



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN Cbi

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. YASMIN BERSAUDARA Cq. Dr.Ir. RIZA ROSADI, MM, selaku Direktur PT. Yasmin Bersaudara yang beralamat di Achmad Sobana No.107, Bangbarung Kec. Tegal Gundil Bogor Utara, Jawa Barat 16153, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh 1. Yudi Kosasih, SH, 2. Herdy Sugiar, SH, 3. Eduart. D. Manik, SH, 4. Nandang Purnama, SH, Para Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Succes Law Firm berkedudukan di Bogor, beralamat Graha Pool, 3<sup>rd</sup> Floor R.304 Jalan Merdeka No.110 Bogor, 16125, Indonesia, Phone/fax : (0251)-8331037, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKK/PT.YB/03/V/2017 tertanggal 10 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai : PELAWAN ;  
L A W A N

1. PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (CSUL) FINANCE, beralamat di Gedung TMT I, Lantai 6, Jalan Cilandak KKO, No.1, Jakarta 12560 – Indonesia, Phone : 021-29976650, Fax : 021-29976651, selanjutnya disebut sebagai : TERLAWAN I;
2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR, beralamat di Jalan Veteran No.45, Tanah Garam, Bogor Tengah, Kota Bogor, selanjutnya disebut sebagai : TERLAWAN II;
3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN BOGOR, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN ;

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tanggal 12 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Mei 2017 dalam Register Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN Cbi, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah Perusahaan yang bergerak dibidang property berdasarkan Akta Pendirian No.02 tertanggal 21 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Ariawan, SH dan disahkan oleh Kementrian Hukum dan Ham RI No.AHU-15877.AH.01.01 Tahun 2010, tertanggal 29 Maret 2010 Jo. Akta Pendirian Perseroan yang tertuang dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) No.8 tertanggal 07 April 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Suparno, SH.M.Kn Jo. Perubahan terakhir Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.10 tertanggal 27 Desember 2016, yang dibuat dihadapan Suparno. SH Notaris Bogor dan disahkan oleh Kementrian Hukum dan HAM RI No. AHU-AH.01.03-0113151 Tahun 2016 tertanggal 28 Desember 2016 (Vide Bukti P-1a dan Bukti P-1b) ;
2. Bahwa dalam kurun waktu dari Tahun 2009 hingga Tahun 2014, Pelawan menjalankan bisnis propertynya dengan lancar dan tanpa hambatan, dimana Pelawan telah menyelesaikan beberapa proyek Perumahan yang cukup diminati masyarakat ;
3. Bahwa bahwa pada tahun 2015, Pelawan mulai membangun bisnis properti dengan membangun properti yang dinamakan Grand Yasmin Square (Vide : Bukti P-2) ;
4. Bahwa untuk memulai bisnisnya tersebut, Pelawan membeli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (Vide : Bukti P-3), dan untuk menyelesaikan tanah tersebut, Pelawan melalui komisarisnya (Ic. Yuliandri Faisal) melakukan transaksi peralihan hak (jual beli) dengan waktu pembayaran yang bisa disesuaikan kepada pemiliknya (Vide : Bukti P-4) ;

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah berjalan waktu, Pelawan memiliki kewajiban untuk segera melunasi kekurangan pembelian tanah tersebut kepada pemilik, dan mengingat Pelawan masih kekurangan biaya untuk itu, maka Pelawan mengajukan pinjaman atau pembiayaan pembelian tanah dan pembangunannya kepada Terlawan I (Ic. PT. CHANDRA SAKSI UTAMA (CSUL) FINANCE ;
6. Bahwa pinjaman yang diberikan Terlawan I kepada Pelawan adalah sebesar Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah), yang diberikan kepada Pelawan secara bertahap yaitu sebagai berikut :
  - a. Tahap Pertama, dicairkan dana sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) yang diberikan kepada Pelawan dan ditransfer secara langsung kepada Penjual, ke rekening BCA pada tanggal 14 April 2015 senilai Rp. 19.775.000.000,- (sembilan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;
  - b. Tahap Kedua, dicairkan dana sebesar Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah) yang diberikan kepada Pelawan dan ditransfer langsung kepada Sdr. Riza selaku Penjual ke rekening BCA pada tanggal 20 Mei 2015 senilai Rp. 54.419.498.455.20,- (lima puluh empat milyar empat ratus sembilan belas juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu empat ratus lima puluh lima rupiah dua puluh sen;
7. Bahwa pinjaman tersebut tertuang dalam Perjanjian Limit Dana Pembiayaan No.02 tertanggal 13 April 2015, Perjanjian Pembiayaan Investasi No.03, tertanggal 13 April 2015 dan yang dibuat dihadapan Notaris Zuwarna Corna Gumanti, SH.M.Kn (Vide : Bukti P-5), dengan jaminan yang diberikan Pelawan kepada Terlawan I beberapa sertifikat Hak Milik sebagai berikut :
  - a. Bidang Tanah Hak Milik No.149/Cibadak yang terletak di Kelurahan Cibadak, Kecamatan Semplak, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas 2.869 M2 (dua ribu delapan ratus enam puluh sembilan meter persegi), Gambar Situasi No.6560/1982 tertanggal 24-08-1982 No.SPPT/PBB : 32.71.060.011.007-0209.0 (vide : Bukti P-6) ;
  - b. Bidang Tanah Hak Milik No.2761/Cibadak, yang terletak di jalan Kp. Kukupu Rt.005/Rw.05, kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Seluas 2.240 M2 (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), surat ukur No. 120/Cibadak/2013, tertanggal 29-05-2013, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.09.06.11.04764, dengan No.SPPT/PBB : 32.71.060.011.007-0209.0 (Vide : Bukti P-7) ;

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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

8. Bahwa setelah menerima pinjaman tersebut, Pelawan telah membayarkan angsuran kepada Terlawan I sebagai berikut :
  - Untuk fasilitas pembiayaan Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) telah dibayarkan sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) per-bulan terhitung mulai dari bulan Mei 2015 sampai dengan bulan Juni 2016 ;
  - Untuk fasilitas pembiayaan Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah) telah dibayarkan sejumlah Rp. 687.500.000,- (enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per-bulan terhitung sejak bulan Juni 2015 sampai dengan Juni 2016 ;
9. Bahwa total angsuran yang telah dibayar Pelawan kepada Terlawan I adalah sebesar Rp. 12.437.500.000,- (dua belas milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
10. Bahwa setelah berjalannya perjanjian pembiayaan tersebut Pelawan dan Terlawan I mengadakan perjanjian tambahan (addendum), yaitu penambahan limit dana pinjaman senilai Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian No.62 tertanggal 04 Januari 2016, Perjanjian Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran No.64 tertanggal 04 Januari 2016, dan Addendum Perjanjian No.63 tertanggal 04 Januari 2016 (Vide Bukti P-8);
11. Bahwa dari Addendum tersebut, Pelawan telah memberikan jaminan tambahan berupa Sertifikat Hak Milik kepada Terlawan I yaitu berupa :
  - a. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.608 atas nama Yuliandri Faisal, terletak di Desa Tugu, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, seluas 13.034 M2 (tiga belas ribu tiga puluh empat meter persegi), (Vide Bukti P-9) ;
  - b. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.600 atas nama Yuliandri Faisal, terletak di Desa Tugu, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, seluas 38.470 M2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), (Vide Bukti P-10) ;
  - c. 1 (satu) bidang tanah SHM seluas 27.000 M2 (dua puluh tujuh ribu meter persegi) atas nama Yuliandri Faisal, terletak di Jalan Soleh Iskandar, Kelurahan Cibadak dan Kedung Waringin, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, (Vide Bukti P-11) ;
  - d. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Laladon, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, (Vide Bukti P-12) ;

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik seluas 1,295 M2 (seribu dua ratus lima puluh sembilan meter persegi), terletak di Kelurahan Laladon, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, (Vide Bukti P-13) ;
- f. 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.51 seluas 484 M2 (empat ratus delapan puluh empat meter persegi) terletak di Kelurahan Laladon, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, (Vide Bukti P-14) ;
12. Bahwa seluruh nilai asset yang telah dijaminkan Pelawan kepada Terlawan I, jika dinilai dengan mata uang rupiah adalah sebesar kurang lebih Rp. 404.107.000.000,- (empat ratus empat milyar seratus tujuh juta rupiah) ;
13. Bahwa atas penyerahan jaminan tambahan terkait perjanjian tambahan / addendum yang telah dilaksanakan dan disepakati oleh Pelawan dan Terlawan I, pihak Terlawan I hanya mencairkan dana sebesar Rp. 80.000.000.000,- (delapan puluh milyar rupiah) dari limit dana yang dijanjikan Terlawan I yaitu sebesar Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah) ;
14. Bahwa Terlawan I bahkan menjanjikan pencairan yang lebih besar, yakni senilai Rp. 390.000.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh milyar rupiah) kepada Pelawan (Vide Bukti P-15) ;
15. Bahwa dengan tidak dicairkannya sisa limit dana oleh Terlawan I, maka kondisi perusahaan Pelawan menjadi tidak stabil, hal mana sisa limit dana yang seharusnya dicairkan oleh Terlawan I akan dipergunakan untuk melaksanakan proyek a quo agar proyek a quo berjalan dan Pelawan bisa tetap melaksanakan kewajiban-kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian a quo ;
16. Bahwa meskipun Pelawan dirugikan akibat tidak dicairkannya sisa limit dana tersebut, Pelawan dengan segala itikad baiknya tetap berusaha semaksimal mungkin untuk bisa melaksanakan sisa kewajibannya kepada Terlawan I ;
17. Bahwa sekitar bulan September 2016, Pelawan hendak melaksanakan kewajibannya dengan membayarkan sejumlah dana berupa 2 (dua) Bilyet Giro masing-masing sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (Vide Bukti P-16) namun Terlawan I menolak pembayaran tersebut, Pelawan juga menyampaikan permohonan secara lisan kepada Terlawan I untuk dapat melakukan pembayaran dalam waktu dekat, namun sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Terlawan I ;

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa pembayaran melalui cheque dan atau Bilyet Giro seharusnya diperkenankan oleh Terlawan I, karena hal ini sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara angsuran No.65 Pasal 7 (tujuh) ayat 3 (tiga) tentang angsuran dan denda keterlambatan yang berbunyi antara lain : Cara pembayaran kewajiban Debitur kepada Kreditur dapat dilakukan secara transfer, Cheque atau cara lain yang disetujui dan disediakan oleh Kreditur ;
19. Bahwa terkait dengan keterlambatan pembayaran oleh Pelawan kepada Terlawan I bukan semata-mata dilakukan secara sengaja oleh Pelawan, namun karena satu dan lain hal Pelawan belum dapat melaksanakan kewajiban bulannya tepat waktu, terlebih pembayaran yang dilakukan oleh Pelawan melalui Bilyet Giro ditolak mentah-mentah oleh Terlawan I ;
20. Bahwa belum berhasil upaya komunikasi yang dilakukan Pelawan, Terlawan I secara serta merta mengirimkan surat somasi pertama melalui kuasa hukumnya (lc. Kantor Hukum Lepap Idris & Partners) No.01 IX/LIP-SK/2016 tertanggal 05 September 2016 (Vide Bukti P-17) yang inti dari somasinya antara lain : "Memerintahkan Pelawan untuk menyelesaikan kewajiban sebesar Rp. 24.041.755.797.13,- (dua puluh empat milyar empat puluh satu juta tujuh ratus lima puluh lima ribu tujuh ratus sembilan puluh tujuh tiga belas rupiah) dalam waktu satu hari ;
21. Bahwa karena itikad baik Pelawan untuk menyelesaikan perbedaan persepsi dan kesalahan komunikasi antara Pelawan dengan Terlawan I selaku Kreditur, Pelawan menunjuk Lembaga Bantuan Hukum Front (BHF) FPI Kota Bogor untuk menjawab somasi kuasa hukum Terlawan I sekaligus berkomunikasi dengan kuasa hukum Terlawan I dan atau Terlawan I secara langsung terkait teknis penyelesaian kewajiban tersebut (Vide Bukti P-18) ;
22. Bahwa kemudian kuasa hukum Terlawan I mengirimkan surat jawaban sekaligus somasi terakhir kepada kuasa hukum Pelawan No.04/IX/LIP-SK/2016 tertanggal 20 September 2016 (Vide Bukti P-19) yang pada intinya " Memerintahkan Pelawan untuk menyelesaikan kewajiban menurut versi Terlawan I sebesar Rp. 85.754.189.786.54,- (delapan puluh lima milyar tujuh ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus delapan puluh enam lima puluh empat rupiah)" ;
23. Bahwa kemudian Pelawan melalui kuasa hukumnya, kembali menyampaikan surat jawabannya yang pada intinya memohon audiensi sekaligus mengajak musyawarah kepada Terlawan I dan atau kuasa hukumnya untuk mencari win win solution atas perbedaan persepsi dan

