



PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ciamis yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Perlawanan antara:

**1. WINDA VINESHA**, Tempat/Tanggal Lahir : Bekasi, 25 Agustus 1963, Alamat Lengkap : Perum Mitra Batik Jalan Batik Raya No.47B, RT.001, RW.017, Kelurahan Karsamenak, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Kristen, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pelawan I**;

**2. HERIANTI TEDJAMULYA**, Tempat/Tanggal Lahir : Ciamis, 12 Juni 1964, Alamat Lengkap : Lingkungan Bolelang, RT.003, RW.005, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Budha, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pelawan II**;

**3. HANDI**, Tempat/Tanggal Lahir : Bandung, 26 September 1961, Alamat Lengkap : Lingkungan Bolelang, RT.003, RW.005, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Budha, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pelawan III**;

Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ASEP ENDANG RUKANDA, S.H. dan DASTA HADIKUSUMAH, SH**, adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan kantor di Jalan Gudang Jero III No. 25 Kav. 5 Kel. Panglayungan, Kec. Cipedes. Kota Tasikmalaya, berdasarkan surat Kuasa tanggal 13 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 20 September 2023 dengan Nomor 137/SK/2023/PN Cms, Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pelawan**;

**Lawan**

**PT. Bank Mayapada Internasional, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya**, berkedudukan di Jalan Sutisna Senjaya, No. 57-A, Empangsari, Tawang, Kota Tasikmalaya. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JUDI ASTUTI, S.H., WAGINO, S.H., JULIUS ARDIANTA GINTING, S.H., IRFAN SYAHPUTRA, S.H., dan SANDITYAS SAPTO, S.H.**, berdasarkan surat Kuasa Nomor 312/SK-DIR/LGL-BMI/X/2023 tanggal 16 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

*Halaman 1 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Ciamis tanggal 17 Oktober 2023, Nomor: 147/SK/2023/PN Cms.

Selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Pelawan dalam surat Perlawanan tanggal 18 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 20 September 2023 dengan Nomor Register Perkara 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan I adalah isteri sah dari Almarhum Suryadi Tejamulya yang menjadi debitur/nasabah Terlawan, sebagaimana dalam Surat Hutang No.24 tanggal 24 Februari 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Asep Wahjudin, SH. Bahwa Almarhum Suryadi Tejamulya telah meninggal dunia pada tanggal 21 November 2018, sebagaimana terurai dalam Kutipan Akta Kematian Nomor: 3278-KM-05122016-0017, tanggal 05 Desember 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Tasikmalaya;
2. Bahwa Pelawan II dan Pelawan III adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No.120, RT.003, RW.003, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, sebagaimana terurai dalam SHM No. 414/Kertasari, seluas 561 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh satu meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2092/1995, tanggal 27 Juni 1995, tercatat atas nama Herianti Tedjamulya (Pelawan II);
3. Bahwa atas ijin dari Pelawan III, Pelawan II telah setuju dan sepakat untuk menjadi "Pihak Ketiga Pemberi Jaminan" dalam hubungan hutang piutang antara Almarhum Suryadi Tejamulya dengan Terlawan *a quo*, yaitu dengan memberikan harta milik Pelawan II dan Pelawan III (objek sengketa) *a quo* untuk dijadikan sebagai jaminan;
4. Bahwa Para Pelawan adalah Para Termohon Eksekusi sebagaimana dalam perkara Nomor: 2/Pdt.Del/2018/PN.Csm Jo. No. 15/Pdt.Eks/Lelang/2017/PN.Tsm. Oleh karenanya sah dan berwenang mengajukan perlawanan (*partij verzet*) berdasarkan ketentuan hukum Pasal 195 ayat (6) HIR;
5. Bahwa Para Pelawan berkeberatan atas pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Klas IB Ciamis tertanggal 5 Oktober 2023 atas permohonan Terlawan *a quo* atas alasan-alasan hukum sebagai berikut :

Halaman 2 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa objek hak tanggungan yang akan menjadi objek eksekusi lelang *a quo* merupakan harta milik Pelawan II dan Pelawan III, yang pada hakikatnya dalam perkara ini menjadi "Pihak Ketiga Pemberi Jaminan" dalam hubungan kredit antara Almarhum Suryadi Tejamulya dengan pihak Terlawan. Sedangkan prinsip jaminan atas pelaksanaan kewajiban prestasi Almarhum Suryadi Tejamulya terhadap Terlawan tidak bisa lepas dari ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Dimana menurut hukum dalam hal ini, pada saat Almarhum Suryadi Tejamulya melakukan ingkar janji (wanprestasi) perjanjian jaminan dari Pelawan II dan Pelawan III merupakan hukum pelengkap (*aanvullen recht*) dan BUKAN hukum yang mewajibkan (*mandatory law*), sehingga pemberlakuannya dapat dikesampingkan;
7. Bahwa antara Para Pelawan sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Terlawan sebagai Pemegang Hak Tanggungan terikat pada perjanjian yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan perkara *a quo*, sedangkan prinsip hak tanggungan itu sendiri merupakan prinsip jaminan atas suatu utang tertentu maka pelaksanaan sita eksekusi dalam perkara ini semestinya didasarkan pada keadilan dan kemaslahatan para pihak (*win-win solution*), sehingga tidak ada satu pihak pun yang merasa dirugikan;
8. Bahwa menurut hukum, dalam prosedur lelang –termasuk dalam hal ini pelaksanaan eksekusi lelang perkara *a quo*, harus memperhatikan asas keadilan, dimana dalam proses pelaksanaannya harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah keberpihakan Penjual (Terlawan) kepada Peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingannya, terutama berkaitan dengan penentuan harga/nilai limit secara sewenang-wenang, harga limit lelang yang tidak wajar dan jauh dari harga pasaran, yang berakibat merugikan pihak tereksekusi (Para Pelawan);
9. Bahwa dengan demikian menurut hemat Para Pelawan, akan lebih memenuhi keadilan dan kemaslahatan bagi para pihak, jika permasalahan hutang piutang antara Almarhum Suryadi Tejamulya dengan pihak Terlawan *a quo* diselesaikan melalui penjualan dibawah tangan atas objek eksekusi lelang (objek sengketa) *a quo*, dimana hasil penjualan objek sengketa tersebut digunakan untuk pelunasan seluruh sisa kewajiban kredit Almarhum Suryadi Tejamulya kepada Terlawan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);
10. Bahwa pelaksanaan sita eksekusi atas objek sengketa dalam perkara ini, telah membuktikan bahwa Terlawan hanya mementingkan pengembalian kerugian yang

