 7 adalah merupakan kewenangan Majelis Hakim;

7. Bahwa terhadap dalil posita 8 proses balik nama SHM No. 169 Luas 670 meter persegi semula atas nama H. Tasrip bin H. Irsyad (Terlawan III) sekarang sudah beralih nama Bisri (Terlawan I) itu juga merupakan kewenangan Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa serta mengadili perkara *a quo*;

8. Bahwa terhadap dalil Pelawan posita 9 seluruhnya diserahkan kepada Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa serta mengadili perkara *a quo* oleh karena merupakan kewenangan Majelis Hakim;

9. Bahwa dari rangkaian sebagaimana posita 1 s/d 9 tersebut di atas pada dasarnya Terlawan II dan maupun Terlawan III membenarkan atas dalil-dalil Pelawan kecuali terhadap beberapa poin yang masuk dalam posita tersebut yang menjadi kewenangan Majelis Hakim, kami selaku Terlawan II dan Terlawan III akan patuh dan tunduk terhadap putusan sepanjang putusan mana mempunyai rasa keadilan;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang menangani dan memeriksa serta mengadili perkara Nomor: 45/Pdt.Bth/2023/PN.Pkl, dapat memberikan putusan:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan (derden verzet) Pelawan seluruhnya;

2. Menghukum Pelawan, untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Terlawan IV:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, TERLAWAN IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Perlawanan yang telah diajukan oleh PELAWAN dalam Perlawanan tertanggal 09 Oktober 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 12 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Negeri Pekalongan pada tanggal 09 Oktober 2023 dalam Perkara Perdata No. 45/Pdt.Bth/2023/PN.Pkl, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERLAWAN IV;

A. EKSEPSI PELAWANAN TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM/LEGAL STANDING

2. Bahwa, menunjuk dalil-dalil PELAWAN yang disampaikan dalam perlawanannya yang pada pokoknya mengatakan “PELAWAN baru memperoleh informasi yang menandatangani SKMHT adalah TERLAWAN III dan istri keduanya yang bernama Hj. Kholifah Binti H. Saleh sekarang almarhumah ... PELAWAN sama sekali tidak mengetahui dan tidak ikut menandatangani dokumen apapun”, maka **PELAWAN tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing) untuk mengajukan Perlawanan terhadap Para Terlawan dikarenakan PELAWAN tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Para Terlawan;**

3. Bahwa, disamping butir 2 (dua) diatas, dan sebagaimana telah diakui oleh PELAWAN didalam posita Perlawanannya butir 6 halaman 4 dan 5 yang menyatakan “... Pelaksanaan Lelang atas Objek Hak Tanggungan SHM No. 169 seluas ± 670 meter persegi tercatat atas nama HAJI TASRIP BIN HAJI IRSYAD, yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV (PT. Bank BTPN, Tbk) kepada TERLAWAN VI (KPKNL Pekalongan) dan dimenangkan oleh TERLAWAN I (BISRI), adalah TIDAK SAH dan BERSIFAT MELAWAN HUKUM ...”, maka berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 Jo.urisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981** yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977:

“Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan”;

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981:

“Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima”;

Berdasarkan keterangan-keterangan diatas, **PELAWAN tidak mempunyai wewenang untuk mengajukan Perlawanan dikarenakan obyek Hak Tanggungan telah selesai dilelang dan sudah terjual melalui lelang kepada TERLAWAN I sebagai pemilik baru (pemenang lelang)**, sehingga Perlawanan PELAWAN dalam perkara a quo tidak dapat dilaksanakan.

Halaman 13 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan Perlawanan dari PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

B. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONCORDIUM (KEKURANGAN/KETIDAK LENGKAPAN PIHAK)

4. Bahwa, nyata-nyata Perlawanan PELAWAN adalah menyangkut dasar serangkaian perbuatan hukum pemberian/pembebanan Hak Tanggungan dan balik nama sertifikat hak milik (“SHM”) sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 102/XII/APHT/PS/2011, tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Emi Ratnasari, S.H., M.Kn., Notaris & PPAT di Kota Pekalongan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 00015/2012, tanggal 10 Januari 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan. **Dengan demikian seharusnya Emi Ratnasari S.H., M.Kn. ditarik dan dijadikan PIHAK dalam perkara a quo.** Namun, ternyata tidak dimasukkan/tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo. Dengan demikian sudah seharusnya Perlawanan PELAWAN tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

C. PERLAWANAN PELAWAN TIDAK JELAS, TIDAK TERANG DAN KABUR (OBSCUUR LIBELS)

5. Bahwa, Perlawanan PELAWAN tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) dengan adanya kebingungan PELAWAN dalam menentukan pokok perkara PELAWAN. Dimana didalam Posita, PELAWAN mengajukan Perlawanan terkait pelaksanaan eksekusi No. 5/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Pkl yang diajukan oleh TERLAWAN I **SEDANGKAN PADA KENYATAANNYA** dalam Posita PELAWAN dalam perkara a quo juga berisi tentang permintaan pembatalan Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditanda tangani serta disepakati bersama antara TERLAWAN IV dengan TERLAWAN II dan TERLAWAN III;

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 720/K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita / dalil dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur. Sehingga menurut hokum acara perdata, gugatan yang berkwalitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima“;

Halaman 14 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"... Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima ";

Dengan demikian sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam perkara *a quo* untuk menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, TERLAWAN IV memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERLAWAN IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, TERLAWAN IV memohon kehadiran Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh TERLAWAN IV pada butir 1 s/d 5 dalam Eksepsi di atas mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, pada pokoknya TERLAWAN IV menolak tegas seluruh dalil-dalil Perlawanan PELAWAN pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERLAWAN IV;
3. Bahwa, sepanjang mengenai rangkaian/runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum yang ada, TERLAWAN IV telah menunduki, sesuai dan berdasarkan hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen-dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta seluruh ketentuan umum kredit perbankan, perubahan, addendum dan dokumen pengikatan jaminan/Hak Tanggungan yang sah secara hukum. **Kesemuanya merupakan akta-akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggung jawabkan serta hingga**

Halaman 15 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



saat ini tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta-akta tersebut;

4. Bahwa, dengan demikian klausula-klausula dalam isi Perjanjian Kredit beserta turunannya haruslah dianggap secara hukum sebagai akta-akta yang benar dan mengikat karena tidak ada/atau belum ada syarat pembatalan maupun kebatalan (*Presumption Iustae Causa – Vermoeden Van Rechtmatigheid*) dan juga Perjanjian Kredit telah ditanda tangani secara sadar dan dibuat/dilakukan dihadapan Pejabat/Notaris/PPAT yang berwenang sebagai kesepakatan kehendak para pihak yang membuat maupun telah sesuai berdasar hukum sehingga sah seluruh akta-akta tersebut;

5. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PELAWAN pada posita butir 1 halaman 3 Perlawanannya yang mengatakan "... adalah merupakan TANAH RUMAH MILIK PELAWAN ...", karena pada kenyataannya berdasarkan dalil PELAWAN sendiri dan Risalah Lelang KPKNL Pekalongan No. 361/40/2018, tanggal 02 Oktober 2018, tanah dan bangunan sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa SHM No. 169/Kuripan Kidul adalah milik TERLAWAN I (Bisri). Oleh karena demikian, terhadap TERLAWAN I sebagai pemilik baru berlaku ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 529, 570, 571 KUHPerdara, Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, asas-asas *Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet, Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest, nemo plus juris* dan asas itikad baik. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

6. Bahwa, mengenai dalil PELAWAN pada posita butir 2 halaman 3 Perlawanannya, dapat TERLAWAN IV tanggapi adalah berdasarkan data yang ada di TERLAWAN IV sesuai dengan yang diserahkan oleh TERLAWAN II dan TERLAWAN III, Istri dari TERLAWAN III adalah Ibu Kholifah. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Halaman 16 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



7. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PELAWAN pada posita butir 3 halaman 3 dan 4 Perlawanannya yang mengatakan "... *Objek Sengketa yang menjadi objek Perkara yang merupakan HARTA BERSAMA antara PELAWAN dan TERLAWAN III ...*", karena pada kenyataannya **berdasarkan data yang ada di TERLAWAN IV dan dokumen berupa Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan No. 7001638-BSTJ-7027-1111, tanggal 30 November 2011, objek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik No. 169/Kuripan Kidul merupakan harta bersama antara TERLAWAN III dengan Ibu Kholifah.** Disamping itu, dapat TERLAWAN IV sampaikan bahwa pada awalnya TERLAWAN II memperoleh fasilitas kredit dari TERLAWAN IV dengan jumlah sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001638-ADDPK-7027-1111, tanggal 30 November 2011. Dimana, nilai sebesar Rp.585.000.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah) merupakan nilai setelah dilakukan restrukturisasi berdasarkan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5003030-ADDPK-7027-1214, tanggal 23 Desember 2014. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

