



PUTUSAN

Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rafy Fauzian Agsal, berkedudukan di Bumi Puspipetek Asri Blok III/3, Rt/Rw: 008/004, Kel. Pagedagan, Kec. Pagedangan, Provinsi, banten, Kabupaten Tangerang, Pagedangan, Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Efendi, S.H.I.** beralamat di Jl. Sakulawu RT, 002, RW, 003, Kel/ Desa Matabubu, Kecamatan Poasia, Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Dheny Eka Sandy**, bertempat tinggal di Jl. Cilosari No. 39, Kel. Kampung baru, Kec. Sorong Kota, Kampung Baru, Sorong Kota, Kota Sorong, Papua Barat, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Yendri Sakura Indah Iriana**, bertempat tinggal di Jl. Cilosari No. 39, Kel. Kampung baru, Kec. Sorong Kota, Kampung Baru, Sorong Kota, Kota Sorong, Papua Barat, sebagai **Tergugat II**;
- 3. Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Sorong**, bertempat tinggal di Jl. A. Yani No. 11 Klademak II Sorong, Kampung Baru, Sorong Kota, Kota Sorong, Papua Barat, dalam sebagai **Tergugat III**;
- 4. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Sorong**, bertempat tinggal di Jl. Basuki Rahmat Km 7, Malengkedi, Kampung Baru, Sorong Kota, Kota Sorong, Papua Barat, sebagai **Tergugat IV**;



Ch. Rezy R. Waristo, S.H., M. Kn, bertempat tinggal di Jl. Masjid Raya
HBM, Kota Sorong, Kampung Baru, Sorong Kota, Kota
Sorong, Papua Barat, sebagai **Turut Tergugat I**;

Vlantino Ricard Levi Pattinama, Alamat kami ketahui Jl. Gunung Nona
Nomor: 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru,
Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi
Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat
Daya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vecky
Nanuru, S.H., Yeanly Lopulalan S.H., M.H., Aprilia
Soissa, S.H., kesemuanya adalah Advokat
/Pengacara, Penasihat Hukum dan konsultan Hukum
pada Kantor Hukum pada LAW Office Vecky & Parners
beralamat di jalan Malaimsimsa, Kota Sorong, Provinsi
Papua Barat Daya berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 20 Juli 2024, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 April
2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong
pada tanggal 25 April 2024 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son, telah
mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM

A. DASAR HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa dasar hukum Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan
Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Para Tergugat dan Para
Turut Tergugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara,
Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, dan ajaran Para Ahli Hukum/Doktrin
sebagai berikut;

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tiap-Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah;

1. Adanya perbuatan (melawan hukum/*onrechtmatig*);
2. Adanya kerugian (*schadel*) antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causalitativverband*);
3. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*);

Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan bahwa;

“Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”

Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan bahwa;

“seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa penggugat harus membuktikan adanya Unsur-Unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, yakni sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum, adanya perbuatan tergugat yang bersifat melawan hukum;
2. Kerugian, adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri penggugat;
3. Kesalahan dan kelalaian, adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak tergugat;

Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



4. Hubungan kausal, adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh tergugat;

Doktrin : Prof Dr. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan bahwa:

“dalam hal perbuatan melawan hukum, Penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (*schuld*) dari pihak tergugat”

Doktrin : Unsur Kesalahan Menurut J.Satrio:

“Kesalahan/*schuld* adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, jadi perilaku dan akibat perilaku yang onrechmatig itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku”;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191 K/Pdt/1984 tanggal 8 Februari 1986 antara Masudiati (Penggugat) I Gusti Lanang Rejab (tergugat) menurut yurisprudensi tersebut Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara perdata ternyata mengikuti juga konsep perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Perbuatan melawan Norma Kesusilaan dan kepatutan yang hidup dalam masyarakat yang merugikan diri dan nama baik orang lain dapat dituntut secara hukum berdasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata;

Bahwa dalam perkara ini kami menarik beberapa Tergugat dan Turut Tergugat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, yang pada pokoknya menyatakan “inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (*nemo iudex sine actoris*)” jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/199 yang pada pokoknya menggariskan “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja pihak yang akan dijadikan sebagai tergugat”;

Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Bahwa dalam perkara ini kami juga menarik beberapa badan hukum sebagai tergugat berdasarkan Organ Theorie (teori perlengkapan) yang dipelopori oleh Von Gierke dijelaskan dalam bukunya Prof Abdul Kadir Muhammad Halaman 274 bahwa badan hukum itu sama dengan manusia peribadi, dapat melakukan perbuatan melawan hukum, jika badan hukum melakukan Perbuatan melawan hukum, badan hukum itu dapat dipertanggungjawabkan. Bertindaknya badan hukum itu melalui perlengkapan (organ. Oleh karena itu badan hukum melalui perlengkapannya secara langsung bertanggungjawab atas semua perbuatan hukum yang dilakukannya;

Berdasar pada teori ini badan hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat digugat melalui pasal 1365 KUHPdt. Akan tetapi terhadap bawahan perlengkapan badan hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum, dapat di pertanggungjawabkan melalui Pasal 1367 KUHPdt;

Bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim tidak hanya di tuntut mengikuti hukum yang tertulis tetapi juga harus mengikuti hukum yang tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat merupakan sumber bagi hakim untuk menemukan hukum. Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat berdasarkan pasal (Pasal 5 ayat 1 UU No. 48 Tahun 2009) hakim harus memahami kenyataan sosial yang hidup dalam masyarakat dan ia harus memberi putusan berdasar atas kenyataan sosial yang hidup dalam masyarakat dan ia harus memberi putusan berdasar atas kenyataan sosial yang hidup dalam masyarakat itu;

Doktrin:

B. DASAR HUKUM

Bahwa adapun yang menjadi dasar atau alasan hukum diajukannya gugatan perbutan melawan hukum ini adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat menuntut sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang beridiri diatasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor: 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024

Halaman 5 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik :
00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur
Nomor : 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama
DHENY EKA SANDY;

Selanjutnya mohon untuk untuk di sebut
sebagai:-----

-----Objek sengketa;

- Bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang beridiri diatasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor : 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik : 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama DHENY EKA SANDY, sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO,S.H.,M.Kn., beserta suarat kuasa Nomor : 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR.REZI R.WARAISTO,S.H.,M.Kn., di Jl.Masjid Raya HBM, Kota Soraong, Provinsi Papua Barat Daya;
- Bahwa semula dahulu objek sengketa Penggugat peroleh dari proses jual beli antara Penggugat dengan Dheny Eka Sandy sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO, S.H., M.Kn., beserta suarat kuasa Nomor: 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR. REZI R.WARAISTO,S.H.,M.Kn., di Jl.Masjid Raya HBM, Kota Soraong, Provinsi Papua Barat Daya;

II. LEGAL STANDING PENGGUGAT

Adapun legal Standing Penggugat dalam mengajukan Gugatan Sebagai berikut :

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO, S.H., M.Kn., beserta surat kuasa Nomor : 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR.REZI R.WARAISTO, S.H., M.Kn., di Jl.Masjid Raya HBM, Kota Soraong, Provinsi Papua Barat Daya.

III.POSITA

Adapun duduk perkara atau alasan/dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa antara DHENY EKA SANDY (Tergugat I) dengan Bank BRI KPC Kota sornong (tergugat III) telah terjadi hubungan hukum, yang mana Bpk DHENY EKA SANDY (Tergugat I) sebagai nasabah;
2. Bahwa antar Penggugat dengan Tergugat I Dan Tergugat II telah terjadi jual beli yang di ketahui oleh pihak Bank BRI KCP Sorong (Tergugat III);
3. Bahwa sebelum terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I Dan Tergugat II pihak dari NOTARIS / PPAT CH. REZKY R. WARSITO, S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) menghubungi melalui telpon pihak Bank BRI KCP Sorong (Tergugat III) Memastikan sertifikat hak Milik Nomor : 00017 terdaftar Atas Nama DHENI EKA SAPUTRA (Tergugat I) masih dalam jaminan Tergugat III dan akan di PPJB Kan Ke Penggugat;
4. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I Dan Tergugat II telah sepakat dengan harga Rp. 1.200.000.000,- (Satu miliar dua ratus juta) dengan metode pembayaran Down Payment (DP) Rp.468.000.000,- (Empat ratus enam puluh delapan juta rupiah) Sudah termasuk angsuran (3) Bulan ke Tergugat III selanjutnya pembayaran sebesar Rp.769.279.502 (tujuh ratus enam puluh Sembilan juta dua ratus tujuh pulu Sembilan ribu lima ratus dua rupiah) diangsur setiap bulan sebesar Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah) ke nomor Rekening : 2157-01-000388-10-8 atas nama YENDRI SAKURA INDAH IRIANA (Tergugat II);

Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat telah memberikan uang angsuran Sebanyak 7 kali angsuran kepada Tergugat I secara transfer dan tunai tetapi Tergugat I Dan Tergugat II tidak menyetorkan ke pihak Tergugat III sebagai angsuran bulanan;