Halaman 3 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diderita Terlawan, tanpa memperhatikan aspek keadilan dan perlindungan hak bagi Para Pelawan;

11. Bahwa oleh karena itu, untuk mencegah kerugian yang semakin besar bagi Para Pelawan, berdasarkan asas keadilan proporsional, Para Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IB Ciamis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan sita eksekusi dan memerintahkan untuk menjual objek sengketa secara dibawah tangan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan;

12. Bahwa kepentingan hukum dan *legal standing* Para Pelawan dalam mengajukan perlawanan (*partij verzet*) terhadap pelaksanaan sita eksekusi perkara *a quo* telah sesuai hukum berdasarkan ketentuan Pasal 207 HIR;

13. Bahwa kemudian menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", halaman 314-315 dikatakan bahwa, "*Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan*";

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini Para Pelawan mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Klas IB Ciamis berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI:

Menyatakan menanggukhan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa :

*Sebidang tanah dan bangunan di atasnya, setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No.120, RT.003, RW.003, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, sebagaimana terurai dalam SHM No. 414/Kertasari, seluas 561 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh satu meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2092/1995, tanggal 27 Juni 1995, tercatat atas nama Herianti Tedjamulya (Pelawan II);*

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor: 2/Pdt.Del/2018/PN.Csm Jo. No. 15/Pdt.Eks/Lelang/2017/PN.Tsm, yang akan dilaksanakan pada tanggal 5 Oktober 2023 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Memerintahkan Terlawan untuk menjual objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No.120, RT.003, RW.003, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, sebagaimana terurai dalam SHM No. 414/Kertasari, seluas 561 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh satu meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2092/1995, tanggal 27 Juni 1995, tercatat atas nama Herianti Tedjamulya (Pelawan II), secara dibawah tangan;

*Halaman 4 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IB Ciamis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Pelawan dan Terlawan masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Jo Perma Nomor 3 tahun 2022 Tentang Mediasi Di Pengadilan Secara Elektronik dengan menunjuk Sdr. RIKA EMILIA, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Ciamis sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap Perlawanan para Pelawan tersebut pihak Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat Perlawanan para Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan para Pelawan tersebut, Terlawan telah memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. PERLAWANAN PELAWAN MENGULANG PERLAWANAN YANG SAMA ( NE BIS IN IDEM )**

Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah Perlawanan yang sama yang telah diajukan oleh Pelawan pada register gugatan no.10/Pdt.Plw/2018/PN Cms dan telah diputus oleh majelis hakim tanggl 22 Oktober 2018 dengan isi putusan Pengadilan Negeri Ciamis Tanggal 22 Oktober 2018 :

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak Gugatan Provisi Pelawan;

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp.397.500,- ( tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

*Halaman 5 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Isi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung no.585/PDT/2018/PT BDG yang ditetapkan tanggal 23 Januari 2019 :**

- Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis no.10/Pdt.Plw/2019/PN Cms tanggal 22 Oktober 2018 yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap kedua putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi no. 585/PDT/2018/PT BDG., tanggal 30 Januari 2019, **oleh karena itu terhadap Kasus dan Pihak Yang sama Tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.**

**2. Bahwa PELAWAN sudah salah dalam melayangkan Gugatan Perlawanan.,** dimana harusnya Pengadilan Negeri Tasikmalaya, karena patokan Kompetensi relatif yang diatur dalam Pasal 118 HIR ., dimana dalam Surat Hutang No. 24 tanggal 24-02-2015, Pasal 16 mengenai Domisili hukum yg disepakati yang dibuat di notaris Asep Wachudin.SH., jika terjadi persengketaan maka di lakukan di wilayah Pengadilan Negeri Tasikmalaya sehingga apabila surat gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif maka mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, karena gugatan perlawanan disampaikan atau dialamatkan ke Pengadilan Negeri yang berada diluar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksanya dan mengadilinya, sehingga berdasarkan hal tersebut haruslah di **TOLAK** atau setidaknya tidaknya Gugatan Tidak dapat diterima (Niet Onvankerlikkerverklaard) dengan alasan Hakim tidak berwenang mengadilinya.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- 1.** Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, mohon hal hal yang telah disampaikan pada bagian eksepsi dianggap juga disampaikan serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara;
- 2.** Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERLAWAN dalam Eksepsi, harus telah dinyatakan dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara.
- 3.** Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN I.II dan III dalam Perlawanan a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
- 4. BAHWA PERLAWANAN PELAWAN A QUO TIDAK SESUAI DENGAN ISI KETENTUAN PASAL 195 HIR ayat 6 HIR, KARENA PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN PERLAWANAN MENINGGAT**

*Halaman 6 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*

### 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 TIDAK MEMPERMASALAHKAN OBJEK YANG AKAN DIEKSEKUSI KARENA TERBUKTI TELAH DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN OLEH TERLAWAN II DAN TERLAWAN III, NAMUN JUSTRU TERBUKTI PERLAWANAN DAJUKAN SEMATA MATA UNTUK MENUNDA PROSES EKSEKUSI LELANG.

(1) Bahwa secara normatif, Perlawanan terhadap eksekusi lelang hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir atau sita eksekusi, yang dilakukan atas dasar hak milik dan hak hak lainnya seperti Hak Pakai, HGB, HGU atau hak lainnya. Dengan demikian maka Perlawanan hanya dapat diajukan oleh pemilik atas orang yang merasa bahwa dirinya adalah pemilik terhadap barang yang akan dilelang dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang secara nyata telah mengeluarkan penetapan lelang terhadap barang miliknya ( vide Pasal 195 ayat 6 HIR ( Herzien Inlandsch Reglement );

(2) Bahwa untuk jelasnya TERLAWAN kembali mengutip bunyi pasal 195 ayat 6 HIR sebagai berikut:

- “Perlawanan terhadap keputusan **juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya**, dihadapkan serta diadili seperti perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu.”

(3) Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 195 ayat 6 HIR tersebut, maka sebenarnya perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN a quo terbukti telah tidak memenuhi kriteria Perlawanan sebagaimana dimaksud dalam asal 195 ayat 6 HIR.

(4) Perlawanan a quo **bukanlah diajukan oleh Orang lain atau pihak ketiga** yang memiliki Tanah dan bangunan SHM 414/Kertasari seluas 561 m2 melainkan diajukan oleh Pelawan selaku pemilik jaminan sekaligus merupakan Penjamin terhadap kewajiban hutang terhadap TERLAWAN, sebagaimana juga telah **diakui** oleh Pelawan dalam dalilnya pada butir 2 dan 3 perlawanan a quo tentang hubungan hukum Antara Pelawan dengan Terlawan.