8. Bahwa, mengenai dalil PELAWAN pada posita butir 4 halaman 4 Perlawanannya yang mengatakan "... *dalam proses Permohonan sampai dengan Pencairan Kredit tersebut, PELAWAN tidak pernah diberitahu ...*", **adalah dalil yang mengada-ada dan mencoba untuk mencari-cari kesalahan TERLAWAN IV saja.** Dimana sebagaimana telah TERLAWAN IV jelaskan sebelumnya, **berdasarkan data yang ada di TERLAWAN IV dan dokumen berupa Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan No. 7001638-BSTJ-7027-1111, tanggal 30 November 2011, objek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik No. 169/Kuripan Kidul merupakan harta bersama antara TERLAWAN III dengan Ibu Kholifah, sehingga wajar jika PELAWAN tidak dilibatkan dalam proses Perjanjian Kredit antara TERLAWAN II dengan TERLAWAN IV.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Halaman 17 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



9. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PELAWAN pada posita butir 5 halaman 4 Perlawanannya yang mengatakan "... maka Perjanjian Kredit ... TERDAPAT CACAT FORMIL dan secara MUTATIS MUTANDIS menjadi BATAL DEMI HUKUM.", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERLAWAN IV jelaskan pada butir 8 (delapan) diatas, **berdasarkan data yang ada di TERLAWAN IV dan dokumen berupa Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan No. 7001638-BSTJ-7027-1111, tanggal 30 November 2011, objek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik No. 169/Kuripan Kidul merupakan harta bersama antara TERLAWAN III dengan Ibu Kholifah, sehingga wajar jika PELAWAN tidak dilibatkan dalam proses Perjanjian Kredit antara TERLAWAN II dengan TERLAWAN IV.** Disamping itu, Perjanjian Kredit awal dan seluruh perubahannya yang telah dibuat, disepakati dan ditanda tangani oleh TERLAWAN II dengan TERLAWAN IV telah sesuai dan berdasarkan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta"). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklard*);

10. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PELAWAN pada posita butir 6 halaman 4, 5 dan 6 Perlawanannya yang mengatakan "... Pelaksanaan Lelang atas Objek Hak Tanggungan SHM No. 169 ... adalah TIDAK SAH dan BERSIFAT MELAWAN HUKUM sehingga harus dinyatakan Batal demi hukum ...", karena pada kenyataannya **sebagaimana telah TERLAWAN IV jelaskan diatas yang pada pokoknya mengenai tidak diperlukannya keterlibatan PELAWAN dalam proses Perjanjian Kredit antara TERLAWAN II dengan TERLAWAN IV, maka tidak diperlukan persetujuan atau pemberitahuan kepada PELAWAN atas pelaksanaan lelang tersebut.** Oleh karena lelang yang dilaksanakan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UUHT**") dan Prosedur/Petunjuk lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka **TERLAWAN I sebagai pemenang lelang atas lelang yang dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ADALAH PEMENANG YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA WAJIB**

Halaman 18 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM. Disamping itu, **nilai limit lelang yang ditentukan oleh TERLAWAN IV telah sesuai dengan Pasal 44 dan Pasal 45 Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,** sehingga penentuan nilai limit lelang tersebut telah berdasarkan metode dan cara-cara yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Selain itu, dikarenakan nilai limitnya dibawah Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), maka **TIDAK DIPERLUKAN PENILAIAN DARI APPRAISAL INDEPENDEN,** hal ini sesuai dan berdasarkan Pasal 45 Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena demikian lelang eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 169/Kuripan Kidul yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV kepada TERLAWAN VI adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

11. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PELAWAN pada posita butir 7 halaman 6 Perlawanannya yang mengatakan “... *Proses Lelang Hak Tanggungan ... adalah TIDAK SAH dan Bersifat Melawan Hukum oleh karenanya mohon dinyatakan Batal Demi Hukum.*”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERLAWAN IV jelaskan pada butir 10 (sepuluh) diatas, maka **lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV kepada TERLAWAN VI telah sesuai dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) dan Prosedur/Petunjuk lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.** Oleh karena demikian lelang eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 169/Kuripan Kidul yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV kepada TERLAWAN VI adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

12. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PELAWAN pada posita butir 8 halaman 6 Perlawanannya yang mengatakan

Halaman 19 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



“... Proses balik nama ... adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.”, karena pada kenyataannya lelang eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 169/Kuripan Kidul yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV kepada TERLAWAN VI telah sesuai dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) dan Prosedur/Petunjuk lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena demikian **proses balik nama SHM No. 169/Kuripan Kidul telah sesuai dengan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

13. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PELAWAN pada posita butir 9 halaman 7 Perlawanannya yang mengatakan “... Penetapan No. 5/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Pkl harus dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM** ...”, karena pada kenyataannya tidak ada peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar oleh Para Terlawan, sehingga **TERLAWAN I sebagai pemenang lelang atas lelang yang dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ADALAH PEMENANG YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA WAJIB MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM.** Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Perlawanan PELAWAN ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

14. Bahwa, perlu TERLAWAN IV sampaikan juga dalam Eksepsi dan Jawaban ini, bahwa antara TERLAWAN II dengan TERLAWAN IV yang telah disetujui dan diketahui oleh TERLAWAN III telah saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Nomor: 0000405-SPK-7027-0509, tanggal 25 Mei 2009 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001183-ADDPK-7027-0810, tanggal 13 Agustus 2010 Jo Perjanjian Kredit Nomor: 0001426-SPK-7027-0411, tanggal 15 April 2011 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001638-ADDPK-7027-1111, tanggal 30 November 2011 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5002157-ADDPK-7027-0313, tanggal 21 Maret 2013 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit

Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Restrukturisasi) Nomor: 5002429-ADDPK-7027-1013, tanggal 28 Oktober 2013 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5003030-ADDPK-7027-1214, tanggal 23 Desember 2014 (“**Perjanjian Kredit**”) beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh TERLAWAN II (“**SKUPK**”);

15. Bahwa, dalam Perjanjian Kredit, TERLAWAN II telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERLAWAN IV berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 384, RT.002/RW.001, Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 169/Kuripan Kidul, atas nama Haji Tasrip Bin Haji Irsyad;
- Sebidang tanah kosong/sawah yang terletak di Kuripan Kidul, RT.002/RW.001, Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 51/Kuripan Kidul, atas nama Fatkhul Amri;

(selanjutnya disebut sebagai “**Jaminan**”);

Atas Jaminan dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas, telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“**APHT**”) dan telah didaftarkan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (“**SHT**”);

16. Bahwa, Perjanjian Kredit tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”);

Pasal 1320 KUHPerdata:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. *sepakat mereka yang mengikat dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu; dan;*
4. *suatu sebab yang halal;*

17. Bahwa, dengan sahnya Perjanjian Kredit tersebut, maka Perjanjian Kredit tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV, sebagai pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata;

Pasal 1338 KUHPerdata:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Halaman 21 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



18. Bahwa, dengan Wanprestasinya TERLAWAN II, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERLAWAN IV sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan **jika TERLAWAN II ingkar janji/wanprestasi**;

Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, berbunyi :

e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

19. Bahwa, Lelang Jaminan yang dimohonkan oleh TERLAWAN IV dilakukan karena TERLAWAN II (Debitur) telah wanprestasi, sampai-sampai akhirnya TERLAWAN IV harus mengeluarkan surat peringatan 1 sampai dengan surat peringatan 3, bahwa dengan wanprestasinya TERLAWAN II, maka TERLAWAN IV dapat menuntut prembayaran sekaligus sebagaimana Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang telah disepakati antara TERLAWAN II dengan TERLAWAN IV, sebagai berikut:

"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan";

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh TERLAWAN II selaku Debitur dan TERLAWAN IV selaku Kreditur bahwa **menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang**

Halaman 22 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada TERLAWAN IV jika terjadi Peristiwa Kelalaian TERLAWAN II selaku Debitur dan/atau PENJAMIN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

20. Bahwa, oleh karena TERLAWAN II tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada TERLAWAN IV, sebagaimana Surat Peringatan I sampai dengan surat Peringatan III, maka telah membuktikan bahwa TERLAWAN II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi sebagaimana dapat kami uraikan sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

No.2123K/Pdt/1996 memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian";

Menurut pendapat dari Prof. R.Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi", yang dapat berupa empat macam:

- a. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- b. ***Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;***
- c. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. *Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;*

Bahwa pendapat dari Prof. R.Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, "***Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi***";

21. Bahwa, menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama

Halaman 23 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR;

Pasal 14 ayat (3) UUHT, berbunyi:

22. (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah;

23. Bahwa, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal TERLAWAN II selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, maka TERLAWAN IV berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), **TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan** (*vide*. Pasal 6 UUHT);

Pasal 6 UUHT, berbunyi :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

24. Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERLAWAN IV pada butir 1 s/d 22 diatas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa PELAWAN telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Perlawanan sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Perlawanannya tertanggal 09 Oktober 2023 yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 09 Oktober 2023 dalam Perkara No. 45/Pdt.Bth/2023/PN.Pkl, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk sudilah kiranya berkenan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERLAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul

Halaman 24 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



dalam perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA:

A. Primair

1. Menyatakan menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
2. Menyatakan menerima jawaban pokok perkara TERLAWAN IV untuk seluruhnya;
3. Menyatakan TERLAWAN IV adalah TERLAWAN yang beritikad baik;
4. Menyatakan TERLAWAN II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: 0000405-SPK-7027-0509, tanggal 25 Mei 2009 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001183-ADDPK-7027-0810, tanggal 13 Agustus 2010 Jo Perjanjian Kredit Nomor: 0001426-SPK-7027-0411, tanggal 15 April 2011 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001638-ADDPK-7027-1111, tanggal 30 November 2011 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5002157-ADDPK-7027-0313, tanggal 21 Maret 2013 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5002429-ADDPK-7027-1013, tanggal 28 Oktober 2013 Jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5003030-ADDPK-7027-1214, tanggal 23 Desember 2014 ("**Perjanjian Kredit**") beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("**SKUPK**") yang telah ditandatangani oleh TERLAWAN II dengan TERLAWAN IV mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
6. Menyatakan Lelang yang telah didaftarkan oleh TERLAWAN IV telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum;
7. Menyatakan Penetapan Eksekusi Lelang Kepala KPKNL Kota Pekalonga Nomor Risalah Lelang : 361/40/2018, tanggal 02 Oktober 2018 mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
8. Menghukum PELAWAN untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

B. Subsidiar

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya atas perkara ini (*ex aequo et bono*);

Jawaban Terlawan VI:

Halaman 25 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



A. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI NEBIS IN IDEM

a. Bahwa materi perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo* sudah pernah diajukan oleh Pelawan dengan register perkara nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN.PKL dan sudah dijatuhkan putusan oleh Mahkamah Agung RI nomor 284 K/Pdt/2023 tanggal 13 April 2023 serta sudah berkekuatan hukum tetap;

b. Bahwa gugatan perkara *a quo* dengan perkara nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN Pkl memiliki kesamaan objek sengketa, pihak Pelawan, dan pihak Terlawan;

c. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata angka Romawi XVII. Tentang Nebis In Idem, diatur sebagai berikut:

“ Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

d. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan *“Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya”*;

e. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaad*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERLAWAN VI menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa yang menjadi dasar gugatan Pelawan kepada TERLAWAN VI sehubungan dengan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor 169 luas 670 meter persegi atas nama Haji Tasrip bin Haji Irsyad terletak di Desa/Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan yang selanjutnya disebut objek sengketa;

Halaman 26 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



3. Bahwa TERLAWAN VI telah melaksanakan lelang terhadap objek sengketa *a quo* pada tanggal 2 Oktober 2018 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 361/40/2018 sebagai berita acara lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dan berdasarkan hasil pelaksanaan lelang telah diperoleh pembeli Lelang yaitu Terlawan I;
4. Bahwa proses lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang);
5. Bahwa TERLAWAN VI hanya menyampaikan tanggapan terhadap perlawanan Pelawan yang terkait dengan tugas dan fungsi TERLAWAN VI sebagai pelaksana penjualan lelang terhadap objek sengketa;
6. Bahwa TERLAWAN VI menolak dengan tegas dalil perlawanan Pelawan pada posita angka 6 dan 7 serta petitum Pelawan pada angka 4 yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tidak sah dan bersifat melawan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

a) Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 102/XII/APHT/PS/2011 tanggal 29 Desember 2011 jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00015/2012 tanggal 10 Januari 2012 yang berbunyi:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

Halaman 27 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan;

f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”;

b) Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari debitur Fatkhul Amri (*in casu* Terlawan II) terhadap PT. BTPN Tbk melalui Kantor Cabang UMK Banjarsari (*in casu* Terlawan IV) dalam hal pemenuhan kewajiban utang Terlawan II sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 0001426-SPK-7027-0411 tanggal 15 April 2011 yang telah beberapa kali dilakukan perubahan (Restrukturisasi) dan yang terakhir nomor 5003030-ADDPK-7027-1214 tanggal 23 Desember 2014;

c) Bahwa dalam perjanjian Kredit nomor 0001426-SPK-7027-0411 tanggal 15 April 2011 yang telah beberapa kali dilakukan perubahan (Restrukturisasi) dan yang terakhir nomor 5003030-ADDPK-7027-1214 tanggal 23 Desember 2014 telah diserahkan tanah dan bangunan SHM Nomor 169 /Kuripan Kidul, luas 670 meter persegi atas nama Haji Tasrip bin Haji Irsyad (objek sengketa) sebagai jaminan hutang Terlawan II kepada Terlawan IV. Dan sesuai ketentuan Bab IV Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 telah dilekatkan hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00015/2012 tanggal 10 Januari 2012 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 102/XII/APHT/PS/2011 tanggal 29 Desember 2011 jo Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 65 tanggal 23 Desember 2011;

d) Bahwa Terlawan III dengan sepengetahuan dan persetujuan isterinya yaitu Hj. Kholifah binti H. Saleh telah menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan hutang Terlawan II kepada Terlawan IV dan telah menandatangani SKMHT nomor 65 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Welasih Widiastuti, SH (*in casu* Terlawan V);

e) Bahwa kemudian Terlawan II dinyatakan wanprestasi oleh Terlawan IV yang dibuktikan dengan Surat Peringatan I Nomor 5003030/SP1-7027/0215 tanggal 4 Februari 2015, Surat

Halaman 28 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Peringatan II Nomor 5003030/SP2-7027/0215 tanggal 13 Februari 2015, dan Surat Peringatan III Nomor 5003030/SP3-7027/0315 tanggal 5 Maret 2015;

f) Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan :
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut," maka selanjutnya Terlawan IV selaku pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TERLAWAN VI sesuai surat Nomor M42/SPL/T0378/VIII/2018 tanggal 7 Agustus 2018. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang";

g) Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TERLAWAN VI selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor S1158/WKN.09/KNL.04/2018 tanggal 27 Agustus 2018;

h) Bahwa untuk memenuhi azas publisitas yang bertujuan untuk mencari peminat lelang maka Terlawan IV melaksanakan Pengumuman Lelang melalui Selebaran pada tanggal 3 September 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Suara Merdeka tanggal 18 September 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

i) Bahwa Terlawan IV telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang objek sengketa kepada Terlawan II sesuai surat Nomor 0002/SPL/0378/0918 tanggal 3 September 2018. Pemberitahuan lelang tidak disampaikan kepada Pelawan, karena Pelawan bukan pihak yang berkaitan langsung dengan lelang eksekusi hak tanggungan objek sengketa;

Halaman 29 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



j) Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur bahwa *“Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan”*;

k) Bahwa untuk memenuhi ketentuan tersebut, dokumen persyaratan lelang telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 57/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, dimana terdapat catatan bahwa objek sengketa dibebani Hak Tanggungan nomor 00015/2015 Peringkat I dengan kreditur PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk (Terlawan IVI) dan dalam perkara perdata nomor 155/Pdt.Plw/2015/PN.Pkl jo nomor 28/Pdt./2016/PT.Smg dan saat ini dimohonkan upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali (PK);

l) Bahwa Terlawan IV telah membuat pernyataan untuk menggunakan SKPT nomor 57/2018 tanggal 25 Mei 2018 karena tidak ada perubahan aspek fisik dan yuridis atas objek lelang serta dokumen asli kepemilikan dalam penguasaan Terlawan IV. Hal ini telah sesuai ketentuan pasal 26 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa *“SKT/SKPT dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang, sepanjang tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang dan dokumen kepemilikan dikuasai oleh Penjual”*;

m) Bahwa Terlawan IV telah menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang didasarkan pada hasil penilaian penilai internal Terlawan IV. Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 43 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan *“Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual”*;

n) Bahwa Sesuai ketentuan pasal 50 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan *“KPKNL atau Pejabat Lelang*



Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran”;

o) Bahwa TERLAWAN VI melaksanakan lelang terhadap objek sengketa pada tanggal 2 Oktober 2018 dan telah disahkan dengan Risalah Lelang Nomor 361/40/2018. Dan berdasarkan hasil pelaksanaan lelang, diperoleh pembeli lelang Terlawan I;

p) Bahwa Terlawan I setelah melunasi kewajiban pembayaran lelang tidak dapat menguasai objek lelang, maka Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri Pekalongan dengan penetapan nomor 5/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Pkl;

q) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN VI telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

r) Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan yang dilakukan oleh TERLAWAN VI telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan TERLAWAN VI adalah sah secara hukum dan Risalah Lelang nomor 361/40/2018 tanggal 2 Oktober 2018 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan maupun dinyatakan cacat hukum;

s) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa *“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”* Dan berdasarkan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 disebutkan *“bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;*

7. Bahwa dalil Pelawan yang menyatakan Pelawan sama sekali tidak mengetahui dan tidak ikut menandatangani dokumen berkaitan dengan penjaminan dan pembebanan hak tanggungan adalah tidak benar;

- Bahwa domisili Pelawan, Terlawan II, Terlawan III dan Hj. Kholifah binti H. Saleh berada pada alamat yang sama yaitu Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 383, RT 02 RW 01 Kelurahan Kuripan

Halaman 31 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Kertoharjo (dahulu Kuripan Kidul), Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, maka sudah seharusnya Pelawan mengetahui aktifitas yang dilakukan oleh suaminya dan juga orang-orang yang tinggal di dalam rumah tersebut termasuk mengetahui adanya perjanjian kredit dan penjaminan hutang objek sengketa;

- Bahwa SKMHT nomor 65 tanggal 23 Desember 2011 telah ditandatangani oleh Terlawan III dengan sepengetahuan dan persetujuan isterinya yaitu Hj. Kholifah binti H. Saleh, maka apabila dikemudian hari diketahui ada isteri yang lain yang tidak dimintai persetujuan oleh Pemilik Jaminan, tentunya hal tersebut diluar kekuasaan Notaris/PPAT maupun pihak Bank selaku Kreditur;

8. Bahwa dalil Pelawan yang menyatakan pelaksanaan lelang tidak dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah adalah tidak benar;

- Bahwa sebagaimana Terlawan VI jelaskan pada angka 6 huruf k, pelaksanaan lelang telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 57/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan;

9. Bahwa Pelawan telah mendasarkan pelaksanaan lelang pada tanggal 2 Oktober 2018 pada peraturan yang sudah tidak berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010;

- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 99 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku;

- Bahwa Pelaksanaan lelang objek sengketa pada tanggal 2 Oktober 2018 didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

10. Bahwa TERLAWAN VI tegaskan lagi, proses pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menyebutkan bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*";



11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, jelas terbukti dalil perlawanan Pelawan yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tidak sah dan bersifat melawan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum adalah tidak benar karena faktanya pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku;

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, TERLAWAN VI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi TERLAWAN VI;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Lelang yang telah dilaksanakan oleh TERLAWAN VI pada tanggal 2 Oktober 2018 sebagaimana Risalah Lelang nomor 361/40/2018 sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Jawaban Terlawan VII :

Dalam Eksepsi

- a. Bahwa Pelawan mendalilkan objek *aquo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00169 seluas 670 meter persegi berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan a.n H. Tasrip Bin Haji Irsyad (Terlawan III), berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Desember 2022 No. 151/XII/JB/PS/2002 yang dibuat oleh Ida Putra Rajikan S.H, PPAT/Notaris di Pekalongan;
- b. Bahwa Pelawan dan Terlawan I mendalilkan merupakan Pasangan suami istri yang menikah pada tanggal 30 Juli 1975 sebagaimana tersebut dalam Surat Nikah No. 436/86 tanggal 30 Juli 1975 yang diterbitkan oleh KUA Kec. Buaran Kabupaten Pekalongan dan sampai sekarang masih SAH sebagai suami istri;
- c. Bahwa faktanya Perkara Perlawanan *Aquo* tersebut sudah pernah diajukan Gugatan Perdata pada tahun 2015 di Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Putusan Perkara Nomor 55/Pdt. Plw/2015/PN.Pkl tanggal 2 Maret 2016 jo Putusan Banding Nomor 208/Pdt/2016/PT.Smg

Halaman 33 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Juli 2016 jo Putusan Kasasi Nomor 82 K/Pdt/2017 tanggal 06 Maret 2017 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 936 PK/Pdt/2018;

d. Bahwa faktanya pada tahun 2018 Perlawanan *Aquo* tersebut diajukan Gugatan Perdata kembali di Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Putusan Perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN.Pkl tanggal 16 Mei 2019 jo Putusan Banding Nomor 380/Pdt/2019/PT.SMG tanggal 7 Agustus 2019 jo Putusan Kasasi Nomor 284 K/Pdt/2023 tanggal 13 April 2023;

e. Eksepsi *NeBis In Idem / Rei Judicatie*;

Bahwa Pelawan mengajukan kembali perkara dengan obyek yang sama, para pihak dan materi pokok perkara yang sama dan telah diputus oleh pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

f. Bahwa Pelawan menambahkan satu pihak atas nama H. Tasrip Bin H. Irsyad sebagai Terlawan III, yang awalnya merupakan Pelawan I sehingga menjadikan pembeda pada perkara sebelumnya. Sesuai dengan Yurisprudensi MA.RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang bunyi kaidah hukumnya adalah meski kedudukan subyek berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkedudukan tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*;

g. Bahwa dalam Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012, angka Romawi XVII yaitu Tentang *nebis in idem*. Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd, Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *nebis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan: Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Dalam Pokok Perkara

a. Bahwa apa yang telah dikemukakan Terlawan VII dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap dan diterima dalam satu kesatuan pokok perkara ini;

b. Bahwa Terlawan VII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat;

c. Bahwa seperti yang disebutkan Pelawan pada poin 7, Sertipikat Hak Milik Nomor 00169 seluas 670 meter persegi berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan a.n Bisri (Terlawan I) merupakan Harta Bersama antara Pelawan dan Terlawan II **tidak dapat dibuktikan kebenarannya**;

d. Bahwa seperti yang disebutkan Pelawan pada poin 8, objek tanah *aquo* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00169 seluas 670 meter persegi berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Kuripan Kidul,

Halaman 34 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl

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

Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan a.n Bisri (Terlawan I) sesuai dengan Risalah Lelang tanggal 02 Oktober 2018 No. 361/40/2018 yang dibuat oleh Toni Pratomo Nugroho selaku Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan yang dahulunya a.n Tasrip Bin Haji Irsyad (Terlawan III) adalah **sah dan telah sesuai dengan prosedur**;

Atas dasar pertimbangan hal-hal seperti tersebut di atas, maka Terlawan VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN.Pkl berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan VII;
2. Menyatakan pencatatan lelang Terlawan VII adalah sah dan berkedudukan hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet on varkelijk verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, Atau Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban Para Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan Replik dan atas Replik tersebut Para Terlawan telah pula mengajukan Duplik yang keseluruhan Replik dan Duplik tersebut termuat dalam Berita Acara yang menjadi kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3375044611570002 atas nama SRI ERNI, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor: 021/06/III/DN/2019 tertanggal 25 Maret 2019 atas nama suami TARSIP dengan istri SRI ERNI, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 gambar situasi No. 645/1995 luas \pm 670 meter persegi terletak di Kelurahan Kuripan Kidul Pekalongan Selatan Kota Pekalongan Jawa Tengah, diberi tanda P-3;
4. Salinan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN Pkl tanggal 16 Mei, diberi tanda P-4;
5. Salinan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 380/Pdt/2019/PT SMG tanggal 7 Agustus 2019, dkk, diberi tanda P-5;

Halaman 35 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, selain bukti surat Pelawan juga telah mengajukan bukti Saksi sebanyak dua orang yaitu:

1. Saksi Ah. Khakim, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan perkara gugatan antara: Hj. Sri Erni Binti H. Subaidin (Pelawan) lawan Bisri (Terlawan I), Fatchul Amri (Terlawan II), H. Tasrip Bin H. Irsyad, (Terlawan III), PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk (Terlawan IV), Welasih Widiastuti, S.H. (Terlawan V), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekalongan (Terlawan VI), Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (BPN) (Tergugat VII), dengan surat gugatan tanggal 9 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 9 Oktober 2023 dalam Register Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl;
- Bahwa Status ibu Hj. Sri Erni dan H. Tasrip adalah suami istri;
- Bahwa Bu Sri Erni dan pak Tasrip menikah pada tahun 1970 an;
- Bahwa benar, selain menikah dengan Bu Sri Erni, pak Tasrip juga menikah lagi dengan seorang perempuan yang bernama ibu Kholifah;
- Bahwa lebih dulu antara pernikahan bu Sri Erni dengan Pak Tasrip, Bu Kholifah istri kedua pak Tasrip;
- Bahwa setelah menikah pak tasrip dan Bu Sri Erni tinggal di rumah yang saat ini menjadi obyek sengketa yaitu di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo;
- Bahwa setelah menikah dengan Bu Kholifah, awalnya Pak Tasrip dan bu Kholifah tinggal di rumah lain, namun tidak lama kemudian Pak Tasrip dan Bu Kholifah juga tinggal serumah dengan Bu Sri Erni di rumah yang terletak di gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut;
- Bahwa yang Saksi tahu batas-batas rumah tersebut adalah:
 - Sebelah Utara : gang 2;
 - Sebelah Timur : jalan raya;