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau kesalahan komunikasi antara Pelawan dengan Terlawan I (Vide Bukti P-20) ;

24. Bahwa Pelawan dan ataupun kuasa hukum Pelawan tidak mendapatkan balasan atas undangan musyawarah tersebut, sehingga pada akhirnya Pelawan mendapatkan surat relaas sidang eksekusi atas hak tanggungan No.18/Pdt/Eks.Akte/2016/PN.Bgr, yang disampaikan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor (Vide Bukti P-21) ;
25. Bahwa akibat hal tersebut, tindakan Terlawan I yang serta merta mengajukan permohonan eksekusi atas hak tanggungan tersebut jelas telah menyimpang dari fitrahnya, hal mana seharusnya sebelum mengajukan permohonan eksekusi (lc. Eksekusi hak tanggungan), seharusnya Terlawan I dapat melakukan komunikasi secara baik kepada Pelawan agar segala sesuatunya dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah sebagaimana Pasal 18 ayat 1 Perjanjian Investasi Pembelian dengan pembayaran secara angsuran No.65 tertanggal 04 Januari 2016, yang bunyinya sebagai berikut : "Para pihak setuju dan sepakat bahwa segala perselisihan yang timbul atau mungkin timbul dari Perjanjian ini dan Pelaksanaannya akan diselesaikan dengan cara sebagai berikut : (1) Para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut dengan cara musyawarah dan mufakat";
26. Bahwa kemudian bukan penyelesaian secara musyawarah yang didapat oleh Pelawan, tetapi Pelawan mendapatkan surat dari Pengadilan negeri Klas IB Cibinong No.W11.U20/1618/HT.04.10/IV/2017 perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tertanggal 27 April 2017, mengenai akan dilaksanakannya lelang terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan a quo pada hari Jumat tanggal 19 Mei 2017 Pukul 14.00 Wib sampai dengan selesai (Vide Bukti P-22) ;
27. Bahwa atas Pelaksanaan Eksekusi Lelang sebagaimana surat No.W11.U20/1618/HT.04.10/IV/2017 tertanggal 27 April 2017 disampaikan dengan tanpa prosedur hukum yang ada, mengingat atas rencana lelang dimaksud sebelumnya Pelawan tidak pernah mendapatkan surat aanmaning sebagaimana lazimnya proses eksekusi hak tanggungan, hal mana atas surat No.W11.U20/1618/HT.04.10/IV/2017 tertanggal 27 April 2017 baru diterima oleh Pelawan pada tanggal 28 April 2017 ;
28. Bahwa atas proses Pelaksanaan Lelang a quo terkesan sangatlah terburu-buru dan tanpa adanya peringatan-peringatan sebelumnya

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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

kepada pihak Pelawan, baik dari pihak Terlawan I, Terlawan II maupun dari pihak Pengadilan Negeri Cibinong ;

Keberatan mengenai alasan-alasan Eksekusi Lelang ;

29. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam point 9 tersebut di atas, Pelawan telah memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I adalah sebesar Rp. 12.437.500.000,- dua belas milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan masih beritikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya ;
30. Bahwa atas adanya rencana pelaksanaan eksekusi lelang tersebut Pelawan keberatan karena selain perlawanan ini, Pelawan juga sedang melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Register Perkara No.267/Pdt.G.2016 tertanggal 03 November 2016, yang mana salah satu petitum gugatannya menyatakan Perjanjian Investasi No.03, tertanggal 13 April 2015 dan Perjanjian Limit Dana Pembiayaan No.02 tertanggal 13 April 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Zuwana Corna Gumanti, SH.M.Kn beserta Perjanjian turunannya / Addendum Batal Demi Hukum (Vide Bukti P-23);
31. Bahwa selain itu, Terlawan I juga melakukan pelanggaran terhadap addendum Perjanjian Limit Dana Pembiayaan Pasal 3 (tiga) ayat 1 (satu), yang mengakibatkan Pelawan tidak dapat melaksanakan pembangunan Mall, Condotel dan Apartemennya (Ic. Grand Yasmin Square) sesuai perencanaan, begitupun Terlawan I juga menyalahi Perjanjian Investasi Pembelian dengan pembayaran secara angsuran No.65 Pasal 7 (tujuh) ayat 3 (tiga), menunjukkan bahwa Terlawan I memiliki itikad buruk menghalang-halangi Pelawan melaksanakan kewajiban sebagaimana perjanjian yang ada ;
32. Bahwa dalam perjalannya, Pelawan baru mengetahui ternyata Terlawan I hanya memiliki batas limit pinjaman sebesar Rp. 150.000.000.000,00- (seratus lima puluh milyar rupiah) yang diperkenankan / diperbolehkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), namun pada kenyataannya Terlawan I berani mengeluarkan pernyataan yang sifatnya mampu dan akan mencairkan limit pinjaman sebesar Rp. 390.000.000.000,00- (tiga ratus sembilan puluh milyar rupiah), hal mana menurut Pelawan sikap Terlawan I tersebut suatu bentuk itikad buruk dan Terlawan I agar Pelawan mau menyerahkan jaminan yang jauh diatas limit pinjaman yang bisa diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan ;
33. Bahwa oleh karena itu, apabila lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan milik Pelawan tetap dilaksanakan akan sangat merugikan

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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

Pelawan selaku pemilik jaminan yang sedang melakukan upaya hukum gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong atas pelanggaran-pelanggaran Addendum serta itikad buruk Terlawan I diatas, oleh karenanya mohon agar lelang eksekusi hak tanggungan dibatalkan atau setidaknya tidaknya menunda atas lelang eksekusi sampai ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap ;

34. Bahwa selain dari itu, sesuai program Pemerintah yang menjadi sekala prioritas adalah penguatan ekonomi dengan mengentot infrastruktur dan memberikan fasilitas kredit bagi dunia usaha, yang dalam hal ini Pelawan agar mohon untuk dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi lelang dijalankan ;

35. Bahwa sebagaimana pada prinsipnya, salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan, maka gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.697.K/SIP/1974 tanggal 31 Agustus 1977, yang menegaskan bahwa pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan) ;

36. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan ini diajukan dengan atas hak milik dan akta autentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (Allgoed Opposanf), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoorraad bijvoorraad) walaupun Terlawan I maupun Terlawan II melakukan upaya hukum banding atau kasasi ;

Maka berdasarkan pada alasan-alasan sebagaimana disebutkan diatas, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan :

PRIMAIR :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Terlawan I untuk membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi lelang melalui Panitera Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong untuk melakukan Pelelangan Eksekusi / Penjualan dimuka umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (Terlawan II) terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi / Pelawan adalah sebagai berikut :

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Milik No.600/Tugu Utara, terdaftar atas nama Yuliandri Faisal, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2015, Nomor 76/Tugu Utara/2015, seluas 38.470 M2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.10.11.06.00942 ;
2. Sertifikat Hak Milik No.608/Tugu Utara, terdaftar atas nama Yuliandri Faisal, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2015, Nomor 77/Tugu Utara/2015, seluas 13.034 M2 (tiga belas ribu tiga puluh empat persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.10.11.06.00941 ;

Kedua bidang tanah tersebut merupakan satu hamparan dan batas-batas keseluruhan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Villa Tian / Tanah Penduduk ;
- Sebelah Selatan : Villa Ganesia / Kali ;
- Sebelah Barat : Tanah Kodong / Tanah Penduduk ;
- Sebelah Timur : Villa Ever Green / Tanah Penduduk ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan yang diajukan Pelawan seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik ;
3. Menyatakan sah dan berharga surat-surat yang diajukan oleh Pelawan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;
4. Menyatakan Perjanjian Pembiayaan Investasi No.03 tertanggal 13 April 2015 dan Perjanjian Limit Dana Pembiayaan No.02 tertanggal 13 April 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Zuwana Corna Gumanti, SH.M.Kn beserta Perjanjian Turunannya / Addendum tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menghukum Terlawan I membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi lelang melalui Panitera Pengadilan Negeri Cibinong guna melakukan Pelelangan Eksekusi / Penjualan dimuka umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (Terlawan II) tersebut, terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi / Pelawan adalah sebagai berikut :
  - Sertifikat Hak Milik No.600/Tugu Utara, terdaftar atas nama Yuliandri Faisal, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2015, Nomor 76/Tugu Utara/2015, seluas 38.470 M2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.10.11.06.00942 ;

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No.608/Tugu Utara, terdaftar atas nama Yuliandri Faisal, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2015, Nomor 77/Tugu Utara/2015, seluas 13.034 M2 (tiga belas ribu tiga puluh empat persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.10.11.06.00941 ;

Kedua bidang tanah tersebut merupakan satu hamparan dan batas-batas keseluruhan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Villa Tian / Tanah Penduduk ;
- Sebelah Selatan : Villa Ganesia / Kali ;
- Sebelah Barat : Tanah Kodong / Tanah Penduduk ;
- Sebelah Timur : Villa Ever Green / Tanah Penduduk ;

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Terlawan I dan Terlawan II (Uit Baar Bijvoraad) ;
7. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini ;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini ;

## SUBSIDAIR :

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon Putusan Hukum yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Pelawan dihadiri kuasanya yang dalam hal ini diwakili oleh 1. Yudi kosasih, SH, 2. Herdy Sugiar, SH, 3. Eduart D. Manik, SH, 4. Nandang Purnama, SH, Para Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Succes Law Firm berkedudukan di Bogor beralamat di Graha Pool, 3<sup>rd</sup> Floor R.304 Jalan Merdeka No.110 Bogor, 16125, Indonesia, Phone / Fax : (0251\_ - 8331037, berdasarkan Surat Kuasa Khusus SKK/PT.YB/03/V/2017 tertanggal 12 Mei 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Mei 2017 dibawah Nomor : 1322/Pdt/2017 ;

Untuk Terlawan I dihadiri Kuasanya bernama 1. Arief Aphrian Lambri, Pekerjaan Karyawan PT. Chandra Sakti Utama Leasing, Jabatan Legal & Compliance Departmen Head, 2. Mohammad Dimaz Radhitya, Pekerjaan Karyawan PT. Chandra Sakti Utama Leasing, Jabatan Legal Operation & Litigation Sr. Supervisor, 3. Reza Octaviano Josefin Tumampas, Pekerjaan Karyawan PT. Chandra Sakti Utama Leasing, Jabatan Legal Operation & Litigation Staff, 4. Muhammad Haidi Pratama, Pekerjaan Karyawan PT. Chandra Sakti Utama Leasing, Jabatan Legal Operation & Litigation Staff berdasarkan Surat Kuasa Direksi No : 029/POA/DIRUT/VI/17 tanggal 21 Juni 2017 dan Surat Tugas No :030/POA/DIRUT/VI/17 tanggal 21 Juni 2017 ;

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Terlawan II tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut ;

Untuk Turut Terlawan tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut ;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak yang berperkara telah hadir di persidangan maka 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 Ben Ronald P. Situmorang, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan telah dinyatakan gagal oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan tersebut, Kuasa Terlawan I menyampaikan Eksepsi dan Jawaban tanggal 12 Oktober 2017, sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil Provisi yang dikemukakan oleh Pelawan, karena proses lelang eksekusi melalui Panitia Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong untuk melakukan pelelangan eksekusi / penjualan dimuka umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor yang dalam perkara a quo sebagai Terlawan II telah sesuai dengan kaidah hukum yang baik dan benar serta memenuhi seluruh prosedur yang sah, karenanya proses lelang eksekusi melalui Panitia Pengadilan Negeri kelas IB Cibinong untuk melakukan pelelangan eksekusi / penjualan di muka umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor dimaksud harus dinyatakan sah dan berharga.