(5) Bahwa Pengakuan yang diajukan oleh PELAWAN tersebut merupakan bukti yang sempurna serta tidak terbantahkan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan, doktrin dan Yurisprudensi sebagai berikut :

- a) Pasal 1925 KUH Perdata, berbunyi
- **Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu alat bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya sendiri** maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu;

Halaman 7 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.

#### 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)



- b) Pasal 174 HIR berbunyi :
- **Pengakuan yang diucapkan dihadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu;**
- c) Pasal 1925 KUH Perdata Jo. Pasal 1921 KUH Perdata dan Vide Hukum Acara Perdata H Harahap SH, halaman 28 tentang nilai kekuatan pembuktian dan vide Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek Ny, Retnowulan Sutantio SH dan Iskandar Oeripkartawinata SH galam 80-81 yang menyebutkan :
- Bahwa Dalil **yang diakui** tidak perlu dibuktikan lagi karena secara hukum telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang undang;
- d) Yuriprudensi Mahkamah Agung RI no. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971 yang menyebutkan :
- Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti;
- e) Yuriprudensi Mahkamah Agung RI no. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974 yang menyebutkan :
- apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah;
- f) PELAWAN II dan III adalah pemilik atas sebidang tanah bangunan SHM 414/Kertasari, seluas 561 m2 yang telah diikat Hak Tanggungan oleh TERLAWAN, namun dalam Perlawanannya a quo tidak terdapat dalil dalil Pelawan yang memperlmasalahkan tentang kepemilikannya terhadap jaminan tersebut, melainkan PELAWAN meminta Majelis Hakim Yang Terhormat untuk:
- 1) Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya
  - 2) Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan Yang benar
  - 3) Menyatakan Pelaksanaan lelang eksekusi no.2/Pdt.Del/2018/PN Cms Jo no.15/Pdt.Eks/lelang/2017/PN Tsm, tertanggal 16 Februari 2022 yang akan dilaksanakan pada tanggal 18 maret 2022 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  - 4) Memerintahkan Terlawan untuk menjual objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan diatasnya setempat dikenal dengan jalan A Yani no 120 RT 003/ 004, Desa kertasari. Kecamatan Ciamis, Kabupaten

Halaman 8 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ciamis sebagaimana terurai dalam SHM 414/Kertasari, seluas 561m<sup>2</sup>, Surat ukur/Gambar situasi no.2092/1995 tanggal 27 Juni 1995 tercatat atas nama Herianti Tedjamulya (pelawan II) secara Bawah tangan;

5) Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum

**Dengan demikian terbukti bawah PELAWAN tidak memiliki legal standing dalam mengajukan Perlawanan a quo karena PELAWAN sama sekali tidak mempermasalahkan soal kepemilikannya sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 195 ayat 6 HIR melainkan justru beritikad buruk untuk menunda eksekusi.**

**BERDASARKAN URAIAN DIATAS JELAS TERBUKTI BAHWA PERLAWANAN PELAWAN A QUO TIDAK SESUAI DENGAN ISI KETENTUAN PASAL 195 AYAT 6 HIR KARENA PELAWAN TIDAK MEMILIK LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN PERLAWANAN MENINGAT PELAWAN TERBUKTI TELAH DIIKAT HAK TANGGUNGAN OLEH TERLAWAN, NAMUN JUSTRU TERBUKTI PERLAWANAN DIAJUKAN UNTUK MENUNDA PROSES EKSEKUSI, DENGAN DEMIKIAN SUDAH SEPATUTNYA DEMI HUKUM MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO UNTUK MENOLAK PERLAWANAN DARI PELAWAN UNTUK SELURUHNYA;**

**SECARA NORMATIF PERLAWANAN A QUO TIDAK MENGHENTIKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS SEBIDANG TANAH BANGUNAN SHM 414/KERTASARI, YANG SEDANG BERLANGSUNG;**

1. Berdasarkan Pasal 195 ayat 6 HIR Jo pasal 378-379 Reglement of de Rechtsvordering (Rv) diketahui bahwa Perlawanan hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga terkait kepemilikan atas suatu barang yang dilakukan eksekusi, Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa Perlawanan a quo diajukan oleh PELAWAN dalam kedudukannya selaku debitur dan penjamin dari TERLAWAN dan walaupun PELAWAN adalah pemilik atas tanah bangunan SHM no.4104/Kertasari namun yang dipersoalkan oleh PELAWAN DALAM PERLAWANAN A Quo adalah bukan tentang kepemilikan Pelawan atas tanah bangunan SHM 414/Kertasari tersebut yang saat ini sedang dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, melainkan dengan alasan sebagaimana telah TERLAWAN uraikan pada butir D angka 2 huruf b tersebut diatas

2. Bahwa mengingat Perlawanan a quo tidak memenuhi persyaratan Perlawanan sebagaimana diatur dalam pasal 195 ayat 6 Jo Pasal 378-379 RV maka sesuai ketentuan Pasal 207 ayat 3 HIR seharusnya proses Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah bangunan SHM no.414/Kertasari tetap dapat dilanjutkan karena **PERLAWANAN TIDAK MENGHENTIKAN/MENANGGUHKAN EKSEKUSI**, terlebih

*Halaman 9 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*

#### 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)



lagi Perlawanan a quo sangat **TIDAK BENAR DAN TIDAK BERALASAN**, karena diajukan pada tahap Lelang;

3. Bahwa dalil TERLAWAN tersebut didukung oleh Mahkamah Agung sebagaimana dijelaskan lebih jauh dalam BUKU PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PERADILAN BUKU II EDISI 2007, YANG DITERBITKAN OLEH Mahkamah Agung Tahun 2008 halaman 101 butir AL tentang Perlawanan terhadap Eksekusi yang menyebutkan sebagai berikut :

1) Perlawanan terhadap eksekusi oleh **Pihak Ketiga** tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU , Hak Tanggungan, Hak sewa dll;

2) Perlawanan **Pihak Ketiga** tersebut diajukan kepada Ketua Peradilan Negeri yang melaksanakan eksekusi ( Pasal 195 ayat 6 dan 7 HIR;

3) Perlawanan ini pada azasnya tidak menanggihkan Eksekusi ( pasal 207 ayat 3 HIR dan 227 RBg, kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditanggihkan, setidaknya tidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri;