6. Bahwa Penggugat alangkah kaget dan terkejut saat mengetahui uang angsuran perbulan yang seharusnya di setorkan ke Tergugat III tidak sama sekali, dan alangkah kagetnya lagi bahwa rumah dan tanah beserta bangunan yang sudah di beli Penggugat dari Tergugat I Dan Tergugat II Akan di lelang Oleh Tergugat III;

7. Bahwa Peggugat telah mengetahui Tanah beserta Bangunan Akan lelang pada tgl 12 mei 2023 maka Penggugat melakukan pelunasan seluruh pinjaman dengan total Rp.800.000.000 (Delapan Ratus juta Rupiah) Telah di Setorkan kepada Tergugat III pada tanggal 26 mei 2023, Beserta Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO,S.H.,M.Kn., beserta suarat kuasa Nomor : 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR.REZI R.WARAISTO,S.H.,M.Kn.,namun pihak Bank BRI KCP sorong (Tergugat III) tidak menerima pelunasan itu, menurut kami alasan Dari Tergugat III tidak menerima pelunasan itu tidak berkekuatan hukum, dan termasuk perbutan melawan hukum, Dan kami menduga ada permainan di balik lelang yang di laksanakan;

8. Bahwa pada tanggal 27 juni 2023 berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SK-113/ADV/EFD/VI/2023 tanggal 15 Juni 2023; Kami telah memberikan surat somasi Nomor: 011 / SMS / ED / VI /2023 Kepada Tergugat I,Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV Agar Dilakukan Pembatalan lelang, Namun Tergugat III Dan Tergugat IV tetap melakukan lelang hingga laku terjual;

9. Bahwa kami melihat lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III secara sepihak tanpa memberikan ruang komunikasi kepada Penggugat tidak memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat dan disini kami melihat indikasi adanya itikad tidak baik dari pihak Tergugat III ini pelelangan yang tidak manusiawi dan melanggar hak-hak rasa keadilan pelelangan yang di lakukan hanya sebesar nilai hutang dan bunganya padahal nilai aset lebih besar dari sekedar dari nilai utangnya, Penggugat sudah menghabiskan anggaran pembangunan Sebesar Rp.2.500.000.000,-

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son

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

(dua miliar lima ratus juta rupiah), Penggugat awal membeli tanah beserta bangunan tersebut berjumlah 4 (empat) Kamar Saat Ini setelah Penggugat Renovasi Telah Berjumlah 33 (Tiga Puluh Tiga Kamar) bukti Pihak Tergugat III tidak memperhatikan hak-hak debitur (Penggugat) dalam menetapkan harga limit lelang, harga limit yang ditentukan oleh Tergugat III selaku pemohon lelang ke KPKNL hanya berdasarkan pada jumlah tanggungan debitur pada bank dan hal tersebut jelas-jelas melanggar hak debitur seharusnya di dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK 06/2013 yang merupakan perubahan PMK Nomor 93/PMK 06/2010 memberikan kontruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap tanah / dan bangunan;

10. Bahwa apa yang dilakukan Turut Tergugat I yaitu membuat Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO,S.H.,M.Kn., beserta surat kuasa Nomor : 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR.REZI R.WARAISTO,S.H.,M.Kn.Karna surat yang di buat Tidak memberikan kepastian hukum bagi penggugat karena pihak tergugat III Tiadak menganggap surat berharga saat ingin melakukan penebusan dan pengambilan sertifikat maka pihak penggugagat merupakan korban dan sangat di rugikan;

11. Bahwa tindakan Tergugat III dan Tergugat IV Melelang sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang beridiri diatasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor : 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik : 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama DHENY EKA SANDY Tersebut telah melakukan perbutan melawan hukum sebagaimana di makasud dalam pasal 1365 KUHPPerdata dan tanah beserta bangunan tersebut masih dalam penguassan Penggugat tetapi setelah laku terjual lelang Pihak Tergugat III Memberikan surat perintah pengosongan dan disertai pengosongan Paksa oleh Turut Tergugat III samapai saat gugatan di ajukan ke pengadilan negeri Sorong masaih di kuasai oleh Pihak Turut Tergugat III Tanpa Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son

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)



Sorong;Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka penggugat memohon kepada majelis hakim yang memeriksa a quo untuk berkenen melakukan revindicatoir beslang (sita jaminan) terhadap harta benda Penggugat yang di kuasai oleh Turut Tergugat II yaitu :

12. Sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang beridiri diatasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor : 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik : 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama DHENY EKA SANDY;

13. Bahwa di letakannya sita jaminan terhadap sebidang tanah beserta bangunan berdiri atasnya tersebut penggugat memandang perlu dan berharga karena menghindari konflik atau dipindah tangankan sebidang tanah beserta bangunan tersebut untuk diditipkan kepada penggugat;

14. Bahwa atas adanya tindakan para tergugat serta para turut tergugat yang mengakibatkan laku terjual melalui dan di rampas secara paksa oleh turut tergugat II Penggugat mengalami kerugian materil maupun inmateril, jika dinilai secara total senilai RP.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);

15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan sangat sulit disangkal kebenarannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun adanya perlawanan pihak ketiga;

IV.PETITUM

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, Maka Penggugat Memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong Cq Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenaan untuk memutuskan dengan amar Putusan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang yang dilakukan Tergugat III Dan Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak sah ;
4. Menyatakan tanah beserta bangunan tersebut dikembalikan kepada Penggugat;
 - a. Sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor : 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik : 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama DHENY EKA SANDY, sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO,S.H.,M.Kn., beserta suarat kuasa Nomor : 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR.REZI R.WARAISTO,S.H.,M.Kn.,
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan sita jaminan sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor : 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik : 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama DHENY EKA SANDY;
6. Memerintahkan kepada juru sita atau jika berhalangan digantikan dengan wakilnya yang sah untuk meletakan sita jaminan untuk

Halaman 11 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



kemudian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dititipkan kepada Penggugat;

7. Menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan immaterial sejumlah Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah);

8. Menyatakan bahwa putusan dapat lebih dahulu walaupun ada verzet, banding, atau kasasi (Executive Bijvoraad);

9. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDER

Apabila majelis hakim pengadilan negeri Sorong berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II hadir, selanjutnya pihak Tergugat I dan Tergugat II, dan Turut Tergugat I tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan resalah panggilan terlampir;

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 Fransiscus Yohanis Babthista, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sorong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat III, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 22 juli 2024 yaitu sebagai berikut:

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR /TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)

1. B a h w a Penggugat mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



jasas serta *Fundamentum Petendi* dibuat tanpa didukung fakta / peristiwa hukum serta bukti-bukti yang relevan ;

2. B a h w a Petitum Penggugat dalam pokok perkara yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan hal yang tidak berdasar. Penggugat sendiri tidak mengerti dimana letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III. Terbukti bahwa perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat III tanpa disertai aturan / hukum mana yang dijadikan dasar oleh Penggugat ;
- 3 B a h w a Setelah Tergugat III pelajari gugatan Penggugat nyata sekali bahwasannya gugatan Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum karena Penggugat tidak ada Hubungan Hukum dengan Para Tergugat. Tergugat III tegas menyatakan Penggugat tidak memiliki Hubungan Hukum untuk membatalkan dilelang;
4. B a h w a Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat a quo telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscuur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard)**;

PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA (KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN / ATTRIBUTE VAN RECHTMACHT)

1. Bahwa Gugatan Penggugat yang terdapat pada Gugatannya adalah Perbuatan melawan Hukum karena mencoba mebatalkan Perintah Undang – Undang Hak Tanggungan sebab Tergugat III Melakukan Pelelangan adalah melaksanakan Kewajiban sesuai dengan Perintah UU Hak Tanggungan dimana Tergugat I dan Tergugat II melakukan Wanprestasi tidak ada urusan dengan penggugat ;
2. Bahwa Lelang Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum sesuai Perjanjian Kredit mengikat terhadap risalah lelang dengan nomor 574/72/2021 tertanggal 20/09/2021, dengan demikian Hak

Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Tanggungun tersebut pun masuk yang dimaksud oleh Tergugat III, Jika Para Penggugat merasa keberatan hal tersebut bukan Kompetensi dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* ;

3. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 00826/2021 berdasar pada Akta APHT No. 64/2021 tanggal 13 September 2021 dibuat oleh PPAT Kota Sorong atas nama Meliana Rumuy, S.H, M.Kn.; yang dikeluarkan oleh BPN / Kantor Pertanahan Kota Sorong adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa Risalah Lelang juga merupakan KTUN yang dibuat secara resmi oleh Juru Lelang yang telah dipilih oleh Kementerian Keuangan, hal ini sesuai dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 dan sesuai dengan Pasal 1 ayat (35) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
5. Bahwa Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya UU PTUN) yang menyatakan sebagai berikut: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"* ;
6. Bahwa Dengan demikian jelas berdasarkan Pasal 1 angka (3) UU PTUN bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) / Kantor Pertanahan Kota Makassar merupakan Badan dan diwakili oleh Pejabat Tata Usaha Negara dari BPN dalam pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan, begitu pula dalam eksekusi Hak Tanggungan tersebut bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan badan / instansi dari Kementerian Keuangan