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl

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)



- Sebelah Selatan : tidak tahu;
- Sebelah Barat : tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah tersebut kurang lebih 700 meter persegi full bangunan;
- Bahwa setahu Saksi harga tanah di daerah tersebut di atas Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per meternya, sedangkan harga bangunan kalau masih baru diatas Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meternya;
- Bahwa Saksi mendengar bahwa tanah rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut saat ini sudah dilelang dan sudah ada pembelinya dan pembeli atau pemenang lelang atas tanah rumah tersebut minta agar Bu Sri Erni keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mempunyai hutang dengan jaminan rumah tanah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah rumah tersebut sudah dilelang dan sudah ada pembelinya, hal itu dari salah satu ketua RT;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan pemenang lelang rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut;
- Bahwa Bu Sri Erni dan Pak Tasrip belum pernah di panggil ke kantor kelurahan berkaitan dengan masalah ini;
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan bu Sri Erni dan Pak Tasrip terkait perkara ini;
- Bahwa Saksi tahu sertifikat hak milik tanah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut akan tetapi tidak tahu atas nama siapa;
- Bahwa status pernikahan Bu Sri Erni dan pak Tasrip sah secara agama dan negara;
- Bahwa Saksi tidak tahu pernikahan Pak Tasrip dengan bu Kholifah, apakah juga sah secara agama dan negara;
- Bahwa benar pernikahan bu Sri Erni dan Pak Tasrip dikaruniai anak-anak begitu juga pernikahannya dengan Bu Kholifah juga dikaruniai anak-anak;



- Bahwa dalam satu rumah bisa terbit Kartu Keluarga lebih dari satu, tergantung permintaan keluarga tersebut;
- Bahwa Pak Tasrip dan Bu Sri Erni belum pernah bercerai;
- Bahwa Bu Kholifah sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tahu rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut dijadikan agunan di bank karena keluarga pak Tasrip pernah membuat surat keterangan usaha di kelurahan;
- Bahwa setahu Saksi rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut dijadikan agunan untuk pinjaman di bank BTPN;
- Bahwa yang mengajukan surat keterangan di kelurahan adalah Fatkhul Amri;
- Bahwa asal-usul tanah rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut milik Pak Tasrip, kemudian karena Pak Tasrip menikah dengan Bu Sri Erni maka rumah tersebut menjadi milik berdua Pak Tasrip dengan Bu Sri Erni;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut belum dieksekusi pemenang lelang;
- Bahwa rumah obyek sengketa sampai saat ini masih ditempati H. Tasrip, Hj. Sri Erni dan anak-anaknya;
- Bahwa Pak Tasrip memperoleh rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut dari membeli;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pak Tasrip membeli rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut sebelum menikah atau sesudah menikah;

2. Saksi Nur Yatimah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan perkara gugatan antara: Hj. Sri Erni Binti H. Subaidin (Pelawan) lawan Bisri (Terlawan I), Fatchul Amri (Terlawan II), H. Tasrip Bin H. Irsyad, (Terlawan III), PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk (Terlawan IV), Welasih Widiastuti, S.H. (Terlawan V), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekalongan (Terlawan VI), Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (bpn) (Tergugat VII), dengan surat gugatan tanggal 9 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 38 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Pekalongan pada tanggal 9 Oktober 2023 dalam Register Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl;

- Bahwa Saksi kenal dengan bu Hj. Sri Erni sejak SD;
- Bahwa Saksi tahu suami bu Hj. Sri Erni adalah Pak H. Tasrip;
- Bahwa Saksi tahu Bu Sri Erni dan pak Tasrip menikah pada bulan tujuh tahun 1975;
- Bahwa benar, selain menikah dengan Bu Sri Erni, pak Tasrip juga menikah lagi dengan perempuan lain tetapi Saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa Saksi tinggal di Gang 2, satu gang dengan rumah yang ditempati bu Sri Erni dan pak Tasrip;
- Bahwa Saksi tahu asal-usul rumah yang ditempati bu Sri Erni dan Pak Tasrip, Pak Tasrip membeli rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut dari Pakde Saksi yang bernama H. Hanafi;
- Bahwa Pak Tasrip membeli rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut dari Pak Hanafi sudah lama, Saksi lupa tahunnya, setahu Saksi setelah menikah;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah tersebut antara 600 - 700 meter persegi;
- Bahwa rumah sudah berubah tidak seperti dulu saat Pak Tasrip membeli dari Pak Hanafi, sudah direhab;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas rumah tersebut adalah:
 - Sebelah Utara : gang 2
 - Sebelah Timur : jalan raya
 - Sebelah Selatan : kebun
 - Sebelah Barat : rumah Hj. Eni/Fadholi;
- Bahwa setahu Saksi harga tanah di daerah tersebut Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per meternya;
- Bahwa tanah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo full bangunan;
- Bahwa Saksi mendengar bahwa tanah rumah di Gang 2 Kel.

Halaman 39 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl

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

Kuripan Kertoharjo tersebut saat ini dalam sengketa, dilelang oleh bank;

- Bahwa Saksi mengetahui sengketa, dilelang oleh bank, hal itu karena mendengar cerita sendiri dari Bu Sri Erni;
- Bahwa yang mengajukan pinjaman ke bank dengan jaminan rumah itu adalah Fatkhul Amri;
- Bahwa Fatkhul Amri adalah anak dari pernikahan Pak Tasrip dengan Bu Kholifah;
- Bahwa Bu Sri Erni tidak ikut tanda tangan sewaktu mengajukan pinjaman di bank;
- Bahwa benar Bu Kholifah juga tinggal di rumah itu bersama dengan Pak Tasrip dan Bu Sri Erni;
- Bahwa benar, Saksi sering main ke rumah bu Sri Erni;
- Bahwa setahu Saksi nilai pinjaman ke bank kurang lebih sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui hal itu dari Bu Sri Erni;
- Bahwa setahu Saksi SHM tanah tersebut atas nama Pak Tasrip dan Bu Sri Erni;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemenang atau pembeli lelang atas rumah di Gang 2 Kel. Kuripan Kertoharjo tersebut;
- Bahwa pernikahan Pak Tasrip dengan Bu Sri Erni dikaruniani 6 (enam) orang anak;
- Bahwa pernikahan Pak Tasrip dengan Bu Kholifah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu Rizky, Fatkhul Rohman dan Fatkhul Amri;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pak Tasrip membeli rumah tersebut dengan harga berapa?;
- Bahwa Saksi tidak tahu pernikahan antara Pak Tasrip dengan Bu Kholifah dilaksanakan secara resmi atau sah menurut negara;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah tersebut dijadikan jaminan hutang di bank, hal itu ketika rumah akan dilelang;
- Bahwa Fatkhul Amri saat ini tidak tinggal di rumah tersebut, dia

Halaman 40 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI

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

tinggal di perumahan;