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Gugatan mengandung cacat salah alamat (Error ini Persona) ;

Bahwa dalam gugatannya, Pelawan menyebutkan PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (CSUL) FINANCE, yang beralamat di Gedung TMT I, Lantai 6, Jl. Cilandak KKO, No.I, Jakarta – 12560 – Indonesia, Phone : 021-29976650, Fax : 021 – 29976651 merupakan pihak Terlawan. Bahwa

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang dinyatakan oleh Pelawan sebagai PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (CSUL) FINANCE, adalah bukan Terlawan I. Berdasarkan Akta Pernyataan Tanpa Rapat PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING Nomor 24 tanggal 26 Maret 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Mansur Ishak, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta, identitas dari Terlawan I berdasarkan Pasal 1 ayat (1) akta dimaksud dinyatakan sebagai berikut:

## NAMA DAN TEMPAT KEDUDUKAN

### Pasal I

I. Perseroan terbatas ini bernama PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (selanjutnya cukup disingkat dengan Perseroan), berkedudukan di Jakarta Selatan ;

Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan I adalah PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (CSUL) FINANCE,, bukan PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING yang sudah terdaftar dan mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Surat keputusan No. AHU-31859.AH.01. 02.TAHUN 2008 tanggal 10 Juni 2008. Dengan demikian jelas bahwa pihak yang diajukan oleh Pelawan sebagai Terlawan I adalah berbeda identitas dengan PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING. Oleh sebab itu sudah seharusnya gugatan perlawanan Pelawan dinyatakan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaaard) karena gugatan Pelawan merupakan gugatan perlawanan yang salah alamat (Error in Persona).

### 3. Gugatan Kurang Pihak atau Pihak Yang Ditarik Sebagai Terlawan Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium) ;

Bahwa dalam petitum gugatannya no.5, Pelawan meminta Pengadilan menyatakan bahwa membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi lelang terhadap barang jaminan hutang Pelawan sebagai berikut :

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 600/Tugu Utara seluas 38.470 m2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL (bukan milik Pelawan).
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 608/Tugu Utara seluas 13.034 m2 (tiga belas ribu tiga puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL selaku pihak dalam perkara a quo ;

Apabila Pelawan ingin Pengadilan membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi lelang atas barang-barang atau tanah yang bukan milik

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan, maka sudah seharusnya pihak-pihak yang memiliki hak kepemilikan atas barang-barang atau tanah tersebut juga ditarik sebagai pihak dalam perkara agar menjadi pihak yang harus mematuhi putusan Pengadilan kelak. Oleh sebab itu, karena yang dimintakan berkaitan dengan objek eksekusi lelang atas barang-barang atau tanah milik YULIANDRI FAISAL, maka sudah seharusnya YULIANDRI FAISAL juga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo agar dapat tunduk dan mentaati putusan dari PN Cibinong dalam perkara a quo.

Dengan ditariknya YULIANDRI FAISAL dalam perkara a quo, maka berdasarkan penjelasan diatas Gugatan Pelawan menjadi kurang pihak dan mengandung cacat pluriumlitis consortium.

Bahwa apabila pihak yang ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara perdata tidak lengkap dan kurang pihak, maka sudah patut dan wajar jika Majelis Hakim perkara a quo menyatakan bahwa Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) sebagaimana dimaksud dalam

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 28 Januari 1976 No.201K/SIP/1974 yang menyatakan bahwa "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang / orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)".
- Putusan MA RI No.663K/Sip/1971 tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MA RI No.1038K/Sip/1972 tgl. 1 Agustus 1973 " Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan Hakim perdata".
- Putusan Mahkamah Agung RI No.78K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 : "Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- Putusan Mahkamah Agung RI No.1421K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 : "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".

Sehingga dengan demikian mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan Pelawan adalah Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena gugatan Pelawan adalah kurang pihak atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat / Terlawan tidak lengkap atau (Plurium Litis Consortium)

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Gugatan Pelawan Kabur atau Tidak jelas (Obscuur Libel) ;
  - a. Gugatan Pelawan Kabur atau Tidak jelas (Obscuur Libel) karena dalam posita gugatannya no 33. sebagai berikut :
    - Posita No. 33 : "Bahwa oleh karena itu, apabila lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan milik Pelawan tetap dilaksanakan akan sangat merugikan Pelawan sebagai pemilik jaminan yang sedang melakukan upaya hukum ( ..... )" ;

Pelawan menyatakan bahwa Pelawan merupakan pemilik dari jaminan yang akan dilelang eksekusi Hak Tanggungan, dimana tidak ada satupun posita maupun petitum dari Pelawan yang menerangkan mengenai status kepemilikan objek lelang eksekusi dalam perkara a quo adalah milik dari Pelawan. Pada kenyataannya objek jaminan yang dimaksudkan Pelawan dalam perkara a quo adalah jelas-jelas bukanlah milik dari Pelawan, dimana jaminan-jaminan dimaksud sesuai dengan Petitum gugatannya no.5 Pelawan yang pada intinya meminta untuk membatalkan atau setidaknya menunda eksekusi lelang terhadap jaminan hutang sebagai berikut :

      - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 600/Tugu Utara seluas 38.470 m2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL.
      - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 608/Tugu Utara seluas 13.034 m2 (tiga belas ribu tiga puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL.

Hal tersebut membuktikan bahwa Pelawan adalah tidak teliti dan tidak cermat dalam membuat gugatannya, termasuk Pelawan sendiri tidak memahami status kepemilikan dari jaminan-jaminan sebagaimana dimaksud Pelawan dalam gugatannya, apakah milik Pelawan ataukah milik YULIANDRI FAISAL, meskipun pada persidangan pembacaan gugatan tanggal 11 Oktober 2017 Pelawan telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim perkara a quo untuk merubah atau memperbaiki gugatannya, namun Pelawan tetap menyatakan tetap pada gugatannya (tidak ada perubahan). Hal ini membuktikan ketidakcermatan Pelawan yang secara hukum justru bisa mengakibatkan tidak dikabulkannya petitum Pelawan yang tentu saja secara otomatis mengakibatkan gugatan Pelawan menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libel).
    - b. Bahwa dalam petitum gugatannya no.4 Pelawan meminta Pengadilan agar menyatakan Perjanjian Pembiayaan Investasi No.03 tertanggal 13 April 2015 dan perjanjian Limit Dana pembiayaan No.02 tertanggal 13 April

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



2015, yang dibuat dihadapan Notaris Zuwana Corna Gumanti, SH., M.Kn, beserta perjanjian-perjanjian turunannya / Addendum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pelawan tidak jelas atau kabur apa yang dimohonkan oleh Pelawan terhadap perjanjian-perjanjian tersebut mengenai tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, apakah perjanjian-perjanjian tersebut batal demi hukum (null and void) ataukah dimohonkan pembatalan perjanjian.

Perjanjian batal demi hukum (null and void) berarti bahwa sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum atau dianggap tidak pernah ada. Sedangkan perjanjian dibatalkan atau menjadi batal berarti perjanjian itu dianggap ada dan berkekuatan hukum dari tanggal perjanjian sampai tanggal dijatuhkannya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan perjanjian tersebut.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara adalah :

- i. Sepakat
- ii. Kecakapan
- iii. Suatu hal tertentu
- iv. Sebab yang halal

Syarat "Sepakat" dan "Kecakapan" disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek hukum, sedangkan syarat "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal" disebut dengan syarat objektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi terhadap objek yang diperjanjikan.

Tidak terpenuhinya (salah satu) syarat subjektif dapat mengakibatkan suatu perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan tidak terpenuhinya (salah satu) syarat objektif dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Jika dicermati berdasarkan Posita no.30, dimana Pelawan menyatakan sedang melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Register Perkara No. 267/Pdt.G/2016 tertanggal 6 November 2016 guna meminta agar perjanjian BATAL DEMI HUKUM, maka sudah seharusnya dalam Positanya dijabarkan dalil-dalil yang menyebutkan tidak terpenuhinya syarat objektif dalam perjanjian (tidak terpenuhinya unsur "Suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal"). Namun ternyata apabila Yang Mulia Majelis Hakim pelajari, tidak ada satupun dalil-dalil dalam posita gugatan Pelawan, yang menyebutkan tidak terpenuhinya syarat objektif dalam perjanjian, akan tetapi dalam posita no.31, Pelawan malah menyebutkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I melanggar beberapa pasal perjanjian (wanprestasi) dan Pelawan memohon pembatalan perjanjian-perjanjian (yang berarti perjanjian tetap berkekuatan hukum sejak tanggal perjanjian sampai tanggal putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang membatalkan perjanjian).

Oleh sebab itu dapat dilihat dengan jelas bahwa gugatan Pelawan adalah kabur karena petitum gugatan tidak sesuai dengan Posita. Sesuai penjelasan diatas terlihat dengan jelas perbedaan arti hukum dari Perjanjian yang Batal Demi Hukum dengan perjanjian yang dibatalkan. Konstruksi gugatan semacam ini mengandung kontradiksi dan gugatan seharusnya dinyatakan onscuur Libel.

Dapat Terlawan I sampaikan sebagai informasi bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Pemeriksa Perkara No. 267/Pdt.G/2016 telah memutus perkara a quo dan menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/ N.O), dan ada putusan dimaksud telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Dengan demikian maka jelas bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan adalah tidak berdasar sekaligus menegaskan Hak Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan yang merupakan hak Terlawan I sepenuhnya akibat dari wanprestasi yang nyata-nyata telah dilakukan oleh Pelawan.