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Republik Indonesia (sesuai Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pejabat Lelang adalah pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pelelangan (sesuai Pasal 1 angka 14 PMK No.27/2016) sehingga tepat sekali apabila Tergugat I menyatakan bahwa perbuatan hukum pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL (Tergugat II) dimana Risalah Lelang adalah Keputusan Tata Usaha Negara adalah benar sehingga seharusnya kompetensi peradilan ada pada PTUN;

Maka Dengan demikian maka Pengadilan Negeri Sorong harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara karena penentuan sah tidaknya Sertifikat Hak Tanggungan dan Risalah Lelang adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

II. GUGATAN PENGUGAT KEKURANGAN PIHAK

5. B a h w a Setelah Tergugat III cermati gugatan Penggugat, pada intinya mempertanyakan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat III selaku pemegang Hak Tanggungan yang dimohonkan kepada KPKNL Sorong; Penggugat berkeberatan jaminan dijual atau dilelang oleh Tergugat III atas jaminan yang diterima oleh Para Tergugat III dari agunan milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu SHM No. 00017 Kampung Baru atas nama Dheny Eka Sandy yang dijadikan jaminan kredit debitur atas nama YENDRI SAKURA & DHENY EKA SANDI (In Casu Penggugat) kepada Tergugat I (in casu Kanca BRI Kantor Cabang Sorong) yang menjadi objek sengketa dalam gugatan a quo telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 00826/2021 berdasar pada Akta APHT No. 64/2021 tanggal 13 September 2021 dibuat oleh PPAT Kota Sorong atas nama Meliana Rumuy, S.H, M.Kn.;

6 B a h w a Dalam hal ini, Penggugat harus mengikut sertakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak

Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



akan terjadi tanpa pembuatan APHT oleh PPAT tersebut di atas. Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo ;

7. **B a h w a** Dengan tidak diikutsertakannya Pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Kota Sorong Fitriana S,H M.Kn sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ; tersebut dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan penggugat merupakan gugatan yang kurang Pihak Tergugat ;

Berdasarkan Hukum Acara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. **B a h w a** Tergugat III menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat III .
2. **B a h w a** untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat III terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut ;
3. **B a h w a** Penggugat adalah bukan debitur Tergugat III dan Kedudukan Penggugat secara Hukum tidak memiliki kewenangan terhadap Tindakan Tergugat III yang melakukan Lelang atas Kredit Macet Tergugat I dan Tergugat II. Kredit Macet Tergugat I dan Tergugat II telah menyebabkan Kerugian Negara.
4. **B a h w a** Untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan assetnya sebagai jaminan kreditnya kepada Tergugat III , berupa SHM SHM No. 00017 Kampung Baru atas nama Dheny

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Eka Sandy yang dijadikan jaminan kredit debitur atas nama YENDRI SAKURA .

Pasal 32 PP 24 tahun 1997 juga memuat bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan demikian jelas bahwa semua langkah - langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik ;

6. B a h w a terhadap objek jaminan berupa Jaminan SHM No. 00017 Kampung Baru atas nama Dheny Eka Sandy yang dijadikan jaminan kredit debitur atas nama YENDRI SAKURA tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan Pertama sebesar Rp.800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) dengan Tergugat III sebagai pemegang HT I (Sertifikat Hak Tanggungan No. 00826/2021 tanggal 13 September 2021. sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan :

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan” ;

yang artinya **Tergugat III** memiliki Hak Preferen untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tersebut apabila Debitur cedera janji atas perjanjian kredit yang telah disepakati.

Hal ini sesuai dengan penerapan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: “*Apabila Debitor cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan*”

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Dengan demikian jelas bahwa semua langkah - langkah yang telah dilakukan oleh **Tergugat III** tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menunjukkan bahwa Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik. Sehingga sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum ;

7. B a h w a Dalam perjalanan kreditnya, **Tergugat I dan Tergugat II** mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya kepada **Tergugat III** sehingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk dan wanprestasi terhadap perjanjian kreditnya kepada Tergugat . Namun demikian, dengan itikad baik Tergugat memberikan kesempatan kepada **Tergugat I dan Tergugat II** untuk dapat menyelesaikan kewajibannya secara damai dengan memberikan kesempatan kepada **Tergugat I dan Tergugat II** untuk melunasi tunggakan kreditnya, namun sampai saat ini penggugat tidak ada niat baik untuk menyelesaikan Tunggakan kreditnya.

Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat III telah menderita kerugian karena Tergugat III harus mencadangkan biaya terhadap debitur (Tergugat I dan Tergugat II) yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat III juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya ;

8. B a h w a **Tergugat III** senantiasa menjalin komunikasi dengan Pihak **Tergugat I dan Tergugat II** , namun pihak **Tergugat I dan Tergugat II** tidak ada itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya. Sehingga **Tergugat III** melakukan



peneguran— peneguran berupa Surat Peringatan (SP) kepada **Tergugat I dan Tergugat II** sebanyak 3 (tiga) kali yang juga merupakan surat teguran kepada **Tergugat I dan Tergugat II** untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya, yaitu :

namun, walaupun telah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup, **Tergugat I dan Tergugat II** mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajibannya yang sudah menunggak (tetap wanprestasi).

9. B a h w a Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat.

Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan ;
2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (*schuld*);

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut ;

12. B a h w a Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata syarat sah perjanjian sebagai beriku :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;



2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa Penggugat (Tidak ada Perjanjian) sehingga Tergugat III tidak memiliki tanggung jawab untuk melaporkan tentang Lelang kepada Penggugat Tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

13. B a h w a Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat yang meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga Milyar rupiah)

Mengenai tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil telah ditentukan bahwa haruslah dapat dibuktikan secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut (vide Yurisprudensi Putusan MA-RI No.78K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974), dan selain itu pula tuntutan mengenai ganti rugi haruslah disertai dengan bukti (vide putusan MA-RI No.558K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983).

Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan kerugian penggugat merupakan dalil yang **MENGADA – ADA** dan **TIDAK BERDASAR HUKUM** dan sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

Permohonan Sita Jaminan Yang Diajukan Oleh PENGGUGAT Tidak Berdasar Hukum Dan Harus Ditolak

Mengenai sita yang dituntut Penggugat dalam petitum gugatannya, dapat Tergugat membatalkan lelang Tergugat III jelaskan bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 menyatakan :

“Terhadap tanah yang telah dijaminan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan

14. B a h w a (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakan sita jaminan (CB),



akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank ” ;

Terlebih saat ini objek agunan berupa SHM No. 01138/Nawaripi atas nama Jemmy Mulyono yang telah diikat Hak Tanggungan Nomor 00648/2021 tanggal 27 Desember 2021;

Oleh karena itu permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT dalam Posita dalam Gugatan a quo jelas sangat tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan dan oleh karenanya **sangat patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut untuk seluruhnya;**

Terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat tidak melaksanakan suatu perbuatan melawan hukum apapun yang melanggar ketentuan perundang-undangan maupun aturan Perbankan Nasional, sehingga Tergugat layak untuk dilindungi kepentingan hukumnya atas dana kredit yang telah disalurkan;

MAKA Selanjutnya Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Timika untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 22 Juli 2024 yaitu sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV.

Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



2. Bahwa dapat Tergugat IV tegaskan, pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL Sorong atas barang jaminan kredit a.n. Dheny Eka Sandy *in casu* Tergugat I dengan sebidang tanah seluas 417 m² berikut bangunan rumah kos 2 lantai di atasnya sesuai SHM Nomor 00017 a.n. Dheny Eka Sandy terletak di jalan Gunung Nona, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Kota, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya (dahulu Papua Barat) selanjutnya disebut **objek sengketa** dengan status **lelang laku** dengan pemenang lelang adalah a.n. Vlantino R.L. Pattinama *in casu* Turut Tergugat II.

3. Bahwa yang menjadi pokok/dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV adalah sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan SHM Nomor 00017 oleh KPKNL Sorong. Menurut Penggugat, lelang dilakukan secara melawan hukum karena nilai limit lelang tidak sesuai.
- b. Tergugat IV mengabaikan surat somasi Penggugat yang meminta agar pelaksanaan lelang dibatalkan.
- c. Penggugat memohon agar lelang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak sah. Selain itu, meminta agar dapat diletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan menuntut ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut, tidak beralasan dan tidak berdasar hukum karena:

- a. Penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat III dan penetapan harga limit lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK Lelang**"). Sesuai dengan ketentuan Pasal 44 PMK

Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Lelang, terhadap rencana pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan.

c. Tergugat IV telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebelum Tergugat II menetapkan jadwal lelang. Oleh karenanya, pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Dengan demikian, Risalah Lelang Nomor 30/17.03/2024-01 tanggal 6 Februari 2024 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

5. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.