- Bahwa Saksi tidak tahu pernikahan antara Pak Tasrip dengan Bu Kholifah, Saksi baru mengetahui Pak Tasrip menikah dengan Bu Kholifah setelah mereka mempunyai 3 (tiga) orang anak dan tinggal di rumah itu bersama dengan Bu Sri Erni;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut mulai ditempati pak H. Tasrip tahun 1976;
- Bahwa sampai sekarang Pak Tasrip masih tinggal di rumah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi salinan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN PKI tanggal 16 Mei, diberi tanda T I-1;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan I tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi KTP an. Fatkhul Amri NIK 3375040403860004, diberi tanda T II-1;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan II tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi KPT an. Tasrip NIK 3375043112500019, diberi tanda T III-1;
2. Foto kopi Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor: 021/06/III/DN/2019 antara atas nama suami Tasrip dengan istri Sri Erni, diberi tanda T III-2;
3. Foto kopi Kutipan Akta Nikah no. 675/28/XII/1980 atas nama seorang laki-laki Tasrip dengan seorang perempuan Kholifah, diberi tanda T III-3;
4. Foto kopi Duplikat Surat Kematian No. 474.3/03/II/2017 atas nama Hj. Kholifah, diberi tanda bukti T III-4;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Halaman 41 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan III tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan IV telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi Perjanjian Kredit, Nomor: 0000405-SPK-7027-0509, tanggal 25 Mei 2009, yang dilegalisasi dihadapan Poppy Ratna Dewi, SH., Notaris di Batang, diberi tanda T IV-1;
2. Foto kopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001183-ADDPK-7027-0810, tanggal 13 Agustus 2010, yang dilegalisasi dihadapan Welasih Widiastuti, SH., Notaris di Pekalongan, diberi tanda T IV-2;
3. Foto kopi Perjanjian Kredit, Nomor: 0001426-SPK-7027-0411, tanggal 15 April 2011, yang dilegalisasi dihadapan Welasih Widiastuti, SH., Notaris di Pekalongan, diberi tanda T IV-3;
4. Foto kopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001638-ADDPK-7027-1111, tanggal 30 November 2011, yang dilegalisasi dihadapan Welasih Widiastuti, SH., Notaris di Pekalongan, diberi tanda T IV-4;
5. Foto kopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5002157-ADDPK-7027-0313, tanggal 21 Maret 2013, diberi tanda T IV-5;
6. Foto kopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5002429-ADDPK-7027-1013, tanggal 28 Oktober 2013, diberi tanda T IV-6;
7. Foto kopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5003030-ADDPK-7027-1214, tanggal 23 Desember 2014, diberi tanda T IV-7;
8. Foto kopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK), diberi tanda T IV-8;
9. Foto kopi Jadwal angsuran periode 25 Mei 2009 sampai dengan 25 Mei 2012, diberi tanda T IV-9;
10. Foto kopi Jadwal angsuran periode 13 Agustus 2010 sampai dengan 13 Agustus 2015, diberi tanda T IV-10;
11. Foto kopi Jadwal angsuran periode 15 April 2011 sampai dengan 15 April 2014, diberi tanda T IV-11;
12. Foto kopi Jadwal angsuran periode 30 November 2011 sampai dengan 05 Desember 2016, diberi tanda T IV-12;

Halaman 42 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto kopi Jadwal angsuran periode 21 Maret 2013 sampai dengan 04 April 2020, diberi tanda T IV-13;
14. Foto kopi Jadwal angsuran periode 28 Oktober 2013 sampai dengan 08 November 2020, diberi tanda T IV-14;
15. Foto kopi Jadwal angsuran periode 23 Desember 2014 sampai dengan 04 Januari 2022, diberi tanda T IV-15;
16. Foto kopi Surat Komitmen Debitur tertanggal 15 April 2011, diberi tanda T IV-16;
17. Foto kopi Surat Komitmen Debitur tertanggal 30 November 2011, diberi tanda T IV-17;
18. Foto kopi Surat Komitmen Debitur tertanggal 21 Maret 2013, diberi tanda T IV-18;
19. Foto kopi Surat Komitmen Debitur tertanggal 28 Oktober 2013, diberi tanda T IV-19;
20. Foto kopi Surat Pernyataan tertanggal 21 Maret 2013, diberi tanda T IV-20;
21. Foto kopi Surat Pernyataan tertanggal 28 Oktober 2013, diberi tanda T IV-21;
22. Foto kopi Tanda Terima Dokumen Kredit tertanggal 15 April 2011, diberi tanda T IV-22;
23. Foto kopi Tanda Terima Dokumen Kredit tertanggal 30 November 2011, diberi tanda T IV-23;
24. Foto kopi Tanda Terima Dokumen Kredit tertanggal Tanda Terima Dokumen Kredit tertanggal 21 Maret 2013, diberi tanda T IV-24;
25. Foto kopi Tanda Terima Dokumen Kredit tertanggal 28 Oktober 2013, diberi tanda T IV-25;
26. Foto kopi Tanda Terima Dokumen Kredit tertanggal 23 Desember 2014, diberi tanda T IV-26;
27. Foto kopi Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan No. 0001426-BSTJ-7027-0411, tanggal 15 April 2011, diberi tanda T IV-27;
28. Foto kopi Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan No. 7001638-BSTJ-7027-1111, tanggal 30 November 2011, diberi tanda T IV-28;
29. Foto kopi SHM Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 384, RT.002/RW.001, Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Luas 670 meter persegi, Gambar Situasi No. 645/1995, tanggal 08 Mei

Halaman 43 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995, an. Haji Tasrip Bin Haji Irsyad. Dikenal dengan SHM No. 169/Kuripan Kidul, diberi tanda T IV-29;

30. Foto kopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 65, tanggal 23 Desember 2011, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Welasih Widiastuti, SH Notaris di Kabupaten Pekalongan, diberi tanda T IV-30;

31. Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 102/XII/APHT/PS/2011, tanggal 29 Desember 2011, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Emi Ratnasari, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Pekalongan, diberi tanda T IV-31;

32. Foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00015/2012, tertanggal 10 Januari 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, diberi tanda T IV-32;

33. Foto kopi Surat Bank BTPN No. 5003030/SP1-7027/0215, tanggal 4 Februari 2015, Perihal Peringatan I., diberi tanda T IV-33;

34. Foto kopi Tanda Terima Surat Peringatan I tertanggal 4 Februari 2015, diberi tanda T IV-34;

35. Foto kopi Surat Bank BTPN No. 5003030/SP2-7027/0215, tanggal 13 Februari 2015, Perihal Peringatan II, diberi tanda T IV-35;

36. Foto kopi Tanda Terima Surat Peringatan II tertanggal 18 Februari 2015, diberi tanda T IV-36;

37. Foto kopi Surat Bank BTPN No. 5003030/SP3-7027/0315, tanggal 5 Maret 2015, Perihal Peringatan III, diberi tanda T IV-37;

38. Foto kopi Tanda Terima Surat Peringatan III tertanggal 23 Maret 2015, diberi tanda T IV-38;

39. Foto kopi Risalah Lelang Nomor RL – 486/2015, tanggal 11 September 2015 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, diberi tanda T IV-39;

40. Foto kopi Risalah Lelang Nomor 559/2015, tanggal 15 Oktober 2015 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, diberi tanda T IV-40;

41. Foto kopi Risalah Lelang Nomor RL – 669/2015, tanggal 11 November 2015 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, diberi tanda T IV-41;

42. Foto kopi Risalah Lelang Nomor 195/40/2018, tanggal 26 Jun 2018 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, diberi tanda T IV-42;

Halaman 44 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI

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

43. Foto kopi Surat Bank BTPN No. 0002/SPL/0378/0918, tanggal 3 September 2018, Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan., diberi tanda T IV-43;
44. Foto kopi Tanda Terima Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui PT. POS Indonesia, tertanggal 4 September 2018, diberi tanda T IV-44;
45. Foto kopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 18 September 2019 di Surat Kabar harian Suara Merdeka, diberi tanda T IV-45;
46. Foto kopi Risalah Lelang Nomor: 361/40/2018, tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, diberi tanda T IV-46;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T IV-1, T IV-2, T IV-9, T IV-10, t 5-27, T IV-28, T IV-29, T IV-32, T IV-33, T IV-35, T IV-37, T IV-40, T IV-44 dan T IV-45 sesuai dengan foto kopinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan IV tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan VI telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi SHM No. 169 luas 670 meter persegi atas nama Haji Tasrip Bin Haji Irsyad, terletak di kelurahan Kuripan Kidul Kec. Pekalongan Selatan Kota Pekalongan, diberi tanda T VI-1;
2. Foto kopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00015/2012 tanggal 10 Januari 2012, diberi tanda T VI-2;
3. Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 102/XII/APHT/PS/2011 tanggal 29 Desember 2011, diberi tanda T VI-3;
4. Foto kopi Perjanjian Kredit Nomor 0001426-SPK-7027-0411 tanggal 15 April 2011, diberi tanda T VI-4.a;
5. Foto kopi Perjanjian Kredit Nomor 5003030-ADDPK-7027-1214 tanggal 23 Desember 2014, diberi tanda T VI-4.;
6. Foto kopi Surat Permohonan Lelang PT. BTPN, Tbk Mitra Usaha Rakyat Area M42/SPL/T0378/VIII/2018 tanggal 7 Agustus 2018, diberi tanda T VI-5;
7. Foto kopi Surat Keterangan Harga Limit PT. BTPN, Tbk Usaha Mikro Kecil tertanggal 7 Agustus 2018, diberi tanda T VI-6;
8. Foto kopi Surat Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan Nomor:S-1158/WKN.09/KNL.04/2018 tanggal 27 Agustus 2018 hal penetapan jadwal lelang, diberi tanda T VI-7;