4. Bahwa berdasarkan bukti otentik yang sah dan kebenarannya tidak terbantahkan secara hukum pemilik sah atas tanah SHM 414/Kertasari tersebut adalah milik PELAWAN II dan PELAWAN III (Bukti T1);

**BERDASARKAN URAIAN DIATAS, TERBUKTI BAHWA PERLAWANAN A QUO TIDAK MENGHENTIKAN EKSKEUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN SHM 414/KERTASARI DENGAN DEMIKIAN SUDAH SEPATUTNYA DEMI HUKUM MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO UNTUK MENOLAK PERLAWANAN DARI PELAWAN UNTUK SELURUHNYA**

**PELAWAN MENGAJUKAN PERLAWANAN A QUO DIDASARKAN ADA ITIKAD TIDAK BAIK DARI PELAWAN KARENA :**

1. Pelawan tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah diakhirnya perjanjian dan diberikan surat Teguran I,II,III serta somasi I, somasi II padahal Pelawan telah mendapatkan dan menikmati Fasilitas kredit yang diberikan Terlawan sejak tahun 2015 sampai dilakukannya upaya upaya penagihan kepada Pelawan.

2. Bahwa Pelawan sudah menikmati fasilitas dari tahun 2015 sebesar Rp.1.000.000.000,-;

3. Bahwa TERLAWAN dalam memberikan kredit kepada PELAWAN I dan Almarhum Suami PELAWAN I, sudah sesuai dengan prosedur pemberian kredit yang berlaku dimana PELAWAN I dan Almarhum Suami sebagai penerima kredit telah

*Halaman 10 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Menandatangani Surat Hutang No.24 tanggal 24 Februari 2015., dngan jangka waktu 36 bulan sejak ditandatanganinya Surat Hutang tersebut yang dibuat dihadapan Asep Wahjudin., SH., selaku Notaris di Tasikmalaya ( Bukti T-1) dan penandatanganan Surat Hutang tersebut dan Akta APHT telah dibacakan oleh Notaris yang membuat akta akta tersebut

4. Bahwa TERLAWAN II dan TERLAWAN III merupakan PENJAMIN atas seluruh kewajiban TERLAWAN I dan TERLAWAN II, sebagaimana tercantum dalam Akta Penjamin No.24 Tanggal 24 Februari 2016., yang dibuat dihadapan Asep Wahjudin SH selaku Notaris di Kota Tasikmalaya ( Vide Bukti T-1 )

5. Bahwa hal itu diakui oleh Pelawan I dan Almarhum Suami Pelawan I, Kredit yang diberikan oleh TERLAWAN **Telah macet sejak tahun 2016** dan Terlawan telah berusaha untuk melakukan negosiasi dengan PELAWAN I dan Almarhum Pelawan I., akan tetapi tidak pernah mendapatkan kata sepakat dalam pertemuan pertemuan tersebut. sehingga dalil dari PARA PELAWAN yang menyatakan bahwa TERLAWAN tidak adil dalam penyelesaian permasalahan kredit macet, adalah hal yang mengada-ada guna mengaburkan pokok permasalahannya;

6. Bahwa Pelawan I dan Almarhum Suami Pelawan I, merupakan **Debitur bermasalah, yang telah menunggak sejak tanggal 24 Februari 2016** dalam melaksanakan pembayaran Hutang sehingga pihak TERLAWAN telah memberikan Surat Peringatan dan Somasi untuk memberikan peringatan kepada PELAWAN I DAN ALMARHUM SUAMI PELAWAN I untuk melaksanakan atau menyelesaikan tunggakan pembayaran hutang namun dari pihak TERLAWAN I DAN ALMARHUM SUAMI PELAWAN I, tidak menunjukkan niat baik untuk melakukan pembayaran dimana TERLAWAN telah memberikan Surat Peringatan Surat Peringatan dan Somasi kepada PELAWAN I yaitu :

- 1) Surat Peringatan I Nomor : 099/TSM/AO/YD-HH/IV/2016., tanggal 24 -04-2016 (Bukti T-2);
- 2) Surat Peringatan II Nomor : 101/TSM/AO/YD-HH/VI/2016., tanggal 02 -06-2016 (Bukti T-3);
- 3) Surat Peringatan III Nomor : 102/TSM/AO/YD-HH/VI/2016., tanggal 02-08-2016 (Bukti T-4);
- 4) Surat Peringatan Terakhir Nomor : 004/BMI/TSM-Legal/II/2017, tanggal 17 -01-2017 (Bukti T-5);
- 5) Somasi I Nonor : 076/AA/Som-1/VIII/ 16., tanggal 02-08-2016 (Bukti T-6);
- 6) Somasi II Nonor : 094/JA/Som –II / IX /16., tanggal 22-09-2016 (Bukti T-7);

**tetapi tidak juga ada ITIKAD BAIK atas pembayaran kewajibannnya kepada**

*Halaman 11 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*



**TERLAWAN.**

**7. Bahwa dikarenakan tidak ada ITIKAD BAIK dalam hal pembayaran kewajibannya maka TERLAWAN mengajukan Eksekusi di Pengadilan Negeri Tasikmalaya guna pelunasan kewajibannya, dimana telah dikeluarkan Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya yaitu:**

- 1) Penetapan Aanmaning Nomor : 15/Pen.pdt.eks/2017/PN Tsm., tanggal 19 Oktober 2017 yang ditandatangani oleh Ketua Pnegadilan Negeri Tasikmalaya (Bukti T-8);
- 2) Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 15/Pen.pdt.eks/2017/PN Tsm., tanggal 25 April 2018., yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya ( Bukti T-9);
- 3) Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 2/Pen.pdt.del/2018/PN CMS jo NO 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN TSM tanggal 22 Mei 2018 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Ciamis berdasarkan Surat Delegasi dan Penetapan Ketua Penetapan Eksekusi Lelang Nomor : 15/Pen.pdt.eks/2017/PN Tsm., tanggal 27 Februari 2019., yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya ( Bukti T-10);
- 4) Penetapan Eksekusi Lelang Nomor : 2/Pen.pdt.del/2018/PN CMS Jo NO 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN TSM tanggal 12 November 2020 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Ciamis berdasarkan Surat Delegasi dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya. (Bukti T-11);

**Dengan demikian atas dasar ketentuan diatas dan mengingat debitur sudah diberikan Teguran maupun Somasi serta jangka waktu faslitas kredit PTA (Pinjaman Tetap Angsuran) atas nama Pelawan sudah berakhir pada tanggal 20 Januari 2018.**