6. Bahwa selanjutnya guna membantah dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo*, maka Tergugat IV akan menanggapi secara lengkap melalui uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

II. DALAM EKSEPSI

Eksepsi *Legal Standing*

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan memiliki hak atas objek sengketa yang didasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang dibuat oleh Notaris/PPAT CH. Rezy R. Warsito, S.H., M.Kn.

2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU PA") secara tegas telah menyatakan,

Pasal 23

(1) *Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.*

Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



3. Bahwa selanjutnya, Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP Pendaftaran Tanah**”) telah menyatakan, “*Pendaftaran tanah bertujuan: a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan*”.

4. Bahwa Mahkamah Konstitusi di dalam putusan Nomor 12/PUU-XIX/2021 telah memberikan pertimbangan sebagai berikut:

“Bertolak pada pertimbangan Mahkamah tersebut di atas, mengingat pentingnya kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah, in casu hak milik, maka setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang untuk itu. Hal ini bukanlah merupakan bentuk penafsiran atau pemahaman secara letterlijk terhadap norma Pasal 23 UUPA sebagaimana dalil Pemohon tetapi merupakan suatu keharusan yang mesti dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut. bahkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT pun belum dapat disebut sebagai bukti kepemilikan tetapi baru sebagai salah satu syarat adanya peralihan hak. Oleh karena itu, berkaitan dengan bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah (vide Pasal 3 huruf a, Pasal 4 ayat (1) PP 24/1997), karena melalui pendaftaran tanah dimaksud akan dapat diketahui tentang siapa sesungguhnya pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkannya hak atas tanah tersebut serta siapa pemegang hak yang baru termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan”.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan terkait dengan kepemilikan di Pengadilan Negeri Sorong. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV pada Jawaban dalam Pokok Perkara ini. Selanjutnya, Tergugat IV mohon agar apa yang telah tertuang dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

2. Tentang akar permasalahan *a quo* adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit.

a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Tergugat I selaku Penjamin dan Tergugat II selaku Debitur serta Tergugat III selaku Kreditur.

b. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak Perjanjian Kredit Tergugat I selaku Penjamin dan Tergugat II selaku Debitur serta Tergugat III selaku Kreditur, dengan barang jaminan berupa sebidang tanah seluas 417 m² berikut bangunan rumah kos 2 lantai di atasnya sesuai SHM Nomor 00017 a.n. Dheny Eka Sandy terletak di jalan Gunung Nona, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Sorong Kota, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya (dahulu Papua Barat).

c. Bahwa faktanya, Tergugat II selaku Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap pihak Kreditur (*in casu* Tergugat III), walaupun Tergugat III telah mengirimkan 3 (tiga) surat Peringatan kepada Tergugat II, namun Tergugat II tetap tidak melaksanakan *prestasinya*. Oleh karena itu, **telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi Tergugat II telah wanprestasi.**

d. Bahwa lebih lanjut, dikarenakan Tergugat II telah wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerdara), maka Tergugat III selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa berhak melakukan upaya hukum berupa pengajuan lelang terhadap objek sengketa perkara *a quo* untuk menutup utang Tergugat III sebagai bentuk



pertanggungjawabannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.

e. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

f. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata), dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*.

g. Bahwa tindakan dan dalil-dalil Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad buruk Penggugat dengan melibatkan Tergugat IV yang sama sekali tidak memiliki sangkut paut terhadap permasalahan objek sengketa perkara *a quo*.

h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

3. Tentang Objek sengketa *a Quo* yang Dijual Melalui Lelang Merupakan Objek Jaminan Kredit Yang Telah Diikat dengan Hak Tanggungan.

a. Bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat III, yang tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00826/2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 64/2021 tanggal 13 September 2021.

b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU HT"), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

c. Bahwa oleh karena telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II atas perjanjian-perjanjian a quo, maka Tergugat IV selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT berikut penjelasannya jo. Pasal 20 ayat (1) huruf UU HT, yang menyatakan:

Pasal 6 UU HT

"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."

Penjelasan:

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."

Pasal 20 ayat (1) huruf UU HT:

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau

Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),*

obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

d. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat III mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada Tergugat IV sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat IV yang menjadi perantara pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan kredit Tergugat II atas permohonan lelang dari Tergugat IV adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

e. Bahwa dengan adanya wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Tergugat I selaku Debitur, artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap objek sengketa yang telah diserahkan sebagai barang jaminan kredit Tergugat II, sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat III.

f. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Tergugat II selaku Debitur dengan Tergugat III, sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek sengketa *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara

a. Bahwa Tergugat IV adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa UU HT memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- c. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Lelang, dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf d PMK Lelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT termasuk salah satu jenis Lelang Eksekusi melalui Tergugat IV.
- d. Bahwa terjadinya proses lelang eksekusi objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor B.176/KC-XVIII/ADK/01/2024 tanggal 10 Januari 2024 hal Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan dari PT Bank BRI Cabang Sorong selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat IV dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang.
- e. Bahwa dikarenakan Tergugat IV hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat III, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank BRI Cabang Sorong dan tidak tepat apabila Tergugat IV dihukum secara tanggung renteng menanggung pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana dalil dan petitum Penggugat.
- f. Bahwa *quon non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat III, karena Tergugat III telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Pontianak/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tanggal 10 Januari 024.

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son

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)



g. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat IV selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan berdasarkan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga memenuhi persyaratan untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat IV selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 11 PMK Lelang.

5. Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Sehingga Lelang Tersebut Adalah Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat

a. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan, dalam permasalahan *a quo* Tergugat IV sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

b. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat IV dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf d PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU HT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

c. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV diawali dengan permohonan dari Tergugat III selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Ulang dari Tergugat III Nomor: B.176/KC-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XVIII/ADK/01/2024 tanggal 10 Januari 2024 perihal Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan.

d. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Mei 2021;
- Copy Surat Peringatan Pertama Nomor B-001-KCP/XVIII/ADK/01/2023 tanggal 2 Januari 2023 yang ditujukan kepada Tergugat II;
- Copy Surat Peringatan Kedua Nomor B-007-KCP-XVIII/ADK/02/2023 tanggal 3 Februari 2023 yang ditujukan kepada Tergugat II;
- Copy Surat Peringatan Ketiga Nomor B-782-KCP-XVIII/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023 yang ditujukan kepada Tergugat II;
- Copy Sertifikat SHM Nomor 00017;
- Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00826/2021;
- Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 64/2021 tanggal 13 September 2021;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong Nomor Berkas 12016/2023;
- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor B.208/KC-XVIII/ADK/01/2024 tanggal 26 Januari 2024;
- Surat Nomor B.89/KC-XVIII/ADK/01/2024 tanggal 10 Januari 2024 hal Harga Limit Lelang;
- Surat Pernyataan tanggal 10 Januari 2024.

e. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 25 PMK Lelang, Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat IV telah

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son

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)



menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-39/KNL.1703/2024 tanggal 25 Januari 2024 yang ditujukan kepada Tergugat III.

f. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV, maka Tergugat III telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Tergugat I dan Tergugat II, serta melalui surat kabar harian Cahaya Papua tanggal 29 Januari 2024 sebagai pengumuman lelang ulang.

g. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, **terdapat pembeli lelang (lelang laku)** dengan pembeli a.n. Vlantiono R.L. Pattinama (*in casu* Turut Tergugat II) sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 30/17.03/2024-01 tanggal 6 Februari 2024, yang berlaku sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

h. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 31 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan** baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya dan sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

i. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

6. Bantahan Tergugat IV Terhadap Dalil-Dalil Penggugat

A. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Nilai/harga jual Objek Sengketa Yang Rendah Dibawah Harga Pasar Dan Jauh Diatas Jumlah Sisa Utang Penggugat

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



1) Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil Penggugat pada posita halaman 10 dan 11 angka 9, mendalilkan Tergugat III dalam menetapkan harga limit lelang hanya didasarkan pada jumlah tanggungan debitur pada bank dan hal tersebut melanggar ketentuan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

2) Bahwa sebelum Tergugat IV membantah dalil Penggugat, perlu Tergugat IV jelaskan bahwa dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat di dalam gugatannya terkait dengan nilai limit sudah tidak berlaku lagi dengan ditetapkannya PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, dalil-dalil yang digunakan oleh Penggugat sudah tidak relevan lagi.

3) Bahwa namun demikian, Tergugat IV akan menjelaskan terkait dengan nilai limit atas objek sengketa sebagai berikut:

a) Bahwa terkait dengan penetapan nilai limit dapat Tergugat IV tegaskan, bahwa penilaian atas objek jaminan utang dan penentuan Nilai Limit lelang sepenuhnya merupakan kewenangan mutlak dari Penjual (dhi. Tergugat III) dan bukan ditentukan oleh Tergugat IV. Demikian pula dengan penetapan harga objek lelang, merupakan penawaran tertinggi yang diberikan oleh Peserta Lelang sehingga harga lelang yang terbentuk sepenuhnya ditentukan oleh Peserta Lelang.

b) Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat III. Hal ini berdasarkan beberapa pasal dalam PMK Lelang sebagai berikut:

(1) Pasal 1 angka 27, "*Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*".