Halaman 45 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



9. Foto kopi surat Peringatan I Nomor: 5003030/SPI-7027/0215 tanggal 4 Februari 2015, diberi tanda T VI-8.a;
10. Foto kopi surat Peringatan II Nomor: 5003030/SP2-7027/0215 tanggal 13 Februari 2015, diberi tanda T VI-8.b;
11. Foto kopi surat Peringatan III Nomor: 5003030/SPI-7027/0315 tanggal 5 Maret 2015, diberi tanda T VI-8.c;
12. Foto kopi surat Pernyataan oleh PT. BTPN, Tbk. Usaha Mikro Kecil Area Semarang Raya BTPN UMK Nomor:M45/SPL/T0378/VIII/2018 tanggal 7 Agustus 2018, diberi tanda T VI-9;
13. Foto kopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 57/2018 tanggal 25 Mei 2018 oleh BPN Kota Pekalongan, diberi tanda T VI-10;
14. Foto kopi surat Pernyataan oleh PT. BTPN, UMK Area Semarang Raya tertanggal 7 Agustus 2018, diberi tanda T VI-11;
15. Foto kopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 0002/SPL/0378/0918 tanggal 3 September 2018, diberi tanda T VI-12;
16. Foto kopi Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran pada tanggal 3 September 2018, diberi tanda T VI-13.a;
17. Foto kopi Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian Suara Merdeka tanggal 18 September 2018, diberi tanda T VI-13.b;
18. Foto kopi Risalah Lelang Nomor: 361/40/2018 tanggal 2 Oktober 2018, diberi tanda T VI-14;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T VI-1, T VI-2, T VI-3, T VI-4a, T VI-4b, T VI 8a, T VI-8b, T VI-8c, T VI-10 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan VI tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan VII telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi Risalah Lelang Nomor: 361/40/2018 tanggal 2 Oktober 2018, diberi tanda T VII-1;
2. Foto kopi Buku Tanah SHM No. 00169 luas 670 meter persegi atas nama Bisri, terletak di kelurahan Kuripan Kidul Kec. Pekalongan Selatan Kota Pekalongan, diberi tanda T VII-2;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T VII-1 tidak ada aslinya;

Halaman 46 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan VII tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa yang menjadi pokok perselisihan para pihak, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat (Plaat On Der Zook) atas tanah obyek sengketa pada tanggal 15 Maret 2024, yang dihadiri Pelawan dan kuasanya, Terlawan I hadir kuasanya, Terlawan II dan Terlawan III hadir Kuasanya, Terlawan IV tidak hadir, Terlawan V tidak hadir, Terlawan VI tidak hadir, Terlawan VII hadir Kuasanya dimana dari hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana yang termuat dalam berita acara sidang;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua pihak berperkara baik pihak Pelawan dan Para Terlawan mengajukan kesimpulan dipersidangan secara elektronik pada tanggal 28 Maret 2024;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan IV, Terlawan VI dan Terlawan VII akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai pengertian Eksepsi (tangkisan);

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap (dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Tahun 2005, hal. 418) adalah tangkisan atau bantahan (objection). Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi yaitu:

- Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (inadmissible);
- Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principe);

Halaman 47 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pendapat tersebut sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Tahun 2002, Hal. 38) yang menyatakan tangkisan atau Eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian-pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa Eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 136 R.Bg terhadap Eksepsi yang diajukan Terlawan IV kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa di persidangan Terlawan IV dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang telah diuraikan dalam jawabannya diatas yaitu Eksepsi poin A pada pokoknya menyatakan Pelawanan Tidak Memiliki Kedudukan Hukum/Legal Standing, dan pada Eksepsi Poin C pada pokoknya menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan Tidak Jelas, Tidak Terang Dan Kabur (Obscuur Libels) terhadap Eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa setelah dicermati, hemat Majelis Hakim Eksepsi Poin A dan Eksepsi pada Poin C, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan apakah pelawanan tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing dan apakah perlawanan pelawan tidak jelas, tidak terang dan kabur (Obscuur Libels) maka haruslah diputus bersamaan dengan pokok perkaranya sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Akan mempertimbangkan Eksepsi Terlawan IV pada Poin B sebagaimana telah diuraikan diatas pada pokoknya mengenai Eksepsi Plurium Litis Concoortium (Kekurangan/Ketidak Lengkapan Pihak), terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 pada pokoknya menerangkan menjadi hak sepenuhnya dari Penggugat atau Pelawan untuk menentukan siapa-siapa pihaknya dalam suatu gugatan perdata, apakah itu Penggugat atau Pelawan maupun pihak Tergugat atau Terlawan yang tentunya pihak-pihak yang ada hubungannya dengan gugatan Penggugat atau Perlawanan tersebut dengan demikian Eksepsi tersebut, patutlah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Akan mempertimbangkan Eksepsi Terlawan VI dan Terlawan VII;

Halaman 48 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terlawan VI dalam eksepsi menyatakan Eksepsi Nebis In Idem dengan alasan:

1. Bahwa materi perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo* sudah pernah diajukan oleh Pelawan dengan register perkara nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN.PKL dan sudah dijatuhkan putusan oleh Mahkamah Agung RI nomor 284 K/Pdt/2023 tanggal 13 April 2023 serta sudah berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa gugatan perkara *a quo* dengan perkara nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN.PKL memiliki kesamaan objek sengketa, pihak Pelawan, dan pihak Terlawan;
3. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata angka Romawi XVII. Tentang Nebis In Idem, diatur sebagai berikut:
 - *"Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :*
 - *Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;*
 - *Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;*
4. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan *"Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya"*;
5. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Terlawan VI dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan Eksepsi Nebis In Idem dengan alasan:

- a. Bahwa Pelawan mendalilkan objek *aquo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00169 seluas 670 meter persegi berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan a.n H. Tasrip Bin Haji Irsyad (Terlawan III), berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Desember 2022 No. 151/XII/JB/PS/2002 yang dibuat oleh Ida Putra Rajikan S.H, PPAT/Notaris di Pekalongan;
- b. Bahwa Pelawan dan Terlawan I mendalilkan merupakan Pasangan suami istri yang menikah pada tanggal 30 Juli 1975 sebagaimana tersebut dalam Surat Nikah No. 436/86 tanggal 30 Juli 1975 yang diterbitkan oleh KUA Kec.

Halaman 49 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buaran Kabupaten Pekalongan dan sampai sekarang masih SAH sebagai suami istri;

c. Bahwa faktanya Perkara Perlawanan *Aquo* tersebut sudah pernah diajukan Gugatan Perdata pada tahun 2015 di Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Putusan Perkara Nomor 55/Pdt. Plw/2015/PN.Pkl tanggal 2 Maret 2016 jo Putusan Banding Nomor 208/Pdt/2016/PT.Smg tanggal 27 Juli 2016 jo Putusan Kasasi Nomor 82 K/Pdt/2017 tanggal 06 Maret 2017 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 936 PK/Pdt/2018;

d. Bahwa faktanya pada tahun 2018 Perlawanan *Aquo* tersebut diajukan Gugatan Perdata kembali di Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Putusan Perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN.Pkl tanggal 16 Mei 2019 jo Putusan Banding Nomor 380/Pdt/2019/PT.SMG tanggal 7 Agustus 2019 jo Putusan Kasasi Nomor 284 K/Pdt/2023 tanggal 13 April 2023;

e. Eksepsi *NeBis In Idem/Rei Judicatie*;

Bahwa Pelawan mengajukan kembali perkara dengan obyek yang sama, para pihak dan materi pokok perkara yang sama dan telah diputus oleh pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

f. Bahwa Pelawan menambahkan satu pihak atas nama H. Tasrip Bin H. Irsyad sebagai Terlawan III, yang awalnya merupakan Pelawan I sehingga menjadikan pembeda pada perkara sebelumnya. Sesuai dengan Yurisprudensi MA.RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang bunyi kaidah hukumnya adalah meski kedudukan subyek berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkedudukan tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*;

g. Bahwa dalam Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012, angka Romawi XVII yaitu Tentang *nebis in idem*. Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd, Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *nebis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan: Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tentang *nebis in idem* tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa *nebis in idem* diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan perkara tidak dapat kembali diadili apabila terdapat 1. Objek yang sama, 2. Pihak yang sama, 3. kesamaan alasan (*posita*);

Menimbang, bahwa dari alasan Eksepsi tentang *nebis in idem* tersebut setelah Majelis Hakim memeriksa bukti surat P-4 dan bukti Surat T-1 berupa

Halaman 50 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl

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

salinan Putusan Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl, dimana dalam pertimbangannya telah mengabulkan Eksepsi Terlawan I mengenai Eksepsi tentang *nebis in idem*, yang amar Putusannya berbunyi:

Mengadili:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan perlawanan para Pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum para Pelawan untuk membayar biaya ini perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.376.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Dan putusan Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl tersebut telah dikuatkan dalam Putusan tingkat banding Nomor 380/Pdt/2019/PT SMG (vide P-5);