**8. Bahwa TERBUKTI DENGAN JELAS DAN SEKSAMA., dari sejak dilakukannya Aanmaning sampai dilakukan Eksekusi Lelang Jaminan , Tidak ada ITIKAD BAIK SAMA SEKALI dari PELAWAN I, PERLAWAN II DAN PELAWAN III untuk melakukan pembayaran atas kewajibannya kepada TERLAWAN.**

**9. Bahwa Pemberian Fasilitas Kredit PTA ( Pinjaman Tetap Angsuran) dari TERLAWAN kepada PELAWAN dijamin dengan HAK TANGGUNGAN yakin :**

- Akta Pemberian Hak Tanggungan no.198/2015 peringkat Pertama tanggal 23 Maret 2015 Jo Sertifikat Hak Tanggungan no.762/2015 Peringkat Pertama senilai Rp.1.250.000.000,- yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ciamis tanggal 01 April 2015 ( Bukti T-12);

**10. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, yang mempunyai**

*Halaman 12 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*



kekuatan eksekusi yang melekat dan sama nilai kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang mempunyai Kekuatan Hukum Tetap ( Inkracht Van Geswisjde) sebagaimana isi ketentuan Pasal 224 HIR Jo Pasal 14 aya 2 dan 3 JO asal 20 ayat 1 Undang undang no. 4 tahun 1006 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA BENDAAN BERKAITAN DENGAN TANAH yang bunyinya

Pasal 224 HIR mengatur :

- Surat asli dari pada surat Hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

**BERKUATAN SAMA DENGAN PUTUSAN HAKIM**, jika surat yang Demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan yang berhutang itu diam atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan padal pasal pasal di atas bagian ini“;

Pasal 14 ayat 2 dan 3 UU Hak Tanggungan, mengatur :

AYAT 2 : sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah irah dengan kata kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Ayat 3 : sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai Hak atas tanah

Pasal 20 UU Hak Tanggungan mengatur :

(1) apabila debitor cidera janji maka :

- a) Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dala pasal 6 atau;
- b) Titel Eksekutorial yang terdaat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2, Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor kreditor lainnya;

oleh karenanya sangat beralasan dan demi hukum serta keadilan bahwa TERLAWAN berhak untuk mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi terhadap Jaminan Tanah Banguan SHM 414/Kertasari yang telah dibebankan Hak Tanggungan dimaksud atas dasar Wanpestasi yang dilakukan oleh PELAWAN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa terhadap point 9 dapat TERLAWAN sampaikan bahwa acara permohonan lelang tersebut berdasarkan AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN dan SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN., yang diamanatkan oleh Undang Undang Hak Tanggungan no. 4 TAHUN 1996., **sudah sangat memperhatikan asas keadilan dan memenuhi rasa keadilan Para Pihak yang berkepentingan** dimana harga limit lelang didasarkan pada hasil laporan Penilaian Indenpeden PIHAK KETIGA YANG DITUNJUK oleh Pengadilan Negeri Ciamis yang mengajukan permohonan lelang dan BUKAN SEMBARANGAN MENENTUKAN HARGA LIMIT LELANG SERTA DAPAT DIPERTANGGUNGJAWABKAN NILAI HARGA LELANG TERSEBUT SEHINGGA TIDAK MENIMBULKAN KERUGIAN PARA PERLAWAN, atas harga limit lelang., **sehingga mana mungkin TERLAWAN tidak adil dan sewenang wenang dalam melakukan proses pelelangan OBJEK Jaminan PELAWAN II DAN PELAWAN III.**

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar dapat memutuskan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERLAWAN.

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak PERLAWANAN PARA PELAWAN untuk seluruhnya;
- Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Ketua Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Para Pelawan telah mengajukan replik, dan Terlawan telah mengajukan duplik, selanjutnya replik dan duplik tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa para Pelawan untuk membuktikan dalil Perlawanannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Pemberitahuan LELANG Eksekusi Perkara No. 2/Pdt.Eks/Lelang/2017/PN Tsm, diberi tanda P-1;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya dan telah ternyata sesuai dengan alsinya, bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdata bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat

Halaman 14 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.

#### 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

tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa para Pelawan melalui kuasanya tersebut menyatakan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa Terlawan untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Hutang No. 24 tanggal 24 Februari 2015, diberi tanda T-1;
2. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Sertifikat Hak Milik No.414/Kertasari Atas Nama Herianti Tedjamulya diberi tanda T-2;
3. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Peringatan I No. 099/TSM/AO/YD-HH/IV/2016 tanggal 25 April 2016, diberi tanda T-3;
4. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Peringatan II No. 101/TSM/AO/YD-HH/VI/2016 tanggal 02 Juni 2016, diberi tanda T-4;
5. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Peringatan III No. 102/TSM/AO/YD-HH/VII/2016 tanggal 01 Juli 2016, diberi tanda T-5;
6. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Peringatan Terakhir No. 004/BMI/TSM-Legal/II/2017 tanggal 17 Januari 2017, diberi tanda T-6;
7. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Somasi I Nomor. 076/AA/SOM-IV/III/16 tanggal 02 Agustus 2016, dari Kantor Pengacara H. John K Azis, SH., diberi tanda T-7;
8. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Somasi II Nomor. 094/JA/SOM-II/IX/16 tanggal 22 September 2016, dari Kantor Pengacara H. John K Azis, SH, diberi tanda T-8;
9. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Surat Somasi III Nomor. 110/JA/SOM-III/X/16 tanggal 17 Oktober 2016, dari Kantor Pengacara H. John K Azis, SH., diberi tanda T-9;
10. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Penetapan Aanmaning Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Tsm tanggal 19 September 2017, diberi tanda T-10;
11. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Penetapan Sita Eksekusi Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Tsm tanggal 25 April 2018, diberi tanda T-11;
12. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Penetapan Sita Eksekusi Nomor 2/Pen.Pdt.del/2018/PN Cms Jo Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Tsm, tanggal 22 Mei 2018, diberi tanda T-12;
13. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Penetapan Lelang

Halaman 15 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/Lelang/2017/PN Tsm, tanggal 27 Februari 2019, diberi tanda T-13;

14. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Penetapan Lelang Eksekusi Nomor 2/Pen.Pdt.del/2018/PN Cms Jo Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Tsm, tanggal 12 November 2020, diberi tanda T-14;

15. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Penetapan Lelang Ulang Nomor 2/Pen.Pdt.Eks/Del/2018/PN Cms Jo Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Tsm, tanggal 20 Juli 2023, diberi tanda T-15;

16. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 198/2015 peringkat pertama tanggal 23 Maret 2015 Jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 762/2015 tertanggal 01 April 2015 yang dibuat oleh Notaris Risha Dwi Novianti, SH., diberi tanda T-16;

17. Bukti : 1 (satu) buah dokumen berupa: Sertifikat Hak Tanggungan No. 762/2015 tertanggal 01 April 2015 yang dibuat oleh Notaris Risha Dwi Novianti, SH., diberi tanda T-17;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat T.-13 dan T-16 merupakan fotocopy dari fotocopy. Dan semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa Terlawan melalui kuasanya dipersidangan menyatakan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Januari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa setelah diberikan haknya para pihak melalui persidangan secara elektronik tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI:

Halaman 16 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam Perlawanannya Para Pelawan mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim agar Menyatakan menanggukhan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa:

- *Sebidang tanah dan bangunan di atasnya, setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No.120, RT.003, RW.003, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, sebagaimana terurai dalam SHM No. 414/Kertasari, seluas 561 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh satu meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2092/1995, tanggal 27 Juni 1995, tercatat atas nama Herianti Tedjamulya (Pelawan II);*

Menimbang bahwa Pasal 180 HIR menjelaskan bahwa tuntutan provisi adalah keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara sampai menunggu putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, sehingga dengan demikian tuntutan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan;

Menimbang bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 menyebutkan bahwa putusan provisi adalah suatu tindakan yang bersifat sementara akan tetapi yang tidak mengenai pokok perkara. Selain itu kaedah hukum yang diperoleh pada Yurisprudensi tersebut "bahwa tuntutan provisional sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan;

Menimbang bahwa selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, S.H.dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang ,Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, Juni 2005, halaman 885, menjelaskan bahwa agar tuntutan provisi memenuhi syarat formil harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang bahwa dengan demikian figur hukum yang diminta dalam tuntutan provisi ini haruslah berupa tuntutan yang bersifat sementara, atau yang sangat urgent dan mendesak untuk segera diambil tindakan yang belum menyangkut materi pokok perkara yang harus terjadi adanya pemulihan hokum (recovery) atas hak-hak para pihak yang merasa dirugikan;

Menimbang bahwa setelah mempelajari surat perlawanan para Pelawan mengenai Provisi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan Provisi para Pelawan

Halaman 17 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam perkara ini tidak memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya baik didalam posita maupun petitumnya serta tidak ada ditemukan hal-hal yang sifatnya mendesak agar tidak melakukan aktivitas dalam bentuk apapun diatas objek yang sedang disengketakan tersebut, serta provisi ini berkaitan dengan benar atau sah tidaknya proses tentang Penetapan Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan hal tersebut akan dipertimbangkan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu terhadap tuntutan Provisi dari para Pelawan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa Terlawan pada Jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR. Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Terlawan tersebut terlebih dahulu, sebelum mempertimbangkan pokok dalam pokok perkara;

## DALAM EKSEPSI:

### 1. Perlawanan Pelawan Mengulang Perlawanan Yang Sama (Ne Bis In Idem);

- Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah Perlawanan yang sama yang telah diajukan oleh Pelawan pada register no. 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms dan telah diputus oleh majelis hakim tanggal 22 Oktober 2018 dengan isi putusan Pengadilan Negeri Ciamis Tanggal 22 Oktober 2018 :

#### DALAM PROVISI

- Menolak Gugatan Provisi Pelawan;

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp.397.500,00 (tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
- **Isi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung no.585/PDT/2018/PT BDG yang ditetapkan tanggal 23 Januari 2019 :**
  - Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
  - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis no.10/Pdt.Plw/2019/PN Cms tanggal 22 Oktober 2018 yang dimohonkan Banding tersebut.
  - Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 18 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



- Bahwa terhadap kedua putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi no. 585/PDT/2018/PT BDG., tanggal 30 Januari 2019, **oleh karena itu terhadap Kasus dan Pihak Yang sama Tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.**

## 2. Bahwa PELAWAN sudah salah dalam melayangkan Gugatan Perlawanan;

- Dimana harusnya Pengadilan Negeri Tasikmalaya, karena patokan Kompetensi Relatif yang diatur dalam Pasal 118 HIR., dimana dalam Surat Hutang No. 24 tanggal 24-02-2015, Pasal 16 mengenai Domisili hukum yg disepakati yang dibuat di notaris Asep Wachudin.SH., jika terjadi persengketaan maka di lakukan di wilayah Pengadilan Negeri Tasikmalaya sehingga apabila surat salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif maka mengakibatkan mengandung cacat formil, karena perlawanan disampaikan atau dialamatkan ke Pengadilan Negeri yang berada diluar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksanya dan mengadilinya, sehingga berdasarkan hal tersebut haruslah di TOLAK atau setidaknya Tidak dapat diterima (Niet Onvankerlikverklaard) dengan alasan Hakim tidak berwenang mengadilinya;

Menimbang bahwa atas Eksepsi Terlawan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan Terlawan pada poin 2 terlebih dahulu yaitu Bahwa PELAWAN sudah salah dalam melayangkan Gugatan Perlawanan a quo mengenai Kompetensi Relatif yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa dalam ketentuan Hukum Acara Perdata Pengajuan eksepsi kewenangan Relatif diatur dalam Pasal 118 dan Pasal 133 *Herziene Inlandsch Reglement* ("HIR") jo Pasal 125 ayat (2) *Reglement op de Rechtsvordering* ("RV") yang mengatur bahwa Eksepsi Kewenangan Relatif dapat diajukan oleh Terlawan yang mana pengajuannya disampaikan pada sidang pertama yang bersamaan dengan pengajuan jawaban pada materi pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Terlawan mengenai Kewenangan Relatif tersebut meskipun berdasarkan ketentuan Majelis Hakim dapat memutus sebelum maupun bersamaan dengan pokok perkara, namun terhadap perkara a quo setelah meneliti dan mencermati dalil posita dan petitum para Pelawan serta memperhatikan asas cepat, sederhana dan biaya ringan, maka Majelis Hakim mengambil sikap dengan tidak menjatuhkan Putusan Sela terlebih dahulu dan mempertimbangkan eksepsi Kewenangan Relatif tersebut bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi Kewenangan Relatif dari Terlawan tersebut alasannya adalah didasari Surat Hutang Nomor 24 tanggal 24-02-