(2) Pasal 12 ayat (1) huruf e, "*Penjual bertanggung jawab terhadap: e. kebenaran formal dan materiil Nilai Limit*".

Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



(3) Pasal 55 ayat (2), “Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”.

(4) Pasal 60 ayat (6), “Pejabat Lelang Kelas I tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan hasil penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.

c) Bahwa oleh karena itu, sesuai ketentuan-ketentuan di atas, penetapan Nilai Limit merupakan tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat III) dan Tergugat IV sama sekali tidak terkait dalam penetapan Nilai Limit. Begitu pula terkait Harga Lelang, sepenuhnya ditetapkan oleh Pembeli Lelang.

d) Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa **“pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan”**.

4) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dalam menetapkan harga limit lelang hanya didasarkan pada jumlah tanggungan debitur pada bank dan hal tersebut melanggar ketentuan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak berdasar hukum.

B. Tergugat IV Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Tergugat IV Tetap Melaksanakan Lelang Walaupun Penggugat Telah Menyampaikan Somasi

1) Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil pada posita gugatan angka 8 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah memberikan surat somasi kepada Tergugat IV agar dilakukan pembatalan lelang, namun Tergugat IV tetap melaksanakan lelang.

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



2) Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan, sesuai Pasal 44 PMK Lelang yang tegas menyatakan,

Pasal 44

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. *Permintaan Penjual;*
- b. *Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang; dan/atau*
- c. *Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.*

3) Bahwa ketentuan Pasal 47 huruf c PMK Lelang, mengatur lebih lanjut mengenai ketentuan Pasal 44 huruf c PMK Lelang, sebagai berikut:

Pasal 47

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas lelang yang akan dilaksanakan meliputi:

- a.
- b.
- c. *Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;*

4) Bahwa surat somasi yang disampaikan oleh Penggugat yang meminta kepada Tergugat IV untuk membatalkan lelang atas objek sengketa tidak dapat dikabulkan oleh Tergugat IV, karena surat somasi Penggugat bukan menjadi salah satu syarat pembatalan lelang sesuai ketentuan Pasal 44 jo. Pasal 47 PMK Lelang.



5) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah memberikan surat somasi kepada Tergugat IV agar dilakukan pembatalan lelang, namun Tergugat IV tetap melaksanakan lelang sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

7. Tergugat IV Menolak Dalil Penggugat Yang Meminta Agar Tergugat IV Ikut Dihukum Menanggung Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada petitum angka 7 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil karena dirampasnya hak Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat IV uraikan di atas, Tergugat IV sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.

c. Bahwa kedudukan KPKNL Sorong selaku Tergugat IV merupakan Perantara pelaksanaan lelang dari Tergugat III yang ditunjuk Undang-Undang untuk membantu Pemohon lelang dalam penjualan objek lelang

d. Bahwa *quon non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat III karena Tergugat III telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi atas pelaksanaan lelang dan membebaskan KPKNL Sorong/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tanggal 10 Januari 2024.

e. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat IV nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



f. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat IV sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat.

g. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan *yurisprudensi* sebagai berikut:

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh para penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg:

Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

h. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

8. Tergugat IV Menolak Tuntutan Penggugat Agar Putusan Perkara a quo Dapat diJalankan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

a. Bahwa Tergugat IV menolak dalil gugatan Penggugat pada petitum angka 9 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, dan upaya hukum lainnya.

b. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau....dst;
- 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- 5) dikabulkan tuntutan provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- 6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- 7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son

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)



barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”, tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

e. Bahwa pada faktanya, Penggugat dalam gugatannya tidak mengajukan atau memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa. Hal demikian, membuktikan bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

f. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan, mengingat tidak terdapat permohonan putusan serta merta dalam petitum dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan yang dipenuhi oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus dinyatakan ditolak.

9. Tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) Yang Diajukan Penggugat Tidak Tepat Dan Tidak Berdasar

a. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum Penggugat pada angka 5, yang pada intinya meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat (*Conservatoir Beslaag*) terhadap objek sengketa.

b. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat haruslah ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 berbunyi sebagai berikut:

“Barang yang sudah dijadikan jaminan utang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/conservatoir beslag.

c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas objek lelang dalam perkara *a quo*.

10. Tentang Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan *a quo*.

Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



a. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

b. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh PT Azzikri Bogor Anugerah terhadap Tergugat I dan kapasitas Tergugat II hanya sebagai perantara untuk melaksanakan lelang berdasarkan Surat B-4674-V/KC/ADK/11/2023 tanggal 13 November 2023 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku Kreditur kepada Tergugat II.

c. Bahwa dengan pernyataan dari Tergugat I yang menyatakan bahwa PT Azzikri Bogor Anugerah tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya barang jaminan dapat dijadikan pelunasan hutang PT Azzikri Bogor Anugerah kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasinya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan *a quo* untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil-dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum,

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



maka dalil-dalil Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau seluruhnya oleh Majelis Hakim yang Mulia.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasar hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 22 Juli 2024 yaitu sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI.

Eksepsi Prosesual :

1. **Eksepsi Error In Persona** Gugatan yang diajukan kepada pihak yang salah orang yang ditujukan kepada pihak Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat II, adalah salah alamat, karena proses jual beli antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II itu terjadi pada tahun

Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



2023 sementara Tergugat I dan Tergugat II sudah menjaminkan objek sengketa kepada Tergugat III. Kalau di dalam prinsip hukum ada yang namanya membeli barang itu harus diserahkan dan penyerahan uang untuk pembayaran. Turut Tergugat II menyadari bahwa untuk kelegkapan sebuah surat gugatan pihak harus terang dan tidak boleh kekurangan pihak sehingga kurangnya pihak. Namun dari duduk perkara yang dijelaskan oleh Penggugat bahwa pada tahun 2023 telah terjadi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa dimana Penggugat sebagai pembeli, Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual.

2. Bahwa Penggugat juga mengetahui objek sengketa tersebut sementara di jaminkan kepada Tergugat III oleh Tergugat I dan Tergugat II atas peminjaman sejumlah uang pada tahun 2021 (dua tahun sebelum jual beli antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II.

3. Bahwa dari duduk perkara, diketahui bahwa Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan kreditnya pada Tergugat III namun Tergugat I dan Tergugat II tidak menyelesaikan pembayaran kepada Tergugat III untuk mendapatkan pencoretan roya pada hak tanggungan yang melekat pada sertifikat objek jaminan.

4. Bahwa dari duduk perkara di atas maka diketahui yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat adalah Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum.

5. Bahwa gugatan ini kabur atau *obscuur libel* tentang formulasi gugatan, bahwa di dalam duduk perkara/posita gugatan Penggugat menjelaskan bahwa proses jual beli objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dihadapan notaris Turut Tergugat I sehingga ada perjanjian, seharusnya gugatan ini hanya diajukan terhadap Tergugat I dan Tergugat II atas dasar perjanjian atau perikatan notaris dalam bentuk wanprestasi dan tidak melibatkan Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat II. dengan demikian maka kami tegaskan gugatan Penggugat mengalami cacat formil tentang :



- Terkait bentuk gugatan wanprestasi dan bukan dalam gugatan perbuatan melawan hukum.

- Cacat error in persona atau salah menarik pihak yang seharusnya berdasarkan duduk perkara yg di tarik sebagai pihak dalam perkara aquo adalah Tergugat I dan Tergugat II atau sebagai para pihak yang mengikatkan diri dengan Penggugat sesuai akta notaris (pacta sunservanda / perjanjian undang-undang bagi mereka yang mengikatkan diri di dalamnya).

- Error in persona karena menarik Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II yang tidak memiliki hubungan hukum atau causalitas, dengan duduk peristiwa hukum adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.

6. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya tidak paham tentang meletakkan pihak dengan kewajiban hukumnya dalam pokok perkara ini, hal ini kami jelaskan bahwa Penggugat dalam gugatannya keliru, karena menurut hukumnya turut Tergugat itu sifatnya hanya tunduk pada putusan. Namun dalam gugatan Penggugat ini terdapat kontradiktif atau gugatan saling bertentangan terkait dengan kualitas Turut Tergugat II yang seharusnya tunduk pada putusan namun harta benda atau benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa Turut Tergugat II dimohonkan oleh Penggugat untuk menjadi sita jaminan dalam perkara ini yang menurut hukum, jika ada kewajiban dari pihak yang di tarik dalam suatu gugatan maka dia harus diletakan sebagai Tergugat dan bukan sebagai Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian kami sebelumnya di atas maka gugatan Penggugat yang demikian jelas dan terang merupakan gugatan yang mengandung cacat formil sebagai gugatan yang kabur **Obscuur Libel**.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apa yang termuat dalam eksepsi diatas, merupakan 1 (satu) kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelelangan yang dimaksud.