Menimbang, bahwa setelah Mejlis Hakim memeriksa dan membaca Perlawanan Pelawan dikaitkan dengan bukti surat P-3 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 gambar situasi No. 645/1995 luas + 670 meter persegi terletak di Kelurahan Kuripan Kidul Pekalongan Selatan Kota Pekalongan Jawa Tengah dikaitkan dengan bukti surat T.I-1 berupa Foto kopi Perjanjian Kredit, Nomor: 0000405-SPK-7027-0509, tanggal 25 Mei 2009, yang dilegalisasi dihadapan Poppy Ratna Dewi, SH., Notaris di Batang dan T IV-2, T IV-2 sampai dengan T IV-7 berupa beberapa Foto kopi Perjanjian Kredit dengan perubahannya, dan T VI-1 berupa Foto kopi SHM No. 169 luas 670 meter persegi atas nama Haji Tasrip Bin Haji Irsyad, terletak di kelurahan Kuripan Kidul Kec. Pekalongan Selatan Kota Pekalongan serta bukti surat T VII-2 berupa Foto kopi Buku Tanah SHM No. 00169 luas 670 meter persegi atas nama Bisri, terletak di kelurahan Kuripan Kidul Kec. Pekalongan Selatan Kota Pekalongan maka dihubungkan dengan dalil perlawanan Pelawan yang menjadi objek perlawanan terhadap sita eksekusi adalah Jaminan/Hak Tanggungan berupa Tanah dan bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 luas tanah + 670 meter persegi dimana setelah Mejlis Hakim memeriksa bukti surat P-4 dan bukti Surat T-1 berupa salinan Putusan Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl maka objeknya adalah sama (vide hasil Permiksaan Setempat pada tanggal 15 Maret 2024);

Menimbang, bahwa selanjutnya bertitik tolak dari putusan Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl yang telah dikuatkan dalam Putusan tingkat banding Nomor 380/Pdt/2019/PT SMG tersebut setelah Majelis Hakim memeriksa dengan seksama pada pertimbangannya yaitu pada hal 30 sampai dengan 34 dikaitkan dengan perkara ini meskipun dalam perihalnya Pelawan menyatakan

Halaman 51 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlawanan (*derden verzet*) Atas Permohonan Eksekusi No. 5/Pdt.Eks.HT/2023/PN Pkl yang diajukan oleh Bisri namun Majelis Hakim menilai yang menjadi dasar utama dari pokok perlawanan Pelawan yaitu pada posita poin 5 yang mendalilkan bahwa Objek Jaminan/Hak Tanggungan berupa Tanah dan bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 luas tanah + 670 meter persegi, yang menjadi Objek Perjanjian merupakan Harta Bersama antara Pelawan dan Terlawan III akan tetapi Pelawan tidak mengetahui dan tidak ikut menandatangani surat atau dokumen yang berhubungan dengan penjaminan Tanah rumah di tersebut, sehingga Perjanjian Kredit No. 0001426-SPK-7027-0411 tertanggal 15 April 2011 dan telah dilakukan Restrukturisasi No. 5003030-ADDPK-7027-1214 tanggal 23 Desember 2014, Terdapat Cacat Formil dan secara Mutatis Mutandis Menjadi Batal Demi Hukum oleh karenanya maka dalam petitumnya Pelawan menyatakan bahwa Pelawan dan Terlawan III adalah Pemilik Sah atas tanah dan Bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 seluas \pm 670 meter persegi, terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, semula atas nama H. Tasrip Bin Haji Irsyad dan sekarang sudah beralih nama ke nama Bisri (Terlawan I), bahwa Penjualan lelang atas tanah dan Bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 seluas \pm 670 meter persegi, terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, atas nama H. Tasrip Bin Haji Irsyad yang dimohonkan oleh Terlawan IV kepada Terlawan VI dan dimenangkan oleh Terlawan I adalah Tidak Sah dan Bersifat Melawan Hukum oleh karenanya mohon dinyatakan Batal Demi Hukum oleh karena Proses balik nama atas tanah dan Bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No. 169 seluas \pm 670 meter persegi, terletak di Kelurahan Kuripan Kidul, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, yang dilakukan oleh Terlawan VII (Kantor Pertanahan Kota pekalongan) semula atas nama H. Tasrip Bin Haji Irsyad (Terlawan III) beralih nama ke nama Bisri (Terlawan I) adalah Tidak Sah dan Batal demi hukum karena dilakukan atas dasar Lelang yang cacat hukum karena di awali dari Proses Pembebanan Hak tanggungan yang cacat hukum, dari alasan-alasan tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa alasan perlawanan adalah sama persis dengan perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang mejadi inti sari dari perlawanan ini, Objek sengketa adalah Jaminan/Hak Tanggungan, yang menjadi Objek Perjanjian didalilkan oleh Pelawan merupakan Harta Bersama antara Pelawan dan Terlawan III akan tetapi Pelawan tidak mengetahui dan tidak ikut menandatangani surat atau dokumen yang berhubungan dengan penjaminan Tanah rumah tersebut sehingga hemat Majelis Hakim alasannya sama dengan

Halaman 52 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl yang putusannya telah dikuatkan oleh Putusan tingkat banding Nomor 380/Pdt/2019/PT SMG dan setelah diteliti secara seksama ternyata yang menjadi Para Pihak subjek hukumnya adalah sama yaitu yang bertindak sebagai Pelawan adalah H Sri Eni Binti H. Subaidin dan sebagai para terlawan adalah Bisri sebagai Terlawan I, Fatchul Amri sebagai Terlawan II, H. Tasrip Bin H. Irsyad sebagai Terlawan III dalam hal ini Pelawan menambahkan satu pihak atas nama H. Tasrip Bin H. Irsyad sebagai Terlawan III yang mana dalam perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl adalah sebagai Pelawan I, PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk sebagai Terlawan IV, Welasih Widiastuti, S.H sebagai Terlawan V, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekalongan sebagai Terlawan VI, Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (BPN) sebagai Tergugat VII sedangkan dalam perkara saat ini yaitu perkara nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl, Hj Sri Erni berkedudukan sebagai Pelawan yang dalam Perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl adalah sebagai Pelawan II sedangkan para Terlawan lainnya intinya adalah sama kecuali H. Tasrip Bin H. Irsyad menjadai Terlawan III sehingga terjadi pergeseran posisi dengan penyebutan menjadi Para Terlawan serta perbedaan lainnya merupakan konsekuensi dan kelanjutan dari selesainya perkara yang sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa perkara perkara ini memiliki subjek yang sama dengan perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA.RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang bunyi kaidah hukumnya adalah meski kedudukan subyek berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkedudukan tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara ini memiliki objek, pihak dan dalil perlawanan yang sama dengan Putusan Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Pkl yang dikuatkan dengan Putusan tingkat banding 380/Pdt/2019/PT SMG dan telah berkekuatan hukum tetap maka seluruh unsur Nebis In Idem telah terpenuhi maka terhadap Eksepsi Terlawan VI dan Terlawan VII tentang Nebis In Idem menurut hukum dapatlah dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Terlawan VI dan Terlawan VII tentang Nebis In Idem dikabulkan sebagaimana pertimbangan tersebut diatas

Halaman 53 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sudah cukup secara hukum untuk menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang lainnya yang diajukan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima maka dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima maka Pelawan adalah sebagai pihak yang kalah sehingga Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana tertera dalam amar putusannya ini;

Memperhatikan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan VI dan Terlawan VII tentang *Nebis In Idem*;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.786.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, pada hari **Senin**, tanggal **29 April 2024** oleh **Nofan Hidayat, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Budi Setyawan, S.H.**, dan **Muhammad Dede Idham, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 April 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Siroju Munir, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekalongan, dihadiri oleh kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II, Kuasa Terlawan III, Kuasa Terlawan IV, Kuasa Terlawan VI dan Kuasa Terlawan VII secara persidangan Eletronik tanpa dihadiri oleh Terlawan V;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.Bth/2023/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUDI SETYAWAN, S.H.

NOFAN HIDAYAT, S.H., M.H.

MUHAMMAD DEDE IDHAM, S.H.

Panitera Pengganti,

SIROJU MUNIR, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1.....	Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2.....	Proses	:	Rp100.000,00;
3.....	Panggilan	:	Rp406.000,00;
4.....	PNBP	:	Rp90.000,00;
5.....	PS	:	Rp1.100.000,00;
6.....	Sumpah	:	Rp40.000,00;
7.....	Redaksi	:	Rp10.000,00;
8.....	Meterai	:	<u>Rp10.000,00;</u> +

Jumlah..... : Rp1.786.000,00;

(satu juta tujuh ratus ribu delapan puluh enam ribu rupiah)