- c. Dalam petitum gugatannya no.4, Pelawan meminta Pengadilan agar menyatakan Perjanjian Pembiayaan Investasi No.03 tertanggal 13 April 2015 dan perjanjian Limit Dana pembiayaan No.02 tertanggal 13 April 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Zuwana Corna Gumanti, SH., M.Kn, beserta perjanjian-perjanjian turunannya / Addendum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Gugatan Pelawan menjadi kabur atau tidak jelas (obscuur Libel) karena dalam posita disebutkan bahwa berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut Pelawan telah menerima dana sangat besar dari Terlawan I, lalu dalam petitumnya meminta agar perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, namun tidak disebutkan satupun dalam posita maupun petitum bagaimana status uang / dana yang telah diterima Pelawan dari Terlawan I, seolah-olah uang / dana tersebut menjadi tidak bertuan dan dimakan hantu. Ini merupakan bukti bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik yang ingin mengemplang hutang ;

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Sehingga dengan demikian mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan Pelawan adalah tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena gugatan Pelawan adalah kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel) yang didukung Yurisprudensi sebagai berikut :

- Putusan MA RI No.1075K/Sip/1982 tgl 8 Desember 1982 Kaidah Hukum "Suatu gugatan yang petitumnya tidak didukung oleh Posita yang jelas, dikategorikan sebagai gugatan kabur dan samar-samar (Obscuur Libel)"
- Putusan MA RI No.67K/Sip/1975 tgl 13 Mei 1975, Menyatakan : Petitum sesuai dengan Posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan".
- Putusan MA RI No.565K/Sip/1973 tgl 21 Agustus 1974 : "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

## DALAM POKOK PERKARA :

5. Bahwa semua yang Terlawan I kemukakan pada bagian Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
6. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam gugatan perlawanan Perkara no.129/Pdt.G/2017/PN.Cbi, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Terlawan I ;

Bahwa memang benar Terlawan I telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Pelawan berdasarkan :

- Akta Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 2 tanggal 13 April 2015 yang dibuat dihadapan Zuwana Corna Gumanti, SH.M.Kn Notaris di Bogor, yang secara garis besar Terlawan I memberikan fasilitas pembiayaan kepada Pelawan dengan limit dana Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah) dan perjanjian ini kemudian dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Limit Dana Pembiayaan No.62 tanggal 4 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Selly Suwignyo, SH.M.Kn Notaris di Bogor, dimana disepakati bahwa Akta Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 2 tanggal 13 April 2015 dirubah, dimana Limit Dana Pembiayaan ditingkatkan dari Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah) menjadi Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah).
- Akta Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 2 tanggal 13 April 2015 yang dibuat dihadapan Zuwana Corna Gumanti, SH.M.Kn Notaris di Bogor, yang secara garis besar Terlawan

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I memberikan fasilitas pembiayaan kepada Pelawan dengan jumlah pokok Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dengan suku bunga fixed rate 15 % per tahun dan denda keterlambatan 2 % per bulan. Akta Pembiayaan Investasi PT. Yasmin Bersaudara Nomor 3 tanggal 13 April 2015 tersebut kemudian dirubah dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor : 027/CSUL/III/2016 tertanggal 10 Maret 2016 dan kemudian dirubah lagi dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor : 172/CSUL/VI/2016 tertanggal 30 Juni 2016 yang pada intinya merubah tata cara pengembalian / angsuran dan merubah jumlah pokok menjadi Rp. 22.008.333.400,- (dua puluh dua milyar delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus rupiah) karena angsuran-angsuran sebelumnya gagal dibayar oleh Pelawan, sehingga angsuran-angsuran gagal bayar tersebut disepakati Pelawan dan Terlawan I dimasukkan menjadi jumlah pokok sebagaimana Terlawan I sebutkan sebelumnya Rp.22.008.333.400,- (dua puluh dua milyar delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus rupiah).

Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim perkara a quo, kewajiban-kewajiban Pelawan kepada Terlawan I tidak hanya timbul berdasarkan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas, akan tetapi juga terikat berdasarkan :

- Akta Perjanjian Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran No.65 tanggal 4 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Selly Suwignyo, SH.M.Kn Notaris di Bogor, dimana secara garis besar Terlawan I memberikan fasilitas pembiayaan kepada Pelawan dengan jumlah pokok Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan suku bunga fixed rate 16 % per tahun dan denda keterlambatan 4 % per bulan.
- Akta Perjanjian Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran No.425 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Selly Suwignyo, SH.M.Kn Notaris di Bogor, dimana secara garis besar Terlawan I memberikan fasilitas pembiayaan kepada Pelawan dengan jumlah pokok Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah) dengan suku bunga fixed rate 15 % per tahun dan denda keterlambatan 2 % per bulan. Akta Perjanjian Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran No.425 tanggal 19 Mei 2015 tersebut kemudian dirubah dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor : 028/CSUL/III/2016 tertanggal 10 Maret 2016 dan

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirubah lagi dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran Nomor : 173/CSUL/VI/2016 tertanggal 28 Juni 2016, yang pada intinya merubah tata cara pengembalian /angsuran.

Bahwa selama masa pembiayaan berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah Terlawan I sebutkan diatas, Pelawan hanya beberapa kali melakukan kewajiban pembayaran kepada Terlawan I, sehitung tercatat sejak tanggal 31 Mei 2016, Pelawan telah menunggak pembayaran angsurannya selama 41 (empat puluh satu) hari dan tidak pernah lagi membayar angsurannya. Terlawan I sudah 6 (enam) kali mengirimkan surat peringatan kepada Pelawan sebagai berikut :

- a. Surat Ref No.007/SPI/MKT-JKT/JKTII/CSUL/V/2016 tertanggal 31 Mei 2016, Hal : Peringatan ;
- b. Surat Ref No.027/RL/MKT-JKT/JKTII/CSUL/VII/2016 tertanggal 28 Juli 2016, Hal : Pemberitahuan Kewajiban Yang Sudah Jatuh Tempo ;
- c. Surat Ref No.022/SPI/MKT-JKT/JKTII/CSUL/VIII/2016 tertanggal 23 Agustus 2016, Hal : Peringatan ;
- d. Surat No.01 IX/LIP-SK/2016 tertanggal 5 September 2016, dari Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi, Perihal : Somasi (Peringatan) ;
- e. Surat No.04/IX/LIP-SK/2016 tertanggal 7 September 2016, dari Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi, Perihal : Somasi II (Peringatan II) ;
- f. Surat No.04/IX/LIP-SK/2016 tertanggal 20 September 2016, dari Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi, yang ditujukan ke Kuasa Hukum Termohon Eksekusi I, Perihal : Tanggapan Surat dan Somasi III (Terakhir) ;

Sehingga dengan demikian sudah cukup alasan Pelawan dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap :

- Akta Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 3 tanggal 13 April 2015 yang dibuat dihadapan Zuwanna Corna Gumanti, SH.M.Kn Notaris di Bogor (beserta addendum-addendumnya), khususnya pasal 7 angka 1 dan 2 dari Akta Perjanjian Pembiayaan Investasi PT. Yasmin Bersaudara Nomor 3 tanggal 13 April 2015 ;
- Akta Perjanjian Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran No.65 tanggal 4 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Selly Suwignyo, SH.M.Kn Notaris di Bogor, khususnya pasal 7 angka 1

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 2 dari Akta Perjanjian Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran No.425 tanggal 19 Mei 2015.

9. Bahwa gugatan Pelawan dengan jelas mengakui bahwa Pelawan telah melakukan wanprestasi terhadap Terlawan I sebagaimana ditemukan dalam :

- Posita No.19. "Bahwa terkait keterlambatan pembayaran oleh Pelawan bukan semata-mata dilakukan secara sengaja oleh Pelawan, namun karena satu dan lain hal Pelawan belum dapat melaksanakan kewajiban bulanannya tepat waktu ( .....)"

Sehingga sudah sangat wajar apabila Terlawan I mengajukan upaya eksekusi atas hak tanggungan atas perjanjian-perjanjian yang telah disebutkan di atas. Hal ini juga membuktikan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.

10. Bahwa tuduhan Pelawan yang menyatakan Terlawan I wanprestasi karena tidak mencairkan sisa limit dana adalah tuduhan yang tidak berdasar, penuh halusinasi dan tuduhan yang syarat akan rekayasa (vide Posita No.31).

Limit Dana berdasarkan ketentuan Pasal I paragraf 3 Akta Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 3 tanggal 13 April 2015 adalah berarti "jumlah maksimal dana yang disanggupi dan disediakan oleh Pihak Pertama (Terlawan I) kepada Pihak Kedua (Pelawan) untuk pengadaan atau pembelian Obyek Pembiayaan oleh Pihak Kedua (Pelawan).

Obyek Pembiayaan berdasarkan ketentuan Pasal I paragraf I Akta Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 2 tanggal 13 April 2015 adalah "barang / jasa yang menjadi obyek di dalam Perjanjian Pembiayaan yang akan ditandatangani antara Pihak Pertama (Terlawan I) dengan Pihak Kedua (Pelawan), termasuk didalamnya semua penambahan dan atau penggantian yang diperlukan".

Pasal 4 – Pencairan Limit Dana dalam Akta perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 2 tanggal 13 April 2015, menyebutkan :

## Pasal 4

### Pencairan Limit Dana

1. Pencairan Limit Dana oleh Pihak Pertama (Terlawan I) kepada Pihak Kedua (Pelawan) dilakukan dari waktu ke waktu sesuai kebutuhan Pihak Kedua dan atas Persetujuan Pihak Pertama dengan menandatangani Perjanjian Pembiayaan.

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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)



2. Permintaan Pencairan Limit Dana tersebut dapat diajukan oleh Pihak Kedua (Pelawan) kepada Pihak Pertama (Terlawan I) sesuai kebutuhan Pihak Kedua (Pelawan) akan Obyek Pembiayaan yang akan diproses berdasarkan pertimbangan Pihak Pertama (Terlawan I) dan dengan ketentuan yang berlaku di Pihak Pertama (Terlawan I).
3. Apabila berdasarkan pertimbangan Pihak Pertama (Terlawan I) ternyata :
  - a. Pihak Kedua (Pelawan) telah memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam ayat 1 dan ayat 2 Pasal ini, maka Pihak Pertama (Terlawan I) akan menerbitkan dokumen persetujuan Pencairan Limit Dana yang akan dikirimkan kepada Pihak Kedua (Pelawan) dan untuk selanjutnya menandatangani Perjanjian pembiayaan.
4. Apabila Pihak Kedua (Pelawan) tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam ayat 1 dan ayat 2 Pasal ini, maka Pihak Pertama (Terlawan I) berhak menolak permohonan Pihak Kedua (Pelawan) atas dasar pertimbangan Pihak Pertama (Terlawan I) sendiri.

Oleh sebab itu, sesuai ketentuan Pasal 4 ayat 1 sampai 4 di atas, Pencairan sisa Limit Dana dari Terlawan I kepada Pelawan akan dilakukan apabila telah ditandatanganinya suatu Perjanjian pembiayaan, akan tetapi dalam hal ini, tidak pernah ada Perjanjian pembiayaan yang telah ditandatangani oleh Terlawan I dan Pelawan untuk mencairkan sisa limit dana.

Perjanjian pembiayaan untuk mencairkan sisa limit dana tersebut juga harus ditandatangani agar jelas apakah obyek pembiayaan yang dibiayai, bagaimana hak dan kewajiban Pelawan dan Terlawan I, serta bagaimana mekanisme pembayaran angsuran oleh Pelawan kepada Terlawan I. sangat tidak mungkin apabila Terlawan I mencairkan sisa limit dana namun tidak ada perjanjian yang mengatur kapan dan bagaimana mekanisme pembayaran angsuran oleh Pelawan kepada Terlawan I.

Perlu yang Mulia Majelis Hakim perhatikan bahwa semenjak bulan Mei 2016, Pelawan telah menunggak pembayaran angsuran-angsurannya (bahkan dalam perkara berdasarkan Posita No.30, Pelawan dimana Pelawan sedang melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Register Perkara No.267/Pdt.G/2016 tertanggal 6 November 2016, dimana Pelawan meminta pembatalan perjanjian). Sehingga sangat beralasan Terlawan I tidak akan menambah pencairan limit dana kepada Pelawan. Apabila



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I tetap saja memberikan tambahan dana kepada Pelawan yang notabene merupakan penunggak hutang (yang sekarang menjadi pengemplang hutang), maka Pimpinan Perusahaan Terlawan I adalah sangat bodoh dan dapat di pecat dari jabatannya karena merugikan Perusahaan.

Selain itu, Pengadilan atau siapapun juga tidak dapat memaksa Terlawan I untuk menandatangani Perjanjian Pembiayaan untuk mencairkan sisa limit dana, terlebih lagi untuk mencairkan sisa limit dana kepada pihak yang sudah terbukti menunggak bahkan mengemplang hutang. Sudah sangat tepat bagi Terlawan I untuk mengurangi kerugian dengan tidak menandatangani Perjanjian Pembiayaan untuk pencairan sisa limit dana mengingat rekam jejak yang buruk dari Pelawan.

Apabila pembayaran angsuran dan kewajiban-kewajiban lainnya Pelawan kepada Terlawan I lancar, sudah pasti Terlawan I akan menandatangani Perjanjian Pembiayaan untuk pencairan sisa limit dana.

Dapat Terlawan I informasikan kembali bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Pemeriksa Perkara No.267/Pdt.G/2016 telah memutus perkara a quo dan menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / N.O) dan atas putusan dimaksud telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Dengan demikian maka jelas bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan adalah tidak berdasar sekaligus menegaskan hak Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan yang merupakan hak Terlawan I sepenuhnya akibat dari wanprestasi yang nyata-nyata telah dilakukan oleh Pelawan.

11. Terlawan I dengan tegas menolak dalil Pelawan dalam positanya no. 17, 18 dan 19 (khusus terkait Terlawan I menolak mentah-mentah pembayaran yang dilakukan Pelawan melalui Bilyet Giro). Terlawan I tidak pernah menerima penawaran dari Pelawan untuk membayarkan sejumlah dana berupa 2 (dua) lembar Bilyet Giro masing-masing sebesar p. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Secara logika, dalil yang dinyatakan oleh Pelawan adalah dalil yang tidak masuk akal dan mengada ada karena tidak mungkin Terlawan I yang secara nyata telah mengalami kerugian akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pelawan, tidak menerima pembayaran yang dilakukan dengan cara penyerahan Bilyet Giro dari Pelawan. Dalil tersebut menjadi lebih tidak

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017





masuk akal karena apabila memang ada Bilyet Giro yang diserahkan kepada Terlawan I, dan apabila benar bahwa Bilyet Gironya dapat dicairkan dan bukan merupakan Bilyet Giro kosong, dana dari hasil pencairan Bilyet Giro tersebut dapat mengurangi nilai kerugian yang diderita oleh Terlawan I.

Terlawan I Mensomir Pelawan untuk memberitahukan siapakah nama orang dari pihak Terlawan I yang menolak 2 (dua) lembar Bilyet Giro tersebut. Agar nanti orang yang katanya menolak 2 (dua) lembar Bilyet Giro tersebut dapat dihadirkan ke persidangan a quo guna didengar kesaksiannya.

12. Bahwa terlawan I menolak dalil Pelawan dalam Positanya no.20, 21, 22, 23, 24 dan 25 yang pada intinya menyatakan Terlawan I menolak mediasi. Dalam persidangan Mediasi dalam perkara a quo, prinsipal Terlawan I telah datang dan hadir dalam persidangan Mediasi yang dipimpin Hakim Mediator Ben Ronald P. Situmorang, SH.MH pada tanggal 16 Agustus 2017. Dalam acara Mediasi tersebut Terlawan I mengharapkan Pelawan telah membawa proposal konkrit bagaimana Pelawan akan membayarkan kewajibannya kepada Terlawan I, namun sayang sekali Pelawan ternyata beritikad tidak baik dengan tidak membawa proposal konkrit apapun dalam persidangan Mediasi tersebut. Terlawan I juga sudah mengirimkan somasi sebanyak 6 (kali) sejak 31 Mei 2016 (pertama kali) sampai terakhir kali 20 september 2016, yang mana membuktikan bahwa Terlawan I telah berusaha menyelesaikan perselisihan dengan cara musyawarah dan mufakat, bahkan juga telah menghadiri sidang mediasi sebagaimana disebutkan diatas sebelum pembacaan gugatan dalam perkara a quo, namun sampai detik ini tidak pernah ada proposal konkrit dari Pelawan kepada Terlawan I tentang bagaimana akan membayarkan hutangnya. Yang ada hanyalah akal-akalan dari Pelawan untuk mengemplang hutang tersebut dimana dapat dibuktikan dalam gugatan a quo, yang meminta perjanjian dibatalkan namun uang yang sudah diterima tidak disebutkan kemana dan bagaimana statusnya (seolah-olah hilang dimakan hantu begitu saja). Hal ini juga membuktikan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar. Pengajuan permohonan eksekusi hak tanggungan adalah hak dari Terlawan I yang dilindungi oleh Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 14 UU Hak Tanggungan tersebut juga secara jelas menyebutkan bahwa pada pokoknya menentukan, bahwa Sertipikat Hak tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan pasal 6 UU Hak Tanggungan menentukan, apabila debitur cedera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya, dari hasil penyitaan tersebut. Selain itu, tidak ada satupun pasal dalam perjanjian yang melarang Terlawan I mengajukan eksekusi hak tanggungan.

Sudah sesuai fitrahnya apabila Terlawan I mengajukan eksekusi hak tanggungan apabila Pelawan telah menunggak hutang selama lebih dari 6 (enam) bulan.

13. Bahwa posita Pelawan no.14 dan 32 adalah tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada. Tidak pernah ada perjanjian yang dibuat antara Terlawan I dengan Pelawan yang menyatakan bahwa Terlawan I akan mencairkan dana sebesar Rp. 390.000.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh milyar rupiah) kepada Pelawan. Terlawan I mensomir Pelawan untuk membuktikan keabsahan dokumen yang menyatakan janji Terlawan I untuk mencairkan dana sebesar Rp. 390.000.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh milyar rupiah) kepada Pelawan, dikarenakan Terlawan I tidak pernah menerbitkan dokumen sebagaimana dimaksud. Bahwa Terlawan I Tidak pernah menjanjikan terlebih menerbitkan dokumen apapun yang menyatakan bahwa Terlawan I akan mencairkan dana sebesar Rp. 390.000.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh milyar rupiah) kepada Pelawan. Dengan demikian jelas pula bahwa dalil Pelawan yang menyatakan bahwa Terlawan I pernah menjanjikan untuk memberikan pencairan sebesar Rp. 390.000.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh milyar rupiah) adalah Tidak Benar dan Tidak dapat Dibuktikan. Dalam hal ini terlihat dengan jelas bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik.

14. Terlawan I menolak dalil Posita Pelawan No.27, 28 dan 30 yang pada intinya mendalilkan bahwa proses eksekusi lelang sebagaimana surat No.WII.U20/1618/HT.04.10/IV/2017 tertanggal 27 April 2017 dilakukan tanpa prosedur hukum yang ada.

Pengajuan permohonan eksekusi Hak Tanggungan sampai dengan proses eksekusi lelang sebagaimana dimaksud adalah hak dari Terlawan I sebagai Penerima Hak tanggungan dari Pelawan (Ic. Yuliandri Faisal) dan dilindungi oleh Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan. Pasal 14 UU Hak Tanggungan tersebut juga secara jelas menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan pasal 6 UU Hak Tanggungan menentukan, apabila debitur cedera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya, dari hasil penyitaan dan pelelangan tersebut.

Dalam hal ini, Pelawan sebagai debitur nyata-nyata telah melakukan wanprestasi dan telah diberikan kesempatan secara hukum baik kepada Pelawan maupun kepada Penjamin (Yuliandri Faisal) selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I, tetapi Pelawan tidak juga melaksanakan kewajibannya tersebut.

Berdasarkan pemaparan tersebut di atas eksekusi lelang dimaksud telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah secara hukum, terlebih terhadap upaya hukum gugatan Pelawan di Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara No.267/Pdt.G/2016 tertanggal 3 November 2016 (vide Posita No.30 dan 33) telah diputus dan dibacakan di persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis yang memeriksa perkara tersebut pada tanggal 27 September 2017 dengan putusan gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard / N.O) serta berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Berdasarkan hal-hal yang telah Terlawan I uraikan tersebut diatas, Terlawan I mohon agar Majelis Hakim yang Mulia berkenan untuk memutuskan :

## DALAM PROVISI :

Menyatakan proses lelang eksekusi melalui Panitera Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong untuk melakukan pelelangan eksekusi / penjualan dimuka umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Bogor adalah sah dan berharga ;

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Pelawan Salah Alamat (Error in Persona) ;
3. Menyatakan gugatan Pelawan adalah Kurang Pihak atau Pihak Yang Ditarik sebagai Terlawan I Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium) ;
4. Menyatakan gugatan Pelawan Kabur atau Tidak Jelas (Obscuur Libel) ;
5. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / N.O) ;

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Terlawan I untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan Yang tidak benar ;
  3. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / N.O) ;
- Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adil nya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan dilanjutkan dengan acara jawab menjawab dimana Kuasa Pelawan tidak mengajukan Replik demikian pula halnya Kuasa Terlawan I tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 02 tanggal 13-04-2015, diberi tanda bukti P1 ;
2. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Investasi PT. Yasmin Bersaudara Nomor 03 tanggal 13-04-2015, diberi tanda bukti P2 ;
3. Fotokopi Jaminan Pribadi Nomor 04 tanggal 13-04-2015, diberi tanda bukti P3 ;
4. Fotokopi Jaminan Pribadi Nomor 05 tanggal 13-04-2015, diberi tanda bukti P4 ;
5. Fotokopi Akta Pernyataan Penyerahan Jaminan Nomor 06 tanggal 13-04-2015, diberi tanda bukti P5 ;
6. Fotokopi Addendum Perjanjian Limit Dana Pembiayaan Nomor 62 tanggal 04-01-2016, diberi tanda bukti P6 ;
7. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor : 027/CSUL/III/2016 tanggal 13-03-2016, diberi tanda bukti P7 ;
8. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor : 028/CSUL/III/2016 tanggal 13-03-2016, diberi tanda bukti P8 ;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 608 atas nama Dr. Suhardiman tanggal 16-2-1996, diberi tanda bukti P9 ;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 600 atas nama Prof. DR. Suhardiman, SE, tanggal 5-10-1995, diberi tanda bukti P10 ;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 149 atas nama Tuan Yulindri Faisal, tanggal 23-10-1982, diberi tanda bukti P11 ;
12. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran Nomor 172/CSUL/VI/2016 tanggal 03-06-2016, diberi tanda bukti P13 ;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

### 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

13. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Yasmin Bersaudara Nomor 08 tanggal 07-04-2015, diberi tanda bukti P14 ;
14. Fotokopi Perihal Persetujuan Pembiayaan Ref.No. : 015/CSUL-MKT/JKTII/XII/15 tanggal 28 Desember 2015, diberi tanda bukti P15 ;
15. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Yasmin Bersaudara Nomor 02 tanggal 21-08-2009, diberi tanda bukti P16 ;
16. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-15877.AH.01.01. Tahun 2010 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 29 Maret 2010, diberi tanda bukti P-17 ;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-9, P-10, P-11 dan P-15 berupa fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Pelawan mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. FERIYANTO, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Pelawan PT. Yasmin Bersaudara Cq. Dr. Ir. Riza Rosadi, MM selaku Direktur PT. Yasmin Bersaudara ;
  - Bahwa saksi kenal dengan Terlawan I yakni PT. Chandra Sakti Utama Leasing (CSUL) Finance, Terlawan II yakni Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor dan Turut Terlawan yakni Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Bogor ;
  - Bahwa yang saksi ketahui Pelawan mengajukan pinjaman kepada Terlawan I sebesar Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah) ;
  - Bahwa setahu saksi Terlawan I memberikan pinjaman kepada Pelawan secara bertahap yaitu tahap I diberikan sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dan tahap ke II diberikan sebesar Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah) ;
  - Bahwa setahu saksi jaminan yang diberikan Pelawan kepada Terlawan I sehubungan dengan pinjaman tersebut berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.149/Cibadak seluas  $\pm$  2.900 M2 dan Sertifikat Hak Milik No.2761/Cibadak seluas  $\pm$  2.200 M2 ;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi selain perjanjian yang pertama ada juga perjanjian tambahan dimana Pelawan minta penambahan limit dana pinjaman sebesar Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah);
  - Bahwa setahu saksi jaminan yang diberikan Pelawan kepada Terlawan I sehubungan dengan pinjaman kedua berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.608 yang terletak di Cisarua Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  13.0 00 M2, Sertifikat Hak Milik No.600 yang terletak di Cisarua Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  38.000 M2, Sertifikat Hak Milik yang terletak di Cibadak seluas  $\pm$  27.000 M2, Sertifikat Hak Milik No.500 yang terletak di Ciomas Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  500 M2, Sertifikat Hak Milik yang terletak di Ciomas Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  1.295 M2, dan Sertifikat Hak Milik No.51 yang terletak di Ciomas Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  484 M2 ;
  - Bahwa setahu saksi hutang Pelawan kepada Terlawan I sudah dibayar sebagian, akan tetapi sampai sekarang hutang tersebut belum lunas ;
  - Bahwa setahu saksi Pelawan belum melunasi hutangnya kepada Terlawan I dikarenakan kondisi keuangan Pelawan belum sanggup untuk membayar hutangnya ;
2. IR. EDWIN ALDRIANTO, Msi, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan PT. Yasmin Bersaudara Cq. Dr. Ir. Riza Rosadi, MM selaku Direktur PT. Yasmin Bersaudara ;
  - Bahwa saksi kenal dengan Terlawan I yakni PT. Chandra Sakti Utama Leasing (CSUL) Finance, Terlawan II yakni Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang Bogor dan Turut Terlawan yakni Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Bogor ;
  - Bahwa yang saksi ketahui Pelawan mengajukan pinjaman kepada Terlawan I sebesar Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah);
  - Bahwa setahu saksi Terlawan I memberikan pinjaman kepada Pelawan secara bertahap yaitu tahap I diberikan sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dan tahap ke II diberikan sebesar Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah) ;
  - Bahwa setahu saksi jaminan yang diberikan Pelawan kepada Terlawan I sehubungan dengan pinjaman tersebut berupa sebidang

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Sertifikat Hak Milik No.149/Cibadak seluas  $\pm$  2.900 M2 dan Sertifikat Hak Milik No.2761/Cibadak seluas  $\pm$  2.200 M2 ;

- Bahwa setahu saksi selain perjanjian yang pertama ada juga perjanjian tambahan dimana Pelawan minta penambahan limit dana pinjaman sebesar Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi jaminan yang diberikan Pelawan kepada Terlawan I sehubungan dengan pinjaman kedua berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.608 yang terletak di Cisarua Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  13.000 M2, Sertifikat Hak Milik No.600 yang terletak di Cisarua Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  38.000 M2, Sertifikat Hak Milik yang terletak di Cibadak seluas  $\pm$  27.000 M2, Sertifikat Hak Milik No.500 yang terletak di Ciomas Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  500 M2, Sertifikat Hak Milik yang terletak di Ciomas Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  1.295 M2, dan Sertifikat Hak Milik No.51 yang terletak di Ciomas Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  484 M2 ;
- Bahwa setahu saksi hutang Pelawan kepada Terlawan I baru dibayar bunganya saja, sedangkan pokoknya belum dibayar ;
- Bahwa setahu saksi nilai aset yang telah dijaminan Pelawan kepada Terlawan I sebesar kurang lebih Rp. 404.107.000.000,- (empat ratus empat milyar seratus tujuh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi pernah mengetahui mengenai Somasi yang dilayangkan oleh Terlawan I kepada Pelawan, dimana isi Somasi tersebut jika belum melunasi hutangnya maka diminta untuk melunasi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Kuasa Terlawan I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Tambahan Berita Negara R.I tanggal 1/8 2008 No.62. Pengumuman dalam Berita Negara RI sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tanggal 10 Juni 2008, diberi tanda bukti TI-1 ;
2. Fotokopi Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Chandra Sakti Utama Leasing Nomor 97 tanggal 23-06-2016, diberi tanda bukti TI-2 ;
3. Fotokopi Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Chandra Sakti Utama Leasing Nomor AHU-AH.01.03-0060546 tanggal 24 Juni 2016, diberi tanda bukti TI-3 ;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara Nomor 02 tanggal 13-04-2015, diberi tanda bukti TI-4 ;
5. Fotokopi Addendum Perjanjian Limit Dana Pembiayaan Nomor : 62 tanggal 04-01-2016, diberi tanda bukti TI-5 ;
6. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Investasi PT. Yasmin Bersaudara Nomor 03 tanggal 13-04-2015, diberi tanda bukti TI-6 ;
7. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor : 027/CSUL/ III/2016 tanggal 10-03-2016, diberi tanda bukti TI-7 ;
8. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Pembelian dengan pembayaran secara angsuran Nomor : 172/CSUL/VI/2016 tanggal 30-06-2016, diberi tanda bukti TI-8 ;
9. Fotokopi Jaminan Nomor : 05 tanggal 13-04-2015, diberi tanda bukti TI-9 ;
10. Fotokopi Addendum Perjanjian Penanggungan Perseorangan Nomor : 64 tanggal 04-01-2016, diberi tanda bukti TI-10 ;
11. Fotokopi Perjanjian Penanggungan Perseorangan tanggal 30-06-2016, diberi tanda bukti TI-11 ;
12. Fotokopi Perjanjian Investasi Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran Nomor : 65 tanggal 04-01-2016, diberi tanda bukti TI-12 ;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1700/2015 Peringkat Pertama tanggal 25-05-2015 dan fotokopi salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 42/2015 tanggal 04 Mei 2015, diberi tanda bukti TI-13 ;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 134/2016 Peringkat Pertama tanggal 19-01-2016 dan fotokopi salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 02/2016 lembar salinan tanggal 08 Januari 2016, diberi tanda bukti TI-14 ;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.2761 tanggal 29 Juli 2013, diberi tanda bukti TI-15 ;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.149 tanggal 23-10-1982, diberi tanda bukti TI-16 ;
17. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Investasi Pembelian dengan Pembayaran Secara Angsuran Nomor : 425 tanggal 19-05-2015, diberi tanda bukti TI-17 ;
18. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor : 028/CSUL/III/2016 tanggal 10-03-2016, diberi tanda bukti TI-18 ;

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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

19. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Investasi Pembelian dengan pembayaran secara angsuran Nomor : 173/CSUL/VI/2016 tanggal 28-06-2016, diberi tanda bukti TI-19 ;
20. Fotokopi Hak Tanggungan No.07711/2015 Peringkat I (Pertama) tanggal 03-06-2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 09/2015 Lembar Salinan, diberi tanda bukti TI-20 ;
21. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No : 600 tanggal 28 April 2015, diberi tanda bukti TI-21 ;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No : 608 tanggal 28 April 2015, diberi tanda bukti TI-22 ;
23. Fotokopi Hal : Peringatan Ref.No. 007/SP1/MKT-JKT/JKTII/CSUL/V/2016 tanggal 31 Mei 2016, diberi tanda bukti TI-23 ;
24. Fotokopi Hal : Pemberitahuan Kewajiban Yang Sudah Jatuh Tempo Ref.No. 027/RL/MKT-JKTII/CSUL/VII/2016 tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda bukti TI-24 ;
25. Fotokopi Hal : Peringatan Ref. No. 022/SP1/MKT-JKT/JKTII/CSUL/VIII/2016 tanggal 23 Agustus 2016, diberi tanda bukti TI-25 ;
26. Fotokopi Perihal : Somasi (Peringatan) No.01 IX/LIP-SK/2016 tanggal 5 September 2016, diberi tanda bukti TI-26 ;
27. Fotokopi Perihal : Somasi II (Peringatan II) No.04/IX/LIP-SK/2016 tanggal 7 September 2016, diberi tanda bukti TI-27 ;
28. Fotokopi Perihal : Tanggapan Surat Dan Somasi III (Terakhir) No : 04/IX/LIP-SK/2016 tanggal 20 September 2016, diberi tanda bukti TI-28 ;
29. Fotokopi Perihal : Pemberitahuan Penunjukan Kuasa Hukum Sekaligus Jawaban Somasi Pertama Nomor : 98/BHFPI/J-S/IX/2016 tanggal 07 September 2016, diberi tanda bukti TI-29 ;
30. Fotokopi Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 267/Pdt.G/2016/PN.Cbi tanggal 27 September 2017, diberi tanda bukti TI-30 ;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TI-26, TI-27, TI-28, berupa fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Terlawan I mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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

1. KUKUH CATUR WIJAYA, S.Si, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Pelawan PT. Yasmin Bersaudara Cq. Dr. Ir. Riza Rosadi, MM selaku Direktur PT. Yasmin Bersaudara ;
  - Bahwa saksi kenal dengan Terlawan I yakni PT. Chandra Sakti Utama Leasing (CSUL) Finance, Terlawan II yakni Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang Bogor dan Turut Terlawan yakni Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Bogor ;
  - Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan pada Terlawan I dengan jabatan sebagai Kepala Cabang di Divisi Marketing di Jakarta ;
  - Bahwa yang saksi ketahui Pelawan mengajukan pinjaman kepada Terlawan I awalnya sebesar Rp. 80.000.000.000,- (delapan puluh milyar rupiah) dimana pencairan tersebut dibagi atas 3 tahap masing-masing Tahap I sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah), Tahap II sebesar Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah dan Tahap III sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) akan tetapi masih ada penambahan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga total pencairan dana seluruhnya sebesar Rp. 82.000.000.000,- (delapan puluh dua milyar rupiah) ;
  - Bahwa saksi mengetahui kalau Terlawan I bergerak di bidang pembiayaan yang bukan Bank ;
  - Bahwa Saksi mengetahui kalau dengan peminjaman hutang tersebut Pelawan ada memberikan jaminan berupa :
    - a. Tanah Hak Milik No.149/Cibadak yang terletak di kelurahan Cibadak Kecamatan Semplak Kota Bogor seluas 2.869 M2 (dua ribu delapan ratus enam puluh sembilan meter persegi) ;
    - b. Tanah Hak Milik No.2761/cibadak, yang terletak di Jalan Kp. Kukupu Rt.005/Rw.05, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal kota Bogor, seluas 2.240 M2 (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) ;
  - Bahwa jaminan hutang pokok sampai sekarang belum dibayar oleh Pelawan kepada Terlawan I dimana yang baru dibayar Pelawan kepada Terlawan I baru bunganya saja ;
  - Bahwa benar Terlawan I telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Pelawan berdasarkan Akta Perjanjian Limit Dana Pembiayaan