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



3. Bahwa Turut Tergugat II telah membeli hasil pelelangan berdasarkan prosedur yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.;
4. Bahwa Dari duduk peristiwa sebagaimana di tuangkan dalam eksepsi di atas maka Turut Tergugat II menerangkan tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II maupun Penggugat.
5. Bahwa karena tidak memiliki hubungan hukum maka tidak ada hak dan kewajiban antara Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II termasuk di dalamnya tidak terdapat adanya perbuatan melawan hukum yang Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II lakukan terhadap Penggugat. oleh karenanya maka tuntutan Penggugat untuk melakukan sita jaminan atas objek sengketa yang sudah menjadi kepemilikan dari Turut Tergugat II adalah tidak berdasar menurut hukum.

C. FAKTA-FAKTA YANG SEBENARNYA.

Bahwa Turut Tergugat II telah mengikuti proses pelelangan yang dilakukan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Fakta-fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pelelangan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa Turut Tergugat II telah memenuhi semua persyaratan dan prosedur yang ditetapkan dalam proses pelelangan.
3. Bahwa Turut Tergugat II membeli barang hasil pelelangan dengan itikad baik dan berdasarkan hasil pelelangan yang sah.
4. Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan kewajibannya untuk melunasi pelelangan melalui rekening Tergugat IV secara 2 (dua tahap).
5. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam proses pelelangan ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah sampaikan diatas, maka saya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenaan memberikan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI.

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi yang di ajukan oleh Turut Tergugat II;
2. Menyatakan menurut hukum Gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklark)

B. DALAM PROVISI

1. Menolak Permohonan Sita Jaminan Penggugat;
2. Menyatakan Permohonan Sita Jaminan Penggugat tidak beralasan menurut hukum;

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklark);
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa objek sengketa sebagaimana disebutkan didalam gugatan Penggugat adalah Sah milik Tergugat II;

Subsida:

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Kompetensi Absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada hari Kamis, tanggal 1 Oktober 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Tergugat III khusus hanya mengenai Kewenangan Mengadili Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sorong berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son;
3. Menetapkan untuk melanjutkan pemeriksaan terhadap Perkara Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga Putusan Akhir;

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus mempertimbangkan Eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat, sebagaimana tersebut diatas, yang mana Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu Eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap Gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya Gugatan (vide: Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum acara perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1988, halaman 115);

Menimbang, bahwa Tergugat III didalam Jawabannya, telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur /Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*);
2. Eksepsi mengenai Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Memutus Perkara (Kompetensi Absolut Pengadilan / *Attribute Van Rechtsmacht*);
3. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat IV didalam Jawabannya, telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Legal Standing*

Menimbang, bahwa Tergugat IV didalam Jawabannya, telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:



Menimbang, bahwa Turut Tergugat II didalam Jawabannya, telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan tanggapan dalam Repliknya selanjutnya atas Replik Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus mempertimbangkan Eksepsi yang mengenai Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) yang telah diajukan oleh Tergugat III, sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam Eksepsinya Tergugat III, menyatakan dalam Jawabannya, sebagai berikut;

Bahwa Petitum Penggugat dalam pokok perkara yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan hal yang tidak berdasar. Penggugat sendiri tidak mengerti dimana letak perbuatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III. Terbukti bahwa perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat III tanpa disertai aturan / hukum mana yang dijadikan dasar oleh Penggugat;

Bahwa setelah Tergugat III pelajari gugatan Penggugat nyata sekali bahwasannya gugatan Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum karena Penggugat tidak ada Hubungan Hukum dengan Para Tergugat. Tergugat III tegas menyatakan Penggugat tidak memiliki Hubungan Hukum untuk membatalkan dilelang;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat a quo telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet ontvankelijk veerklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pihak Tergugat tersebut, pihak Penggugat dalam repliknya, yang menyatakan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Tanpa Dasar Hukum yang jelas dan *Fundamentum Petendi* dibuat tanpa di dukung fakta hukum dan Point 2 yang mengatakan Tergugat III tidak mengerti dimana letak Perbuatan Melawan Hukumnya kami akan



menanggapinya sebagai berikut:

- Bahwa terkait dengan dasar hukum ketika yang kami gunakan adalah 1365 KUHPerdata Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti isi dan maksud dari Gugatan Penggugat, ternyata Gugatan Penggugat Tidak Kabur (*Obscuur Libel*) sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat III, melainkan telah terang dan jelas, sebab di dalam Gugatannya, Penggugat dengan jelas dan terang telah menguraikan tentang kedudukan Penggugat dan Para Tergugat sebagai Subyek Hukum dalam perkara dimaksud, begitu juga yang menjadi Obyek Sengketa dalam Gugatan tersebut, sehingga karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat III, telah mengerti mengapa ia digugat dan juga telah mengerti pula tentang apa yang menjadi dalil pokok dalam Gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Eksepsi/Keberatan, tidak berlasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan jawaban Tergugat III, mengajukan Eksepsi mengenai Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Memutus Perkara (Kompetensi Absolut Pengadilan / *Attribute Van Rechtsmacht*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat III yang mengenai Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Memutus Perkara (Kompetensi Absolut Pengadilan / *Attribute Van Rechtsmacht*), Majelis Hakim telah telah menerbitkan Putusan Sela pada pada hari Selasa, tanggal 6 Agustus 2024, yang amarnya sebagai berikut:

5. Menolak Eksepsi Tergugat III khusus hanya mengenai Kewenangan Mengadili Absolut;
6. Menyatakan Pengadilan Negeri Sorong berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son;
7. Menetapkan untuk melanjutkan pemeriksaan terhadap Perkara Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son tersebut ;
8. Menangguhkan biaya perkara hingga Putusan Akhir;

Halaman 48 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan jawaban Tergugat III, mengajukan Eksepsi tentang gugatan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya Tergugat III menyatakan bahwa setelah Tergugat III cermati gugatan Penggugat, pada intinya mempertanyakan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat III selaku pemegang Hak Tanggungan yang dimohonkan kepada KPKNL Sorong; Penggugat berkeberatan jaminan dijual atau dilelang oleh Tergugat III atas jaminan yang diterima oleh Para Tergugat III dari agunan milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu SHM No. 00017 Kampung Baru atas nama Dheny Eka Sandy yang dijadikan jaminan kredit debitur atas nama YENDRI SAKURA & DHENY EKA SANDI (In Casu Penggugat) kepada Tergugat I (in casu Kanca BRI Kantor Cabang Sorong) yang menjadi objek sengketa dalam gugatan a quo telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 00826/2021 berdasar pada Akta APHT No. 64/2021 tanggal 13 September 2021 dibuat oleh PPAT Kota Sorong atas nama Meliana Rumuy, S.H, M.Kn.;

Bahwa Setelah Tergugat III cermati gugatan Penggugat, pada intinya mempertanyakan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat III selaku pemegang Hak Tanggungan yang dimohonkan kepada KPKNL Sorong; Penggugat berkeberatan jaminan dijual atau dilelang oleh Tergugat III atas jaminan yang diterima oleh Para Tergugat III dari agunan milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu SHM No. 00017 Kampung Baru atas nama Dheny Eka Sandy yang dijadikan jaminan kredit debitur atas nama YENDRI SAKURA & DHENY EKA SANDI (In Casu Penggugat) kepada Tergugat I (in casu Kanca BRI Kantor Cabang Sorong) yang menjadi objek sengketa dalam gugatan a quo telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 00826/2021 berdasar pada Akta APHT No. 64/2021 tanggal 13 September 2021 dibuat oleh PPAT Kota Sorong atas nama Meliana Rumuy, S.H, M.Kn;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Kota Sorong Fitriana S,H M.Kn sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tersebut dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan penggugat merupakan gugatan yang kurang Pihak Tergugat;

Berdasarkan Hukum Acara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 terhadap gugatan yang

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekurangan pihak demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III tersebut, Pihak Penggugat dalam replik menyatakan sebagai berikut;

Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian dengan Tergugat III Penggugat hanya melakukan Perjanjian dengan Tergugat I;