Halaman 19 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015, Pasal 16 mengenai Domisili hukum yg disepakati yang dibuat di notaris Asep Wachudin.SH., jika terjadi persengketaan maka di lakukan diwilayah Pengadilan Negeri Tasikmalaya sehingga apabila surat salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif maka mengakibatkan mengandung cacat formil, karena gugatan perlawanan disampaikan atau dialamatkan ke Pengadilan Negeri yang berada diluar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksanya dan mengadilinya, sehingga berdasarkan hal tersebut haruslah di TOLAK atau setidaknya tidaknya Gugatan Tidak dapat diterima (Niet Onvankerlikkerverklaard) dengan alasan Hakim tidak berwenang mengadilinya;

Menimbang bahwa atas alasan eksepsi Terlawan tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Terlawan tidak cermat dan tidak dapat memahami isi surat Perlawanan para Pelawan, dimana para Pelawan tidak mempersoalkan atau menjadikan objek sengketa perihal Surat Hutang Nomor 24 tanggal 24-02-2015 yang dimaksud Terlawan melainkan Para Pelawan berkeberatan terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor: 2/Pdt.Del/2018/PN.Csm Jo. No. 15/Pdt.Eks/Lelang/2017/PN.Tsm berdasarkan Penetapan Lelang Ulang Nomor 2/Pen.Pdt.Eks/Del/2018/PN Cms Jo Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Tsm, tanggal 20 Juli 2023 (Vide bukti surat T-15), dengan demikian oleh karena Penetapan dalam pelaksanaan Lelang Ulang Hak Tanggungan tersebut ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Ciamis maka dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Ciamis Berwenang untuk mengadili perkara a quo;

Menimbang bahwa dengan demikian Terlawan dinilai telah keliru memahami surat Perlawanan para Pelawan karena telah salah mengartikan maksud dari uraian posita dan petitum Perlawanan para Pelawan, maka oleh karenanya atas eksepsi Terlawan tersebut dipandang tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Eksepsi Terlawan pada poin 1 yaitu Menyatakan Perlawanan Pelawan Mengulang Perlawanan Yang Sama (Ne Bis In Idem);

Menimbang bahwa syarat-syarat dapat dikatakan telah ne bis in idem adalah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi, maka pada putusan tidak melekat ne bis in idem. Syarat-syarat tersebut diantaranya adalah:

- a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- b. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 20 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
- d. Subyek atau pihak yang berperkara adalah sama;
- e. Objek yang digugat sama;

Menimbang bahwa sebagaimana dalam jawaban Terlawan bahwa para Pelawan sebelumnya pernah mengajukan Perlawanan sebagaimana pada register perkara Nomor 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms dan telah diputus tanggal 22 Oktober 2018 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 585/PDT/2018/PT BDG tanggal 23 Januari 2019:

Menimbang bahwa mencermati surat Perlawanan para Pelawan pada register perkara Nomor 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms tersebut dimana dalam surat perlawanannya pada pokoknya para Pelawan memohon agar Pengadilan Negeri Ciamis memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan pelaksanaan sita eksekusi Perkara Nomor 2/Pen.Pdt.t.Del/Eks/2018/PN.Csm Jo No. 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN.Tsm, tanggal 22 Mei 2018 yang dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 28 Mei 2018 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Memerintahkan Terlawan untuk menjual objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No.120, RT.003, RW.003, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, sebagaimana terurai dalam SHM No. 414/Kertasari, seluas 561 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh satu meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2092/1995, tanggal 27 Juni 1995, tercatat atas nama Herianti Tedjamulya (Pelawan III), secara dibawah tangan;
5. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Menimbang bahwa pada perkara a quo para Pelawan dalam surat perlawanannya pada pokoknya memohon agar Pengadilan Negeri Ciamis memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor: 2/Pdt.Del/2018/PN.Csm Jo. No. 15/Pdt.Eks/Lelang/2017/PN.Tsm, yang akan dilaksanakan pada tanggal 5 Oktober 2023 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Memerintahkan Terlawan untuk menjual objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No.120, RT.003, RW.003, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, sebagaimana terurai dalam SHM No. 414/Kertasari, seluas 561 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh satu

Halaman 21 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2092/1995, tanggal 27 Juni 1995, tercatat atas nama Herianti Tedjamulya (Pelawan II), secara dibawah tangan;

5. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Menimbang bahwa pada Perlawanan yang diajukan para Pelawan sebagaimana pada register perkara Nomor 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms tersebut telah diputus pada tanggal 22 Oktober 2018 dengan amar putusan dalam pokok perkara yaitu "Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya", dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 585/PDT/2018/PT BDG tanggal 23 Januari 2019 yang dalam putusan menyatakan "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 10/Pdt.Plw/2019/PN Cms tanggal 22 Oktober 2018 yang dimohonkan Banding tersebut";

Menimbang bahwa dengan adanya kedua putusan tersebut, kemudian atas objek/benda yang disengketakan berupa Sertifikat Hak Milik No.414/Kertasari (vide bukti surat T-2), Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 762/2015 tanggal 1 April 2015 (vide bukti surat T-17) dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 198/2015 tanggal 25 Maret 2015 yang dibuat oleh Risha Dwi Novianti, SH., selaku PPAT Kabupaten Ciamis (vide bukti surat T-16) telah dilakukan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN.Tsm tanggal 25 April 2018 (vide bukti surat T-11) dan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 2/Pen.Pdt.del/2018/PN Cms Jo Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Tsm, tanggal 22 Mei 2018 (vide bukti surat T-12). Yang kemudian atas Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan lelang dengan cara pelelangan umum melalui pihak yang berwenang berdasarkan Penetapan yang sah dan berlandaskan hukum yaitu berupa Penetapan Bantuan Lelang Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/Lelang/2017/PN.Tsm tanggal 27 Pebruari 2019 (vide bukti surat T-13), dan Penetapan Lelang Nomor 2/Pen.Pdt.Del/2018/PN.Cms jo Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/Lelang/2017/PN.Tsm tanggal 12 November 2020 (vide bukti surat T-14);

Menimbang bahwa pada pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan atas Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 762/2015 tanggal 1 April 2015 (vide bukti surat T-17) terhadap objek berupa tanah dan bangunan sebagaimana pada Sertifikat Hak Milik No.414/Kertasari (vide bukti surat T-2) tersebut tidak terealisasi dalam pelaksanaannya, akan tetapi tidak terealisasinya tersebut bukan karena tidak dilakukan pelelangan oleh pihak berwenang untuk itu melainkan kurangnya bahkan tidak adanya minat atau penawar dalam kegiatan pelaksanaan pelelangan atas objek a quo;