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017





PT. Yasmin Bersaudara No.2 tanggal 13 April 2015, dengan limit dan a sebesar Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah) ;

- Bahwa benar perjanjian kemudian dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Limit Dana Pembiayaan No.62 tanggal 4 Januari 2016, dimana disepakati Akta Perjanjian Limit Dana Pembiayaan PT. Yasmin Bersaudara No.2 tanggal 13 April 2015 dirubah dengan limit dana ditingkatkan menjadi sebesar Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah) ;
- Bahwa Terlawan I sudah kurang lebih 6 (enam) kali mengirimkan surat peringatan kepada Pelawan untuk dapat melakukan kewajibannya melakukan pembayaran hutang kepada Terlawan I ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan dan kuasa Terlawan I masing-masing telah mengajukan Kesimpulan yang selengkapnya Kesimpulan tersebut sebagaimana dalam Berita Acara persidangan ini ;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan dari Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas ;

#### **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa gugatan provisinya Kuasa Pelawan mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Memerintahkan kepada Terlawan I untuk membatalkan atau setidaknya menunda eksekusi lelang melalui Panitera Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong untuk melakukan Pelelangan Eksekusi / Penjualan dimuka umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (Terlawan II) terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi / Pelawan adalah sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik No.600/Tugu Utara, terdaftar atas nama Yuliandri Faisal, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2015, Nomor 76/Tugu Utara/2015, seluas 38.470 M2 (tiga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.10.11.06.00942 ;

2. Sertifikat Hak Milik No.608/Tugu Utara, terdaftar atas nama Yuliandri Faisal, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2015, Nomor 77/Tugu Utara/2015, seluas 13.034 M2 (tiga belas ribu tiga puluh empat persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.10.11.06.00941 ;

Kedua bidang tanah tersebut merupakan satu hamparan dan batas-batas keseluruhan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Villa Tian / Tanah Penduduk ;
- Sebelah Selatan : Villa Ganesia / Kali ;
- Sebelah Barat : Tanah Kodong / Tanah Penduduk ;
- Sebelah Timur : Villa Ever Green / Tanah Penduduk ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa putusan provisi sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR adalah merupakan suatu keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah perkara dengan ancaman hukuman membayar uang paksa. Demikian juga penegasan putusan MA No.279 K/Sip/1976, Gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak. (Lihat M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 884 – 885).

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan, menurut pendapat Majelis Hakim tuntutan provisi tersebut sudah berisi pokok perkara, karena gugatan perlawanan yang diajukan pelawan adalah berkaitan dengan permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Terlawan kepada Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan provisi dari Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

**DALAM EKSEPSI :**

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan mengandung cacat salah alamat (Error ini Persona) ;

Bahwa dalam gugatannya, Pelawan menyebutkan PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (CSUL) FINANCE, yang beralamat di Gedung TMT I, Lantai 6, Jl. Cilandak KKO, No.I, Jakarta – 12560 – Indonesia, Phone : 021-29976650, Fax : 021 – 29976651 merupakan pihak Terlawan. Bahwa pihak yang dinyatakan oleh Pelawan sebagai PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (CSUL) FINANCE, adalah bukan Terlawan I. Berdasarkan Akta Pernyataan Tanpa Rapat PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING Nomor 24 tanggal 26 Maret 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Mansur Ishak, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta, entitas dari Terlawan I berdasarkan Pasal 1 ayat (1) akta dimaksud dinyatakan sebagai berikut :

“ Perseroan Terbatas ini bernama PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (selanjutnya cukup disingkat dengan Perseroan), berkedudukan di Jakarta Selatan “;

Dengan demikian jelas bahwa pihak yang diajukan oleh Pelawan sebagai Terlawan I adalah berbeda entitas dengan PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING. Oleh sebab itu sudah seharusnya gugatan perlawanan Pelawan dinyatakan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena gugatan Pelawan merupakan gugatan perlawanan yang salah alamat (Error in Persona).

2. Gugatan Kurang Pihak atau Pihak Yang Ditarik Sebagai Terlawan Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium) ;

Bahwa dalam petitum gugatannya no.5, Pelawan meminta Pengadilan menyatakan bahwa membatalkan atau setidaknya menunda eksekusi lelang terhadap barang jaminan hutang Pelawan sebagai berikut :

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 600/Tugu Utara seluas 38.470 m2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL (bukan milik Pelawan).
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 608/Tugu Utara seluas 13.034 m2 (tiga belas ribu tiga puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL selaku pihak dalam perkara a quo ;



Apabila Pelawan ingin Pengadilan membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi lelang atas barang-barang atau tanah yang bukan milik Pelawan, maka sudah seharusnya pihak-pihak yang memiliki hak kepemilikan atas barang-barang atau tanah tersebut juga ditarik sebagai pihak dalam perkara agar menjadi pihak yang harus mematuhi putusan Pengadilan kelak. Oleh sebab itu, karena yang dimintakan berkaitan dengan objek eksekusi lelang atas barang-barang atau tanah milik YULIANDRI FAISAL, maka sudah seharusnya YULIANDRI FAISAL juga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo agar dapat tunduk dan mentaati putusan dari PN Cibinong dalam perkara a quo.

Sehingga dengan demikian mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan Pelawan adalah Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaring) karena gugatan Pelawan adalah kurang pihak atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat / Terlawan tidak lengkap atau (Plurium Litis Consortium)

### 3. Gugatan Pelawan Kabur atau Tidak jelas (Obscuur Libel) ;

Pelawan menyatakan bahwa Pelawan merupakan pemilik dari jaminan yang akan dilelang eksekusi Hak Tanggungan, dimana tidak ada satupun posita maupun petitum dari Pelawan yang menerangkan mengenai status kepemilikan objek lelang eksekusi dalam perkara a quo adalah milik dari Pelawan. Pada kenyataannya objek jaminan yang dimaksudkan Pelawan dalam perkara a quo adalah jelas-jelas bukanlah milik dari Pelawan, dimana jaminan-jaminan dimaksud sesuai dengan Petitum gugatannya no.5 Pelawan yang pada intinya meminta untuk membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi lelang terhadap jaminan hutang sebagai berikut :

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 600/Tugu Utara seluas 38.470 m2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL.
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 608/Tugu Utara seluas 13.034 m2 (tiga belas ribu tiga puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL.

Hal tersebut membuktikan bahwa Pelawan adalah tidak teliti dan tidak cermat dalam membuat gugatannya, termasuk Pelawan sendiri tidak memahami status kepemilikan dari jaminan-jaminan sebagaimana dimaksud Pelawan dalam gugatannya, apakah milik Pelawan ataukah milik YULIANDRI FAISAL, yang tentu saja secara otomatis mengakibatkan gugatan Pelawan menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libel).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya dalam petitum gugatannya no.4 Pelawan meminta Pengadilan agar menyatakan Perjanjian Pembiayaan Investasi No.03 tertanggal 13 April 2015 dan perjanjian Limit Dana pembiayaan No.02 tertanggal 13 April 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Zuwana Corna Gumanti, SH., M.K n, beserta perjanjian-perjanjian turunannya / Addendum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pelawan tidak jelas atau kabur apa yang dimohonkan oleh Pelawan terhadap perjanjian-perjanjian tersebut mengenai tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, apakah perjanjian-perjanjian tersebut batal demi hukum (null and void) ataukah dimohonkan pembatalan perjanjian.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama dipertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa dalam hukum acara perdata yang berlaku yaitu HIR, tidak diatur mengenai syarat gugatan, akan tetapi dalam praktik peradilan dapatlah dipakai sebagai pedoman yaitu pasal 8 RV yang pada pokoknya dalam kenyataan praktik berlaku dimuka pengadilan sekarang, dimana syarat gugatan adalah memuat :

1. Identitas para pihak ;
2. Dasar atau dalil gugatan/posita/fundamentum petendi berisi peristiwa dan hubungan hukum ;
3. Tuntutan/petitum terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan ;

Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berperkara yaitu nama, tempat tinggal/kedudukan hukum dan lain sebagainya;

Bahwa Pelawan didalam surat perlawanannya telah mengajukan perlawanan terhadap PT. CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING (CSUL) FINANCE, beralamat di Gedung TMT I, Lantai 6, Jalan Cilandak KKO, No.1, Jakarta 12560 – Indonesia, Phone : 021-29976650, Fax : 021-29976651, sebagai Terlawan I dan kemudian terhadap Terlawan I oleh Jurusita Pengadilan Negeri telah dilakukan pemanggilan sesuai dengan alamat sebagaimana dalam surat gugatan perlawanan, dan selanjutnya terlawan I telah pula hadir di muka persidangan dan telah pula mempertahankan hak-haknya, sehingga dengan hadirnya pihak Terlawan I di muka Persidangan menurut Majelis, kesalahan penyebutan nama tidak menjadikan gugatan error in persona, dan karenanya eksepsi tentang gugatan error in persona haruslah ditolak ;

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

### 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)





Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi gugatan kurang pihak dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada prinsipnya dalam suatu sengketa perkara perdata, sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu pihak yang mengajukan gugatan (Penggugat), dan pihak yang digugat (Tergugat), dan orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang akan aktif bertindak sebagai pihak di muka persidangan/Pengadilan, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat, yang disebut sebagai pihak materiil, karena mempunyai kepentingan langsung dalam suatu perkara ;

Menimbang, bahwa pengajuan suatu gugatan ke proses pengadilan adalah merupakan hak seseorang yang diperkenankan oleh undang-undang, sebagaimana yang diatur dalam H.I.R dan R.Bg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*), manakala seseorang/person hendak menuntut haknya yang telah dilanggar oleh orang lain, berdasarkan alas hak yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang nantinya akan dibuktikan dalam proses beracara di persidangan. Bahwa hak dari Penggugat juga untuk menggugat siapa-siapa saja yang dianggap telah merugikan hak-hak keperdataannya, adapun untuk mempertahankan haknya, maka menjadi kewajiban pihak-pihak yang telah digugat di muka persidangan.

Menimbang, Bahwa dalam perkara aquo Terlawan I dalam eksepsinya menyatakan bahwa Pelawan didalam petitum gugatannya meminta agar Pengadilan membatalkan atau setidaknya menunda eksekusi lelang terhadap barang jaminan hutang Pelawan berupa dua bidang tanah hak milik yang ternyata tanah hak milik tersebut atas nama Yuliandri Faisal dan bukan atas nama Pelawan ;

Menimbang, bahwa gugatan perlawanan dari Pelawan ditujukan terhadap pelaksanaan pelelangan eksekusi terhadap barang jaminan hutang Pelawan, dimana berdasarkan bukti TI-6 Terlawan I bertindak sebagai kreditur dan Pelawan sebagai debitur telah melakukan perjanjian pembiayaan investasi yang selanjutnya sdr. Yuliandri Faisal telah memberikan jaminan pribadi kepada kreditur sebagaimana tertuang dalam bukti T-9, karenanya Tindakan Pelawan dalam hal ini sebagai debitur sudah tepat mengajukan gugatan perlawanan terhadap Terlawan I sebagai kreditur yang telah mengajukan permohonan eksekusi lelang, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Majelis menilai dengan tidak diikuti sertakan sdr Yuliandri Faisal sebagai Pemegang hak milik atas objek jaminan tidaklah menyebabkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan menjadi kurang pihak, dan lagi pula adalah hak dari Penggugat dalam hal ini Pelawan untuk menentukan siapa-siapa yang telah dianggap merugikan hak-hak keperdataannya yang kemudian diajukan sebagai tergugat ataupun terlawan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tentang kurang pihak haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi gugatan pelawan kabur atau tidak jelas dimana Pelawan menyatakan bahwa Pelawan merupakan pemilik dari jaminan yang akan dilelang eksekusi Hak Tanggungan, dimana tidak ada satupun posita maupun petitum dari Pelawan yang menerangkan mengenai status kepemilikan objek lelang eksekusi dalam perkara a quo adalah milik dari Pelawan, terhadap hal tersebut majelis berpendapat bahwa Pelawan didalam petitumnya telah menyebutkan secara tegas yang pada intinya meminta untuk membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi lelang terhadap jaminan hutang sebagai berikut :

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 600/Tugu Utara seluas 38.470 m2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL.
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 608/Tugu Utara seluas 13.034 m2 (tiga belas ribu tiga puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama YULIANDRI FAISAL.

Dari apa yang diuraikan dalam gugatan pelrawanan dari Pelawan tersebut sudah cukup jelas dan tidak kabur ;

Selanjutnya mengenai petitum gugatan No. 4 dari Pelawan yang meminta Pengadilan agar menyatakan Perjanjian Pembiayaan Investasi No.03 tertanggal 13 April 2015 dan perjanjian Limit Dana pembiayaan No.02 tertanggal 13 April 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Zuwana Corna Gumanti, SH., M.Kn, beserta perjanjian-perjanjian turunannya / Addendum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, menurut Majelis adalah cukup jelas, sehingga eksepsi mengenai hal ini haruslah ditolak ;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat pelawan pada pokoknya sebagai tersebut diatas :

Menimbang, bahwa Pelawan pada pokoknya dalam petitumnya menuntut sebagai berikut :

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Perjanjian Pembiayaan Investasi No.03 tertanggal 13 April 2015 dan Perjanjian Limit Dana Pembiayaan No.02 tertanggal 13 April 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Zuwana Corna Gumanti, SH.M.Kn beserta Perjanjian Turunannya / Addendum tidak mempunyai kekuatan hukum ;
2. Menghukum Terlawan I membatalkan atau setidaknya-tidaknya menunda eksekusi lelang melalui Panitera Pengadilan Negeri Cibinong guna melakukan Pelelangan Eksekusi / Penjualan dimuka umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (Terlawan II) tersebut, terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi / Pelawan adalah sebagai berikut :
  - Sertifikat Hak Milik No.600/Tugu Utara, terdaftar atas nama Yuliandri Faisal, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2015, Nomor 76/Tugu Utara/2015, seluas 38.470 M2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.10.11.06.00942 ;
  - Sertifikat Hak Milik No.608/Tugu Utara, terdaftar atas nama Yuliandri Faisal, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2015, Nomor 77/Tugu Utara/2015, seluas 13.034 M2 (tiga belas ribu tiga puluh empat persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.10.11.06.00941 ;

Menimbang, bahwa Terlawan I pada pokoknya membantah dalil perlawanan Terlawan dan menyatakan bahwa proses lelang eksekusi melalui Panitera Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong untuk melakukan pelelangan eksekusi/penjualan dimuka umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor yang dalam perkara a quo sebagai Terlawan II telah sesuai dengan kaidah hukum yang baik dan benar serta memenuhi seluruh prosedur yang sah ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara patut kiranya diuraikan terlebih dahulu mengenai “perlawanan”. Bahwa dari segi hukum acara, perlawanan termasuk kelompok “upaya hukum biasa” yang sama derajatnya dengan upaya gugat biasa. Namun demikian terdapat perbedaan antara gugat biasa dan perlawanan ;

Menimbang, bahwa pada gugat biasa, gugatan yang diajukan masih murni sebagai langkah awal memasuki suatu proses peradilan yang formal

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan resmi. Kasus yang disengketakan pihak Penggugat terhadap pihak Tergugat :

- pertama : belum ada kaitannya dengan putusan atau penetapan yang dijatuhkan Pengadilan;
- kedua : bisa juga ada kaitan dan hubungannya dengan putusan atau penetapan Pengadilan, akan tetapi putusan atau penetapan itu sudah selesai secara tuntas dieksekusi.

Lain halnya dengan perlawanan, walaupun pada hakikatnya perlawanan sama dengan gugatan namun gugat perlawanan harus berhadapan langsung dengan suatu putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada wujudnya. Gugat perlawanan harus ditujukan langsung untuk melawan putusan atau penetapan yang sudah ada dengan syarat belum selesai dilaksanakan. Tidak mungkin mengajukan perlawanan yang berdiri sendiri. Upaya gugat perlawanan merupakan tindakan yang tidak terpisah dari putusan atau penetapan yang sudah ada. Proses perlawanan merupakan penyelesaian sengketa yang tidak terpisah dari putusan atau penetapan yang sudah ada. Proses perlawanan merupakan penyelesaian sengketa yang terpisah dengan putusan atau penetapan yang dilawan. (M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi, PT Citra Aditya Bakti, Cetakan II 1996, halaman 27 – 28) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 195 ayat 6 HIR maupun ketentuan pasal 378 Rv, memberikan hak kepada pihak ketiga atau kepada pihak lawan bersengketa untuk mengajukan perlawanan terhadap penyitaan atau terhadap putusan atau penetapan yang dijalankan eksekusinya ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut maka pada dasarnya perlawanan sebagai upaya hukum dalam proses peradilan, hanya semata-mata ditujukan untuk :

1. melawan penyitaan :
  - sita jaminan (consevatoir beslag)
  - sita eksekusi (executorial beslag)
  - sita marital (marital beslag)
2. melawan eksekusi :
  - melawan eksekusi berdasar putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti.

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



- melawan eksekusi grose akta berdasarkan kekuatan pasal 224 HIR,
- melawan eksekusi putusan perdamaian berdasar pasal 130 HIR.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pelawan pada pokoknya mengajukan perlawanan terhadap adanya surat dari Pengadilan Negeri Cibinong perihal pemberitahuan pelaksanaan eksekusi lelang tertanggal 27 April 2017, mengenai akan dilaksanakannya lelang terhadap tanah dan bangunan milik pelawan ;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan pokok gugatan perlawanan pelawan tersebut, maka menurut Majelis Hakim perlawanan pelawan tersebut ditujukan terhadap eksekusi yang dalam hal ini adalah eksekusi yang diajukan oleh pemegang Hak Tanggungan (Terlawan) ;

Menimbang, bahwa eksekusi grosse akta hak tanggungan pada hakekatnya adalah eksekusi pembayaran uang yang bersumber dari adanya perjanjian hutang piutang antara Debitur dan Kreditur yang dijamin dengan bidang-bidang tanah dan bangunan milik Debitur yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Apabila debetur tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan/ wanprestasi dan tetap tidak mau memenuhi kewajibannya setelah dilakukan peneguran, maka terbuka kewenangan Pengadilan untuk melakukan eksekusi pembayaran sejumlah uang dengan jalan penjualan lelang atas bidang-bidang tanah dan bangunan milik Debitur yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut. Kemudian dari hasil penjualan lelang dibayarkanlah kepada pihak pemohon (kreditor) sesuai dengan jumlah yang domohonkan oleh pemohon (kreditor) ;

Menimbang, bahwa untuk sampai pada realisasi penjualan lelang secara nyata, diperlukan berbagai tata cara dan penahapan yang disertai dengan berbagai persyaratan. Dapat dikatakan penjualan lelang dan penyerahan uang penjualan lelang kepada pihak kreditor (pemohon) merupakan tahapan akhir proses eksekusi pembayaran sejumlah uang/ eksekusi Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa tahapan-tahapan eksekusi pembayaran uang/ eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan hukum acara adalah :

1. Peringatan (Aanmaning).
2. Sita Ekskusi (Executoriale Beslag).
3. Penjualan Lelang (Executorial Verkoop).;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan tahapan-tahapan eksekusi pembayaran uang/ eksekusi Hak Tanggungan dan dihubungkan dengan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruang lingkup gugatan perlawanan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan yang terdahulu, maka dalam hal terdapat perlawanan terhadap eksekusi pembayaran uang/ eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan pada tahap Sita Eksekusi dan tahap Penjualan Lelang, yang keduanya didahului dengan dikeluarkannya Penetapan Sita Eksekusi (dalam tahap Sita Eksekusi) dan Penetapan Perintah Penjualan Lelang (pada tahap Penjualan Lelang) oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini dikarenakan pada kedua tahap itulah baru muncul kemungkinan hak-hak debitur/ atau pihak ketiga yang dirugikan sehubungan dengan dikeluarkannya Penetapan tersebut. Sedangkan apabila Penetapan tersebut ternyata hanya berisi perintah kepada debitur untuk menghadap Ketua Pengadilan guna dilakukan Aanmaning (Tegoran), hal tersebut tentu belum mengakibatkan kerugian pada pihak debitur/ pihak ketiga yang menimbulkan hak untuk mengajukan perlawanan terhadap penetapan tersebut;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pembahasan secara teoritis dan normatif sebagaimana tersebut di atas, menurut Majelis Hakim tidaklah jelas perlawanan pelawan tersebut ditujukan terhadap apa, Oleh karena dalam perkara ini pihak pelawan tidak mengajukan bukti surat sebagaimana disebut dalam posita perlawanan yaitu surat dari Pengadilan negeri Cibinong No.W11.U20/1618/HT.04.10/IV/2017 perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tertanggal 27 April 2017, mengenai akan dilaksanakannya lelang terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan a quo pada hari Jumat tanggal 19 Mei 2017, maka Majelis Hakim tidak dapat mengetahui apa yang dilawan oleh Pelawan dalam gugatan ini. Hal mana sangat menentukan untuk dapat diterima atau tidak perlawanan pelawan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, menurut Majelis Hakim, perlawanan pelawan adalah kabur (obscur libel) dan oleh karena perlawanan pelawan kabur maka tanpa mempertimbangkan pokok perkaranya perlawanan pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Undang-undang dan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan perkara ini;

### M E N G A D I L I :

#### DALAM PROVISI :

- Menyatakan Tuntutan Provisi tidak dapat diterima;

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terlawan I seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 1.631.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : Senin, tanggal 12 Maret 2018 oleh Kami : NUSI, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, YULIANA, S.H, dan RIO, D, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu, tanggal 14 Maret 2018, Oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh ANNY M.U SILALAH, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan I, tanpa dihadiri oleh Terlawan II dan Turut Terlawan ;

Hakim-hakim Anggota ;

Hakim Ketua ;

YULIANA, S.H.

NUSI, SH.MH.

RIO. D, S.H.

Panitera Pengganti,

ANNY M.U SILALAH, S.H.

## Perincian Biaya Perkara :

- Biaya pendaftaran	:	Rp 30.000,-
- Biaya Proses	:	Rp 75.000,-
- Biaya Panggilan	:	Rp 1.500.000,-
- PNBP Panggilan	:	Rp 15.000,-
- Redaksi	:	Rp 5.000,-
- Materai	:	Rp 6.000,-

Jumlah : Rp. 1.631.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu Rupiah);

Halaman 45 dari 45 Putusan Perdata Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017