Bahwa objek tersebut dilelang bukan atas dasar perjanjian dengan Pihak Penggugat dengan Tergugat III melainkan dengan Tergugat I Dheny Eka Sandy sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO,S.H.,M.Kn., beserta suarat kuasa Nomor : 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR.REZI R.WARAISTO,S.H.,M.Kn., di Jl.Masjid Raya HBM, Kota Soraong, Provinsi Papua Barat Daya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa adalah hak dari Pihak Penggugat untuk menarik siapa saja dalam perkara a quo, dan mengenai eksepsi Tergugat III mengenai gugatan yang kurang Pihak haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat IV yang mengenai Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Legal Standing*, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam Eksepsinya Tergugat IV, menyatakan dalam Jawabannya, sebagai berikut bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan terkait dengan kepemilikan di Pengadilan Negeri Sorong. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat IV yang sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pihak Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat I dan Tergugat II yang mana pihak Penggugat merasa pembelian tanah tersebut dari Pihak Tergugat I, Pihak Penggugat sampai sekarang tidak dapat menikmati perolehan tanah dengan cara membeli dari Tergugat I sehingga Pihak Penggugat merasa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi Tergugat IV telah menyangkut pokok perkara (*Bodem Geschill*) yang harus diteliti dan dipertimbangkan dalam pokok perkara, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya bersama-sama dengan Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap Eksepsi Tergugat IV yang mengenai Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Legal Standing* tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan jawaban Turut Tergugat II, mengajukan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa didalam Eksepsinya Tergugat IV, menyatakan dalam Jawabannya, sebagai berikut bahwa Gugatan yang diajukan kepada pihak yang salah orang yang ditujukan kepada pihak Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat II, adalah salah alamat, karena proses jual beli antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II itu terjadi pada tahun 2023 sementara Tergugat I dan Tergugat II sudah menjaminkan objek sengketa kepada Tergugat III. Kalau di dalam prinsip hukum ada yang namanya membeli barang itu harus diserahkan dan penyerahan uang untuk pembayaran. Turut Tergugat II menyadari bahwa untuk kelegkapan sebuah surat gugatan pihak harus terang dan tidak boleh kekurangan pihak sehingga kurangnya pihak. Namun dari duduk perkara yang dijelaskan oleh Penggugat bahwa pada tahun 2023 telah terjadi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa dimana Penggugat sebagai pembeli, Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II tersebut diatas, Pihak Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa menolak dalil-dalil eksepsi Turut Tergugat II, mengenai hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat II telah menyangkut pokok perkara (*Bodem Geschill*) yang harus diteliti dan dipertimbangkan dalam pokok perkara, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya bersama-sama dengan Pokok Perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dianggap sebagai bagian dalam pertimbangan yang menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama Gugatan Penggugat dan proses jawab-jawab, yang diajukan dalam perkara *a quo*, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, yaitu tentang Penggugat menuntut sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor: 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik: 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama Dheny Eka Sandy, Selanjutnya mohon untuk untuk di sebut sebagai Objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan permasalahan hukum diatas, Majelis Hakim, akan menguraikan yang paling pokok untuk dipertimbangkan dalam perkara ini, sebagai berikut:

- Apakah benar Penggugat mempunyai hak *beziter atau bezit* atau pihak yang mempunyai kedudukan berkuasa sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang berdiri diatasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor: 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik : 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama DHENY EKA SANDY, sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO,S.H.,M.Kn., beserta suarat kuasa Nomor : 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR.REZI R.WARAISTO, S.H., M.Kn., di Jl.Masjid Raya HBM, Kota Soraong, Provinsi Papua Barat Daya;
- Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) karena melelang sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang berdiri diatasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor : 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021

Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son

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

Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik : 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama DHENY EKA SANDY tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana di makasud dalam pasal 1365 KUHPerdara dan tanah beserta bangunan tersebut masih dalam penguasaan Penggugat tetapi setelah laku terjual lelang Pihak Tergugat III Memberikan surat perintah pengosongan dan disertai pengosongan Paksa oleh Turut Tergugat II sampai saat gugatan di ajukan ke pengadilan negeri Sorong masih di kuasai oleh Pihak Turut Tergugat II Tanpa Putusan Pengadilan Negeri Sorong;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat menolaknya berdasarkan bantahan/jawabannya, sebagaimana dalam jawaban/ bantahan yang sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 Desember 2024 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, Bahwa terhadap kebenaran dari tanah yang menjadi objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek yang menjadi sengketa tersebut (*plaatselijk opnemng*) yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 11 Desember 2024 yang dihadiri oleh Para Tergugat tanpa dihadiri Penggugat, dan hasil dari pemeriksaan tersebut sudah sesuai dengan dalil gugatan dan dalil jawaban dari Para Pihak kemudian hasil dari pemeriksaan terhadap objek yang menjadi sengketa telah dicatatkan dalam berita acara persidangan dan telah terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa adapun pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng*) merujuk pada Pasal 189 ayat (2) Rbg, Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) Rbg, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat yang mempunyai tujuan untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas, dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim telah mempertimbangan tentang letak dan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa maka Majelis akan mempertimbangan permasalahan pokok dari kedua bela pihak yaitu apakah tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah milik dari Penggugat berdasarkan dalil gugatan ataukah sebaliknya lelang yang dilakukan oleh Pihak

Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son

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

Tergugat III dan memberikan surat perintah pengosongan dan disertai pengosongan Paksa oleh Turut Tergugat II dan apakah milik dari Turut Tergugat II berdasarkan dalil Jawaban/bantahan?;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat masing-masing mempunyai dalil-dalil kebenaran yang mendasari gugatan dan jawaban/bantahan, maka kedua belah pihak dibebani untuk membuktikannya dan terlebih dahulu kepada Penggugat, oleh karena dalil-dalil gugatan telah dibantah oleh Tergugat, sebagaimana di maksud dalam ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan Pihak Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi untuk didengarkan di persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk pihak Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan risalah panggilan sidang untuk pembuktian surat tertanggal 15 Oktober 2024, risalah panggilan sidang tanggal, 22 Oktober 2024, risalah panggilan tanggal 29 Oktober 2024, dan risalah panggilan tanggal 12 November 2024, yang telah dipanggil secara patut untuk hadir dengan agenda sidang pembuktian surat dari Pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Pihak Penggugat untuk agenda pembuktian surat dari Pihak Penggugat tersebut, Pihak Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II mohon sidang dilanjutkan dengan pembuktian surat dari Pihak Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawaban/bantahan Tergugat III, tidak mengajukan bukti surat maupun saksi meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk Pihak Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawaban/bantahan Tergugat IV, telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda bukti TVI-1 sampai dengan TIV-15 berupa:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Mei 2021 diberi tanda bukti TIV-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00017/Kampung Baru diberi tanda bukti TIV-2;

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



3. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00826/2021 diberi tanda bukti TIV-3a;
4. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 64/2021 tanggal 13 September 2021 diberi tanda bukti TIV-3b;
5. Fotocopy Surat Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II Nomor B.001-KCP/XVIII/ADK/01/2023 tanggal 2 Januari 2023 hal Surat Peringatan Pertama diberi tanda bukti TIV-4a;
6. Fotocopy Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor B.097-KCP/XVIII/ADK/02/2023 tanggal 3 Februari 2023 hal Surat Peringatan Kedua diberi tanda bukti TIV-4b;
7. Fotocopy Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor B.782-KCP/XVIII/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023 hal Surat Peringatan Ketiga diberi tanda bukti TIV-4c;
8. Fotocopy Surat Tergugat III kepada Tergugat IV Nomor B.176/KC-XVIII/ADK/01/2024 tanggal 10 Januari 2024 diberi tanda bukti TIV-5;
9. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 10 Januari 2024 diberi tanda bukti TIV-6;
10. Fotocopy Surat Nomor B.89/KC-XVIII/ADK/01/2024 tanggal 10 Januari 2024 hal Harga Limit Lelang diberi tanda bukti TIV-7;
11. Fotocopy Surat Tergugat II Nomor S-39/KNL.1703/2024 tanggal 25 Januari 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang diberi tanda bukti TIV-8;
12. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong Nomor Berkas 12016/2023 tanggal 31 Oktober 2023 diberi tanda bukti TIV-9;
13. Fotocopy Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat Kabar Harian Cahaya Papua tanggal 29 Januari 2024 diberi tanda bukti TIV-10;
14. Fotocopy Surat Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II Nomor B.208/KC-XVIII/ADK/01/2024 tanggal 26 Januari 2024 hal Lelang Jaminan Kredit Saudara diberi tanda bukti TIV-11;
15. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 30/17.03/2024-01 tanggal 6 Februari 2024 diberi tanda bukti TIV-12;

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi untuk didengar dipersidangan, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawaban/bantahan Turut Tergugat II, telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda bukti T.T.II-1 sampai dengan T.T.II-4 berupa:

1. Fotocopy Hasil Pelaksanaan Pelelangan diberi tanda bukti T.T.II-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Jual beli diberi tanda bukti T.T.II-2;
3. Fotocopy Slip Pembayaran DP Lelang diberi tanda bukti T.T.II-3;
4. Fotocopy Slip Pembayaran Pelunasan Hasil Lelang diberi tanda bukti T.T.II-4;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Turut Tergugat II telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang mana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah janji sesuai dengan agamanya, yang menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Yacobis Andrias Leimena**, dibawah janji telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu terkait dengan sengketa tanah;
- Bahwa saksi tahu letak tanah obyek sengketa dalam perkara ini di Jalan Gunung Nona Nomor 3 Kampung Baru kelurahan kampung baru kecamatan sorong Kota;
- Bahwa yang saksi tahu adalah saksi disuruh untuk bekerja merenofasi rumah yang ada diatas tanah obyek sengketa, namun saat melakukan pekerjaan renofasi ada orang yang datang dan melarang saksi untuk melakukan pekerjaan saksi;
- Bahwa setahu saksi orang tersebut disuruh oleh orang yang bernama Rafi Fauzian Agsal;
- Bahwa saksi bekerja kurang lebih selama 1 tahun lebih;
- Bahwa kondisi rumah saat saksi renofasi berbentuk bangunan satu lantai setelah direnofasi menjadi dua lantai;

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



2. Saksi **Jeffry Manuama**, dibawah janji telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu terkait dengan sengketa tanah/rumah;
- Bahwa saksi tahu letak tanah obyek sengketa dalam perkara ini di Jalan Gunug Nona Nomor 3 Kampung Baru kelurahan kampung baru kecamatan sorong Kota;
- Bahwa yang saksi tahu adalah terkait dengan pembelian rumah obyek sengketa oleh saudara Valentino Ricard Levi Pattinama dimana awalnya saksi yang memberitahukan kepada saudara Valentino Ricard Levi Pattinama kalau ada tanah/rumah yang akan dilelang;
- Bahwa Saksi tahu dari media sosial FB terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kantor lelang atas tanah/rumah obyek sengketa selain itu saksi juga mendapat informasi dari teman saksi yang bekerja di kantor BRI;
- Bahwa saat itu setelah saksi memberitahukan Valentino Ricard Levi Pattinama terkait adanya lelang rumah saudara Valentino Ricard Levi Pattinama tidak tertarik namun kemudian, saat saksi sedang berada di rumah makan saksi saudara Valentino Ricard Levi Pattinama datang dan memberitahukan saksi kalau ia sudah membeli tanah/ rumah yang dilelang tersebut;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa merupakan agunan kredit dimana kreditur tidak mampu membayar kriditnya hingga akhirnya agunanya di lelang oleh BRI;
- Bahwa saksi pernah pergi ke lokasi obyek sengketa;
- Bahwa Saat saksi berada di lokasi obyek sengketa saksi melihat Penggugat dan pengacaranya datang ke lokasi obyek sengketa dan meneror orang yang kerja disana;
- Bahwa sampai sekarang Penggugat masih menyuruh orang untuk meneror pekerja yang ada dilokasi obyek sengketa;
- Bahwa saksi menyuruh Turut Tergugat untuk melapor ke polisi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal Dheny Eka Sandy dan Yendri Sakura Indah Iriana yang merupakan suami istri namun sekarang Dheny Eka Sandy saksi tidak tahu berada dimana yang ada hany istrinya saja;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa terhadap petitum (1) belum dapat dipertimbangkan karena dikabulkan petitum (1) bergantung pada petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat maka Penggugat harus dibebani terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat nantinya juga akan diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil sangkalannya/bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai letak dari tanah yang menjadi objek sengketa dengan pertimbangan Hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sebidang tanah seluas 417 M2 (Empat ratus tujuh belas meter persegi) beserta bangunan yang beridiri diatasnya, yang beralamat Jl.Gunung Nona Nomor: 3, Kampung Baru, Kelurahan Kampung baru, Kecamatan Sorong Kota, dahulu tahun 2021 Provinsi Papua Barat, saat ini tahun 2024 Provinsi Papua Barat Daya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik : 00017/ Kampung Baru, selanjutnya di uraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00056/2021 tanggal 29 juli 2021 terdaftar atas nama DHENY EKA SANDY, sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 956/NCR/II/WAAR/2023 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CH.REZY R.WARISTO,S.H.,M.Kn., beserta suarat kuasa Nomor : 01 tanggal 2 Februari 2023 yang di buat oleh NOTARIS / PPAT CR.REZI R.WARAISTO, S.H., M.Kn., di Jl.Masjid Raya HBM, Kota Soraong, Provinsi Papua Barat Daya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 Desember 2024 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Menimbang, bahwa terhadap kebenaran dari tanah yang menjadi objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek yang menjadi sengketa tersebut (*plaatselijk opnemng*) yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 11 Desember 2024 yang hanya dihadiri oleh Tergugat III dan Turut Tergugat II, dan hasil dari pemeriksaan tersebut sudah sesuai dengan dalil gugatan dan dalil jawaban dari Para Pihak kemudian hasil dari pemeriksaan terhadap objek yang menjadi sengketa telah dicatatkan dalam berita acara persidangan dan telah terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim telah mempertimbangan tentang letak dan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa maka Majelis akan mempertimbangan permasalahan pokok dari kedua bela pihak yaitu apakah tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah milik dari Penggugat berdasarkan dalil gugatan dan repliknya atautkah milik dari Tergugat Turut II berdasarkan Jawaban dan dupliknya?

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan antara kedua pihak Majelis Hakim akan mempertimbangan berdasarkan alat bukti dari para pihak dengan dihubungkan dengan jawab jinawab dari para pihak;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangan permasalahan pokok dari Para Pihak, Majelis hakim terlebih dahulu akan mempertimbangan asal usul dari tanah yang menjadi objek sengketa oleh Para Pihak dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bahwa sebelumnya objek sengketa sebelumnya merupakan milik pihak Tergugat I dan Tergugat II yang telah dijaminkan sebagai jaminan berupa Jaminan SHM No. 00017 Kampung Baru atas nama Dheny Eka Sandy yang dijadikan jaminan kredit debitur atas nama YENDRI SAKURA tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan Pertama sebesar Rp.800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) dengan Tergugat III sebagai pemegang HT I (Sertifikat Hak Tanggungan No. 00826/2021 tanggal 13 September 2021;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat IV menyatakan bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat III, yang tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00826/2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 64/2021 tanggal 13 September 2021;

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat III mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada

Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat IV yang menjadi perantara pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan kredit Tergugat II atas permohonan lelang dari Tergugat IV adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dengan adanya wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Tergugat I selaku Debitur, artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap objek sengketa yang telah diserahkan sebagai barang jaminan kredit Tergugat II, sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Tergugat II selaku Debitur dengan Tergugat III, sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek sengketa *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Pihak Tergugat IV telah melaksanakan surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

1. Copy Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Mei 2021;
2. Copy Surat Peringatan Pertama Nomor B-001-KCP/XVIII/ADK/01/2023 tanggal 2 Januari 2023 yang ditujukan kepada Tergugat II;
3. Copy Surat Peringatan Kedua Nomor B-007-KCP-XVIII/ADK/02/2023 tanggal 3 Februari 2023 yang ditujukan kepada Tergugat II;
4. Copy Surat Peringatan Ketiga Nomor B-782-KCP-XVIII/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023 yang ditujukan kepada Tergugat II;
5. Copy Sertifikat SHM Nomor 00017;
6. Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00826/2021;
7. Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 64/2021 tanggal 13 September 2021;
8. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong Nomor Berkas 12016/2023;

Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



9. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor B.208/KC-XVIII/ADK/01/2024 tanggal 26 Januari 2024;

10. Surat Nomor B.89/KC-XVIII/ADK/01/2024 tanggal 10 Januari 2024 hal Harga Limit Lelang;

11. Surat Pernyataan tanggal 10 Januari 2024.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 25 PMK Lelang, Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat IV telah menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-39/KNL.1703/2024 tanggal 25 Januari 2024 yang ditujukan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV, maka Tergugat III telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Tergugat I dan Tergugat II, serta melalui surat kabar harian Cahaya Papua tanggal 29 Januari 2024 sebagai pengumuman lelang ulang;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, **terdapat pembeli lelang (lelang laku)** dengan pembeli a.n. Vlantiono R.L. Pattinama (*in casu* Turut Tergugat II) sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 30/17.03/2024-01 tanggal 6 Februari 2024, yang berlaku sebagai akta autentik yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 31 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan** baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya dan sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*";

Menimbang, bahwa dengan demikian, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II tersebut menurut pendapat Majelis Hakim bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena apa yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat VI adalah berdasarkan aturan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian petitum ke-2 (dua) dinyatakan tidak terbukti dan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya dengan demikian maka terhadap petitum angka 1 (satu) tersebut, didalam surat gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Para Penggugat haruslah dihukum pula untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan di tetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal-Pasal dalam *Rechtsreglement Buiten gewesten (RBg)*, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta ketentuan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat III, IV dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.3.734.000,00 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong, pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2024 oleh Majelis Hakim oleh kami, Hatijah Averien Paduwi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rivai Rasyid Tukuboya, S.H., dan Lutfi Tomu, S.H., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son tanggal 25 April 2024, putusan tersebut pada hari itu juga, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dahliani, S.Sos., S.H. Panitera Pengganti dan melalui masing-masing akun *e-court* kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat III, IV dan Turut Tergugat II dan tanpa hadirnya Tergugat I, II dan Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Son



Rivai Rasyid Tukuboya, S.H.

Hatijah Averien Paduwi, S.H.

Lutfi Tomu, S.H.

Panitera Pengganti,

Dahliani, S.Sos., S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	Rp. 30.000,00
Biaya Proses	Rp. 50.000,00
PNPB	Rp. 80.000,00
Sumpah	Rp. 50.000,00
Panggilan	Rp.3.004.000,00
Pemeriksaan Setempat	Rp. 500.000,00
Materai	Rp. 10.000,00
Redaksi	<u>Rp. 10.000,00</u>
J u m l a h	Rp.3.734.000,00