Menimbang bahwa kemudian guna pemenuhan dalam pelaksanaan penyelesaian atas Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 762/2015 tanggal 1 April 2015 (vide bukti surat T-17) terhadap objek berupa tanah dan bangunan sebagaimana pada Sertifikat Hak Milik No.414/Kertasari (vide bukti surat T-2) tersebut telah diterbitkan kembali Penetapan Lelang Ulang Nomor

Halaman 22 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2/Pen.Pdt.Eks/Del/2018/PN Cms Jo Nomor 15/Pen.Pdt.Eks/2017/PN Tsm, tanggal 20 Juli 2023 yang akan dilaksanakan pada tanggal 5 Oktober 2023 (vide bukti surat T-15);

Menimbang bahwa atas terbitnya Penetapan sebagaimana bukti surat T-15 tersebut Majelis Hakim berpendapat merupakan rentetan atau rangkaian dari suatu pelaksanaan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan terhadapnya telah diajukan perlawanan oleh para Pelawan dan telah ada putusan yang mempertimbangkan perlawanan tersebut berupa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Nomor 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms tanggal 22 Oktober 2018, Putusan Nomor 585/PDT/2018/PT Bdg tanggal 23 Januari 2019 dan Putusan Nomor 6/Pdt.Plw/2022/PN Cms tanggal 16 Agustus 2022, maka terhadap kedudukan sebagai landasan tentang keabsahan perihal diterbitkannya Penetapan Pelaksanaan Eksekusi sebagaimana yang dimaksud dalam perkara a quo tidak perlu dipertimbangkan lagi, karena secara mutatis mutandis merupakan suatu proses rangkaian yang real atas pelaksanaan sebuah putusan;

Menimbang bahwa kemudian mengenai subjek atau pihak dalam perkara a quo dengan perkara Nomor 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms dan Putusan Nomor 6/Pdt.Plw/2022/PN Cms tanggal 16 Agustus 2022 adalah sama kedudukannya, meskipun terhadap subyek hukum/pihak yang terlibat dalam perkara (in casu Para Pelawan) terdapat perbedaan dalam perkara a quo dengan perkara Nomor 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms dimana dalam perkara a quo tidak terdapat nama Suryadi Tejamulya sebagai Pelawan karena telah meninggal dunia berdasarkan pembuktian dalam perkara Putusan Nomor 6/Pdt.Plw/2022/PN Cms tanggal 16 Agustus 2022, namun dengan berpedoman pada yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 647 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976, yang pada pokoknya menyebutkan:

“Bahwa ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”;

Menimbang, bahwa demikian juga berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2012 tentang Nebis In Idem yang isinya berbunyi:

“Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis in Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan : Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status Objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu”;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan Perlawanan para Pelawan dalam perkara a quo, selain perihal Perlawanan tentang Penetapan Lelang Eksekusi yang

*Halaman 23 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek pokok Perlawanan para Pelawan adalah Memerintahkan Terlawan untuk menjual objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No.120, RT.003, RW.003, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, sebagaimana terurai dalam SHM No. 414/Kertasari, seluas 561 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh satu meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2092/1995, tanggal 27 Juni 1995, tercatat atas nama Herianti Tedjamulya (Pelawan II), secara dibawah tangan

Menimbang bahwa setelah memperhatikan hal tersebut bahwa apa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo juga sama dalam perkara Nomor 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms dan Putusan Nomor 6/Pdt.Plw/2022/PN Cms tanggal 16 Agustus 2022 yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan A. Yani No.120, RT.003, RW.003, Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, sebagaimana terurai dalam SHM No. 414/Kertasari, seluas 561 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh satu meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2092/1995, tanggal 27 Juni 1995, tercatat atas nama Herianti Tedjamulya. Dan atas objek dalam perkara tersebut telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Januari 2024 yang mana dari hasil pemeriksaa setempat tersebut tidak ditemukan adanya perbedaan baik letak, luas maupun batas-batasnya;

Menimbang bahwa begitu pula setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dari proses jawab-jawab dalam perkara aquo, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan Perlawanan yang diajukan Para Pelawan tersebut adalah sama dengan perkara Nomor 10/Pdt.Plw/2018/PN Cms yang telah diputus pada tanggal 22 Oktober 2018 dan Putusan Nomor 6/Pdt.Plw/2022/PN Cms yang telah diputus pada tanggal 16 Agustus 2022;

Menimbang bahwa dari hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, demi terwujudnya suatu kepastian hukum dalam sengketa perkara yang diperselisihkan dalam Perlawanan sekarang ini adalah merupakan suatu keharusan untuk dinyatakan bahwa Perlawanan yang diajukan para Pelawan sebagaimana dalam perkara a quo diperlakukan azas hukum **Nebis In Idem**, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi Terlawan tersebut dipandang beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena eksepsi yang disampaikan oleh Terlawan mengenai Nebis In Idem dikabulkan sedangkan eksepsi lainnya ditolak, maka terhadap eksepsi Terlawan tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Perlawanan para Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

*Halaman 24 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena dalil eksepsi Terlawan dipandang beralasan menurut hukum dan dikabulkan sebagian, maka perlawanan Para Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima, maka Para Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Ketentuan dalam *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR), Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek/BW.), Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI:

- Menolak Perlawanan Provisi Para Pelawan;

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan untuk sebagian;
- Menyatakan Perlawanan Para Pelawan Nebis In Idem;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.151.000,00 (Dua Juta Seratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, pada hari SELASA tanggal 13 Februari 2024, oleh kami BENY SUMARNO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, INDRA MUHARAM, S.H. dan ARPISOL, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 20 Februari 2024, dengan dihadiri oleh ETI SURYATI, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

ttd,

INDRA MUHARAM, S.H.

Hakim Ketua,

ttd,

BENY SUMARNO, S.H., M.H.

Halaman 25 dari 26 Halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.Plw/2023/PN Cms.



ttd,

ARPISOL, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd,

ETI SURYATI, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00;
- Proses	: Rp. 75.000,00;
- Pengandaan Berkas	: Rp. 21.000,00;
- PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,00;
- Panggilan	: Rp. 225.000,00;
- Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.760.000,00;
- Redaksi	: Rp. 10.000,00;
- Meterai	: Rp. 10.000,00; +
<hr/> Jumlah	<hr/> Rp. 2.151.000,00;

(Dua Juta Seratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah);