



PUTUSAN

Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan **Putusan** sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Beni Mahyudin., SH., MSi, A. Djalaluddin R. SH, Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Hukum BENI. M & REKAN, yang beralamat kantor di Jl. H. Achmad Sobana. SOH, No.107, Bogor Utara, Kota Bogor-16152, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 Desember 2021 (foto copy terlampir), baik secara bersama sama maupun secara sendiri sendiri, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :

Bpk. SUKARNA, SE, NIK No. 3271041010710021, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kp. Cihideung Ilir RT.003/RW.010, Desa Cihideung, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta selaku Direktur PT. Berdikari Makmur Selaras, berkedudukan di Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai :----- PELAWAN;

MELAWAN

1. Sdr.EDI RELIYANTO, NIK No. 3204322612790003, bertempat tinggal di Jl. Siliwangi Cigado, RT. 007 / R. 009, Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung Jawa Barat, baik selaku pribadi maupun selaku Direktur PT Langggeng Rahayu Propertindo, berkedudukan di Jl. Banjar Pangandaran No. 108, RT. 005 / RW. 015, Kelurahan Hargasari, Kecamatan Pataruman, Kota Banjar, Jawa Barat-46312, untuk selanjutnya disebut sebagai : ----- TERLAWAN I.

2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya, yang beralamat di Jl. Ir. Juanda No. 19, Sukamulya, kecamatan Bungursari, Tasikmalaya, Jawa Barat-46211, untuk selanjutnya disebut sebagai : -----
TERLAWAN II.

3. PT. POOL Advista Finance, Jl. Letjen Soepeno, Blok CC6, Jl. Arteri Permata Hijau No. 9 -10, RT. 12/ RW. 10, Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta,

Halaman 1 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk selanjutnya disebut sebagai : ----- TERLAWAN III.

4. Kantor BPN Kabupaten Pangadaran, yang beralamat di Jl. Raya Cijulang, Cikembulan, Sidamulih, Pangadaran, Jawa Barat- 46365,

untuk selanjutnya disebut sebagai : ----- TURUT TERLAWAN I.

5. Kantor Notaris dan PPAT Sulyanati SH. M.Kn, beralamat di Jl. Cijulang No. 436, Pananjung, Kecamatan Pangadaran, Jawa Barat,

untuk selanjutnya disebut sebagai : ----- TURUT TERLAWAN II.

Pengadilan Negeri tersebut:

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ciamis No. 26/Pen.Pdt.Plw/2021/PN. Cms, tanggal 30 Desember 2021, tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini ;
- Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, Nomor : 26/Pen.Pdt.Plw/2021/PN. Cms, tanggal 30 Desember 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara dan Saksi-saksi di persidangan;
- Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak yang berperkara di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat gugatan tertanggal 30 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis dengan Nomor Register Perkara 26/Pdt.Plw/2021/PN Cms telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan Sdr. Sukarna. SE adalah sebagai Direktur PT. Berdikari Makmur Selaras (BMS) berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Berdikari Mamkmur Selaras Nomor: 13, tanggal 16-06-2016 dan telah mendapatkan Pengesahan dan Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusan Nomor : AHU-0030380. AH.01.01. Tahun 2016, tanggal 23-06-2016, yang berkedudukan di Kabupaten Bogor.
2. Bahwa Terlawan. I Sdr. Edi Reliyanto adalah selaku Direktur Perseroan, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Langgeng Rahayu Propertindo Nomor: 07, tanggal 19-03-2018, yang berkedudukan di Banjar.
3. Bahwa antara pihak Pelawan (PT.Berdikari Makmur Selaras) dengan pihak Terlawan. I (PT.Langgeng Rahayu Propertindo) mempunyai hubungan hukum, dimana Terlawan. I memiliki kewajiban

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembalian pembayaran dana kepada Pelawan atas pengambilan penjualan dana Beras yang bila di totalkan dengan uang adalah senilai kurang lebih Rp, 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

4. Bahwa Pelawan sudah berulang ulang menagih atas kewajiban Terlawan. I kepada Pelawan, namun pihak Terlawan. I hanya janji- janji saja, dan Terlawan. I telah berusaha menghindar dari Pelawan atas kewajibannya tersebut.
5. Bahwa Terlawan.I tidak ada itikad baik untuk mengembalikan kewajiban pengambilan pembayaran pembelian gula putih kepada Pelawan senilai kurang lebih Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah).
6. Bahwa atas kewajiban pembayaran pembelian gula putih tersebut pihak Terlawan. I telah membuat Surat Pernyataan pada tanggal 16 Juli 2021 yang pada inti dari isi Surat Pernyataan tersebut adalah bahwa Terlawan. I akan melunasi tanggungan kepada Pelawan senilai Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) dalam tempo 15 (lima belas) hari terhitung tanggal dibuatnya surat pernyataan oleh Terlawan.I.
7. Bahwa kemudian dalam Surat Pernyataan tersebut telah di tentukan pula, apabila dalam tempo 15 hari sejak di tanda tanganinya Surat Pernyataan tersebut pihak Terlawan. I idak dapat melunasi atas kewajibannya kepada pihak Pelawan, maka secara otomatis Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/Desa Cintaratu atas nama pemegang hak PT. Langgeng Rahayu Propertindo akan beralih kepada Pelawan.
8. Bahwa kemudian pihak Terlawan. I juga telah membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pelawan, yang ditanda tangani oleh Terlawan. I dan Pelawan, serta disaksikan oleh Sdr. Andi Juhana selaku Komsirais PT. Langgeng Rahayu Propertindo, dan Sdr. Enjang,
9. Bahwa dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, pada pasal 2 disebutkan dan telah disepakati oleh kedua belah pihak (Terlawan. I dan Pelawan) bahwa atas persil HGB No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, dengan NIB Tanah. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi) yang berlokasi di Desa Cinta Ratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat, harganya adalah 2.000.000.000,(dua milyar rupiah), dan apabla atas objek tersebut pihak Terlawan. I apabila ada kewajiban hutang piutang yang belum diselesaikan (dibayar) kepada pihak ketiga menjadi tanggung jawab pihak Terlawan. I.

Halaman 3 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/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)



10. Bahwa berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli pasal 4 disebutkan: **“Penyerahan dari Persil tersebut akan dilaksanakan oleh pihak Terlawan. I (Pertama) kepada pihak Pelawan (Kedua) segera setelah penandatnganan Akta Jual Beli yang dibuat diantara kedua belah pihak (Pelawan dan Terlawan. I) di hadapan Notaris yang berwenang yang ditunjuk oleh Pihak Kedua”**.
11. Bahwa oleh karena pihak Terlawan. I tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran atas pembelian Beras kepada Pelawan senilai kurang lebih 2.000.000.000, (dua milyar rupiah) sehingga telah merugikan Pelawan baik secara materiil maupun imateriil.
12. Bahwa kerugian materiil yang di alami oleh pihak Pelawan kurang lebih, untuk kerugian pokok Rp. 2.000.000.000,(dua milyar rupiah), sedangkan kerugian immateri yang akan kemungkinan akan diterima dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang diterima Pelawan dikemudian hari dengan uang Pelawan yang berada pada Terlawan. I sebesar Rp. 2000.000.000, (dua milyar rupiah) adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,(satu milyar rupiah).
13. Bahwa Terlawan. I diduga telah berbuat tidak jujur kepada Pelawan terkait dengan objek yang dijadikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Jual dimana atas objek tersebut ternyata telah dijadikan jaminan kepada pihak lain selain Pelawan, dan hal itu terbukti adanya Surat pemberitahaun Penetapan Jadwal Lelang dari pihak Terlawan. II (KPKNL Tasikmalaya) tanggal 06 Desember 2021, Nomor : S-1404/WKN.08/KNL.05/2021, oleh karenanya memasukan ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada pasal 5 huruf (a) dan huruf (b) oleh Terlawan. I hanya merupakan akal akalan pihak Terlawan. I (PT. Langgeng Rahayu Propertindo) oleh karena faktanya Terlawan.I telah berbuat tidak jujur kepada Pelawan atas objek yang dijadikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Jual tersebut ternyata bermasalah dengan pihak Terlawan. III (PT. POOL Advista Finance), oleh karenanya patut diduga pihak Terlawaa. I diduga telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dengan pihak Pelawan (Sukarna.SE).
14. Bahwa oleh karena pihak Pelawan telah mendapatkan informasi dari pihak Terlawan. III yaitu PT. POOL Advita Finance, bahwa atas objek yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara

Halaman 4 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan dengan Terlawan. I yaitu atas HGB No.4/Cintartu, sebagaimana telah dijelaskan dalam posita Pelawan angka. 9 diatas, berdasarkan Surat dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat, Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya No. S-1404/WKN.08/KNL.05/2021, tanggal 06 Desember 2021, perihal Penetapan Jadwal Lelang, atas penetapan jadwal lelang tersebut pihak Pelawan keberatan atas objek sebagaimana dimaksud dalam posita angka 9 akan dilakukan penjualan melalui Lelang oleh Terlawan. II (KPKNL Tasikmalaya) pada tanggal 6 Januari 2022.

15. Bahwa keberatan dan penolakan atas penetapan Jadwal Lelang atas objek yang menjadi sengketa baik antara pihak Terlawan. I dengan Terlawan. III, maupun antara Terlawan. I dengan Pelawan, oleh karena pihak Terlawan. I belum melaksanakn pembayaran kepada Pelawan atas pembelian Beras senilai kurang lebih Rp. 2000.000.000,(dua milyar rupiah), dan pihak Terlawan. I juga telah menjadikan objek penjualan yang tertuang dalam Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Jual kepada Pelawan adalah objek sengketa yang sama dengan objek sengketa yang akan dilelang oleh Terlawan. II atas Permohonan Lelang dari pihak Terlawan. III, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Pelawan untuk membatalkan Jadwal Lelang tanggal 6 januari 2022.

16. Bahwa keberatan dan Penolakan pihak Pelawan atas Jadwal Lelang tanggal 6 Januari 2022 oleh karena tanggal, bulan dan tahun tersebut akan dilakukannya penjualan melalui Lelang atas objek sengketa Hak Tanggungan No. 1427/2019 atau Sertifikat Hak Guna Banguna (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, dengan NIB Tanah. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Terlawan. I (PT. Langgeng Rahayu Propertindo), yang berlokasi di Desa Cintaratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat, oleh karena atas objek sengketa tersebut juga telah dijadikan objek penjualan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Terlawan. I kepada Pelawan

17. Bahwa oleh karena pihak Pelawan memiliki hubungan hukum dengan Terlawan. I terkait objek sengketa yang juga telah dijaminan oleh Terlawan. I kepada Terlawan.III (PT.POOL Advista Fiance), untuk itu

Halaman 5 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/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

mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk membatalkan Jadwal Lelang tanggal 6 Januari 2022, yang akan dilakukan oleh Terlawan. II (KPKNL Tasikmalaya) berupa penjualan melalui Lelang atas objek sengketa tersebut angka 15, oleh karena antara pihak Pelawan dengan Terlawan.I telah mengadakan pengikatan atas objek sengketa tersebut melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan belum ada penyelesaian pembayaran.

18. Bahwa untuk menghindari kerugian yang akan dialami oleh Pelawan akibat akan dilaksanakannya Lelang oleh Terlawan. II atas objek sengketa tersebut sebagaimana dijelaskan dalam posita angka. 16 diatas, mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan Gugatan Perlawanan Pelawan ini, untuk dilakukan sita jaminan terhadap objek sengketa Hak Tanggungan No.1427/2019 atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, dengan NIB Tanah. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama pemegang hak Terlawan. I (PT. Langgeng Rahayu Propertindo, yang berlokasi di Desa Cinta Ratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Ciamis berkenan untuk memeriksa serta memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Membatalkan Jadwal Rencana Lelang tanggal 6 Januari 2022 atas objek sengketa Hak Tanggungan No. 1427/2018 atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, NIB Tanah. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (epuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Terlawan. I (PT.Langgeng Rahayu Propertindo), yang berlokasi di Desa Cintaratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat, oleh karena antara Terlawan. I dengan Pelawan telah melakukan pengikatan jula beli aatas objek sengketa tersebut melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Jual.
2. Mohon untuk diletakan sita jaminan terhadap objek sengketa Hak Tanggungan No. 1427/2019 atau Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur Nomor. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018,

Halaman 6 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/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

dengan NIB. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama pemegang hak Terlawan. I (PT. Langgeng Rahayu Propertindo, yang berlokasi di Desa Cinta Ratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang beritikad baik dan jujur;
4. Menyatakan secara hukum Terlawan. I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Pelawan.
5. Menyatakan Pelawan adalah sebagai pemilik objek tanah dan Bangunan yang berada di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, dengan NIB. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang tertulis masih atas nama pemegang hak Terlawan. I (PT. Langgeng Rahayu Propertindo, yang berlokasi di Desa Cinta Ratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat yang telah dibeli oleh Pelawan dari Terlawan. I melalui Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
6. Menyatakan secara hukum permohonan Lelang yang dimohonkan oleh pihak Terlawan. III (PT. POOL Advista Finance) Jakarta, tidak bisa dilaksanakan atau dibatalkan oleh karena Pihak Terlawan. I (PT.Langgeng Rayahu Propertido) telah menjual kepada Pelawan objek sengketa Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, dengan NIB. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang berlokasi di Desa Cinta Ratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
7. Membatalkan Penetapan Jadwal Rencana Lelang tanggal 6 Januari 2022 oleh Terlawan. III (KPKNL Tasikmalaya) atas objek sengketa Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, dengan NIB. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang berlokasi di Desa Cinta Ratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat, oleh karena Terlawan telah

Halaman 7 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/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

menjual kepada Pelawan atas objek sengketa tersebut melalui surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

8. Menghukum pihak Turut Terlawan. I dan Turut Terlawan. II untuk tunduk dan patuh atas semua isi putusan Pengadilan di semua tingkatan Pengadilan atas perkara *a quo* ;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding dan upaya hukum lainnya dari pihak Terlawan. I, Terlawan. II, Terlawan. III, dan Turut Terlawan. I, Turut Terlawan. II;
10. Menghukum pihak Terlawan. I, Terlawan. II, dan Terlawan. III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
11. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan atas objek sengketa Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, dengan NIB. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama PT. Langgeng Rahayu Propertindo, yang berlokasi di Desa Cinta Ratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Ciamis berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Pelawan hadir diwakili Kuasanya, untuk Terlawan II, Terlawan III, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II hadir masing-masing diwakili kuasanya, sedangkan untuk Terlawan I telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir dipersidangan tanpa alasan dan tidak pula memberikan wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian bagi kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk hal itu Majelis Hakim telah menunjuk Ibu Vivi Purnamawati, SH. MH. selaku Hakim Mediator berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 26/Pen.Pdt.Plw/2021/PN Cms tanggal 22 Februari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2022, upaya perdamaian tersebut **tidak berhasil**;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian antara para pihak dinyatakan tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan dimulai dengan membacakan surat gugatan Pelawan, yang mana isinya Kuasa Pelawan menyatakan tetap pada Gugatannya;

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/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)



Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut pihak Terlawan II, telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 15 Juni 2022 yang dibaca pada tanggal yang sama, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.

Eksepsi *Error In Persona*

1. Bahwa dengan ditariknya KPKNL Tasikmalaya sebagai Terlawan III dalam perkara gugatan *aquo* adalah salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Fakta hukum sebagaimana diakui oleh Pelawan dalam gugatannya, yang sebenarnya bahwa antara Pelawan dan Terlawan I terdapat hubungan utang piutang dimana menurut Pelawan, Pihak Terlawan I telah melakukan wanprestasi. Dengan demikian sengketa dimaksud adalah hubungan hutang piutang antara Pelawan dengan Terlawan I. Perselisihan antara pihak Pelawan dengan Terlawan I. **Terlawan II tidak ada hubungan hukum apapun dengan Pelawan.**
2. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 7/34/2022 tanggal 6 Januari 2022, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Terlawan III berdasarkan surat nomor: S.002/DIR.PAF/XI/2021 tanggal 02 November 2021 hal Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT. Terlawan II melaksanakan lelang *aquo* atas permohonan Terlawan III dan berdasarkan Surat Pernyataan Terlawan III Nomor S.005/DIR.PAF/SP/XI/2021 tanggal 02 November 2021, Terlawan III bertanggung jawab penuh apabila terjadi gugatan permasalahan hukum baik perdata maupun pidana yang diajukan pihak manapun dan membebaskan Terlawan I terhadap segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau *dwangsom*/uang paksa.
3. Berdasarkan uraian diatas, maka gugatan mengalami kekeliruan pihak sehingga gugatan mengalami *error in persona*, yaitu salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, mempunyai akibat hukum:
 - a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan didiskualifikasi karena cacat formil;

Halaman 9 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



- b. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
4. Sehingga dengan demikian gugatan Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan II adalah cacat formil, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dan Terlawan II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* **Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 601 K/ Sip/1975 Jo Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menyatakan bahwa, **“Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan rencana pelaksanaan lelang tanggal 6 Januari 2022 atas tanah/bangunan SHGB Nomor 4 luas tanah 10.610 m² atas nama PT. Langgeng Rahayu Properindo yang beralamat di Desa Cintaratu, Kec. Parigi, Kab. Pangandaran. (selanjutnya disebut “Objek Sengketa”).
3. Bahwa substansi pokok dari gugatan Pelawan, khususnya yang terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu Pelawan beranggapan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang akan dilaksanakan Terlawan II atas permohonan Terlawan III tidak dapat dilaksanakan karena Terlawan I masih mempunyai sejumlah hutang kepada pihak Pelawan.
4. Berdasarkan Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 16 Juli 2021, Terlawan I akan melunasi tanggungannya kepada Pelawan dalam tempo 15 (lima belas) hari terhitung tanggal dibuatnya surat pernyataan. Apabila dalam tempo 15 (lima belas) hari sejak diotandatanganinya surat pernyataan, Terlawan I tidak dapat melunasi kewajibannya, maka secara otomatis Seripikat Hak Guna Bangunan No. 4/Desa Cintaratu atas nama pemegang hak PT. Langgeng Rahayu Properindo akan beralih kepada Pelawan.
5. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 7/34/2022 tanggal 6 Januari 2022, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan

Halaman 10 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Terlawan III berdasarkan surat Nomor: S.002/DIR.PAF/XI/2021 tanggal 02 November 2021 hal Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT.

6. Bahwa permohonan Lelang tersebut telah dilengkapi dengan syarat-syarat lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka sesuai pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
7. Berdasarkan pasal 1 ayat 10 PMK 213/PMK.06/2020, Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang.
8. Bahwa berdasarkan surat Terlawan III nomor: S.002/DIR.PAF/XI/2021 tanggal 02 November 2021 hal Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT, permohonan pelaksanaan lelang tersebut berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan sesuai dengan Akta Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor 216 tanggal 22 Mei 2019, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 919/2019 tanggal 12 Desember 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1427/2019 tanggal 18 November 2019.
9. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”
10. Sejalan dengan hal tersebut, sebagaimana telah dijelaskan Terlawan II di atas, bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 7/34/2022 tanggal 6 Januari 2022, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Terlawan III. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan Pertama. Terlawan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Para Pelawan/tanpa melalui *fiat* Ketua Pengadilan Negeri setempat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada Pasal 6 UUHT. Sehingga tindakan Terlawan II dalam pelelangan obyek sengketa *a quo* atas permohonan Terlawan III adalah tindakan untuk melaksanakan amanat UUHT.

11. Bahwa Terlawan I/Debitur telah diberikan Surat Peringatan I No. S.041/DIR.PAFI/X/2020 tanggal 23 September 2020, Surat Peringatan II No. S.018/DIR.PAF/X/2020 tanggal 12 Oktober 2020 dan Surat Peringatan III No. S.043/DIR.PAF/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020, namun Terlawan I/Debitur tidak menyelesaikan kewajibannya.
12. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor S.005/DIR.PAF/SP/XI/2021 tanggal 02 November 2021, Terlawan III selaku Kreditur menyatakan bahwa Pelawan/Debitur yang diajukan pelelangan sebagaimana surat Terlawan III Nomor: S.002/DIR.PAF/XI/2021 tanggal 02 November 2021 hal Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT, Terlawan I/Debitur benar-benar telah wanprestasi/cidera janji terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati.
13. Bahwa sebagaimana dijelaskan Terlawan II pada angka 12, maka ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1404/WKN.08/KNL.05/2021 tanggal 06 Desember 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang.
14. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, maka terhadap pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan dalam Selebaran tanggal 8 Desember 2021 sebagai Pengumuman Pertama dan diumumkan di surat kabar harian Radar Tasikmalaya tanggal 23 Desember 2021 sebagai Pengumuman Kedua.
15. Bahwa sebagai syarat pelaksanaan lelang, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 34/2022 tanggal 4 Januari 2022.
16. Bahwa berdasarkan Surat Nomor: S.072/DIR.PAF/XII/2021 tanggal 14 Desember 2021, hal Surat Pemberitahuan Rencana Lelang Ulang Hak

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung, Terlawan III telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *aquo* kepada Terlawan I/Debitur.

17. Bahwa berdasarkan pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh pejabat lelang berdasarkan:
 - a. Permintaan penjual;
 - b. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
 - c. Hal lain yang diatur dalam peraturan Menteri ini.
18. Bahwa selanjutnya pasal 39 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang adalah terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami isteri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.
19. Lebih lanjut berdasarkan ayat 2 pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa :
 - a. Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.
 - b. Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
 - pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
 - pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.
20. Bahwa sampai dengan pelaksanaan lelang *a quo* dilaksanakan :
 - a. tidak terdapat permintaan dari penjual untuk membatalkan lelang atas tanah/bangunan SHGB Nomor 4 luas tanah 10.610 m2 atas nama PT. Langgeng Rahayu Properindo yang beralamat di Desa Cintaratu, Kec. Parigi, Kab. Pangandaran.

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



b. tidak terdapat penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang menetapkan atau memutuskan untuk membatalkan pelaksanaan lelang *a quo*.

21. Bahwa sejalan dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 sebagaimana disebutkan diatas, maka gugatan perlawanan Pelawan di Pengadilan Negeri Ciamis dengan nomor register perkara 26/Pdt.Plw/2021/PN.Cms tidak membatalkan pelaksanaan lelang *a quo*.
22. Bahwa sebagaimana telah Terlawan II uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan transparan serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan III telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
24. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan transparan serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehingga, terhadap lelang yang diperantarai Terlawan II telah sesuai berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah adalah sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*"

Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Terlawan II *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*.

25. Bahwa berdasarkan pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.
26. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Terlawan II tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana diatur dalam *Vendureglement Stbl. 1908 Nomor: 189 jo. PMK 213/PMK.06/2020*, dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II

Halaman 14 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan II tersebut adalah sah menurut hukum dan Risalah Lelang Nomor: 7/34/2022 tanggal 6 Januari 2022 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

27. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Terlawan II ;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Mengeluarkan Terlawan II dari pihak dalam perkara *a quo*.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor 7/34/2022 tanggal 6 Januari 2022 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor 7/34/2022 tanggal 6 Januari 2022 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Menimbang, bahwa **Terlawan III** melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban yang disampaikan dimuka persidangan secara tertulis tertanggal 9 Agustus 2021 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. PENGADILAN NEGERI CIAMIS TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIF)

Adapun dasar dan alasan ketidakberwenangan

Pengadilan Negeri Ciamis, adalah se bagai berikut :

Halaman 15 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.PIW/2021/PN. Cms



Bahwa Perlawanan tidak diajukan pada Pengadilan Negeri dimana domisili atau tempat tinggal Para Terlawan (*distributie van rechtsmacht*)

1. Bahwa Pasal 118 *Herzien Inlandsch Reglement* ayat (1) dengan jelas menyatakan sebagai berikut:

"Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada hngkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Pelawan atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Terlawan bertempat diam ataujika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya"

2. Dapat Terlawan III sampaikan bahwa domisili Terlawan I atau pihak yang berhutang dengan Pelawan berada di wilayah Kabupaten Bandung tepatnya di Jalan Siliwangi Dago, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 009, Kelurahan Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung.

3. Bahwa dalil Pelawan dalam Perlawanan a quo menjelaskan hubungan hukum yang terjadi antara Pelawan dan Terlawan I adalah hubungan hutang-piutang, oleh sebab itu sudah sepatutnya Pelawan mengajukan Perlawanan a quo di Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana tempat tinggal atau domisili Terlawan I, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 *Herzien Inlandsch Reglement* ayat (2) sebagai berikut:

"Jika Terlawan lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari Terlawan yang dipilih oleh Pelawan. Namun, jika Terlawan-Terlawan satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama"



4. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, maka sudah seharusnya gugatan perselisihan ini diantara Pelawan dengan Terlawan I diselesaikan di Pengadilan Negeri Bale Bandung.
5. Bahwa Terlawan II berkedudukan di Tasikmalaya yang berbeda daerah hukum pengadilan negeri dengan pengadilan negeri perkara a quo.
6. Bahwa Terlawan III berkedudukan di Jakarta Selatan yang berbeda daerah hukum pengadilan negeri dengan pengadilan negeri perkara a quo.
7. Bahwa dari uraian fakta yang Terlawan III sampaikan diatas, domisili hukum masing-masing Terlawan berbeda-beda dan tidak ada satupun yang berdomisili hukum di wilayah hukmn Pengadilan Negeri Ciamis sehingga sudah sepatutnya Perlawanan Pelawan a quo tidak dapat diterima.
8. Oleh karena itu untuk menghindari tindakan melampaui batas daerah hukum (*exceeding its powe, r*) kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

II. PERLAWANAN PELAWAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Adapun dasar dan alasan Perlawanan Pelawan tidakjelas adalah sebagai berikut:

Antara Posita Dengan Petitum Tidak Terdapat Kesesuaian

1. Bahwa dalam Posita butir 9, 13 s.d. 17, Pelawan mengakui bahwa obyek sengketa ternyata menjadi jaminan atas hutang Terlawan I kepada Terlawan III namun di dalam Petitum butir 5 Pelawan meminta dinyatakan sebagai Pemilik obyek tanah dan bangunan sengketa a quo.
2. Bahwa di dalam Positanya Pelawan mendalilkan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas obyek sengketa
3. Perlu Terlawan III kemukakan bahwa PPJB bukanlah peralihan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan namun hanya satu janji atau ikatan awal antara calon

Halaman 17 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



penjual dengan calon pembeli sehingga untuk PPJB dapat dilakukan secara dibawah tangan dan tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

4. Sehingga jika di Petitum Pelawan menuntut untuk dinyatakan sebagai pemilik obyek sengketa maka tentu saja tuntutan Pelawan a quo tidak berdasar apalagi di dalam Positanya Pelawan tidak mendalilkan kepemilikan obyek sengketa namun mendalilkan pengakuan atas adanya penjaminan obyek sengketa di Terlawan III.

5. Mengingat di dalam Perlawanan a quo terdapat ketidaksesuaian antara dalil di Posita dengan apa yang dituntut dalam Petitum sehingga mengakibatkan Perlawanan tidak jelas, maka sudah sepatutnya secara hukum Perlawanan a quo untuk tidak diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalilnya yang disampaikan Terlawan III dalam eksepsi adalah satu kesatuan dan secara mutatis mutandis merupakan dalil dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa dapat Terlawan III sampaikan terkait objek sengketa yang akan dilakukan eksekusi lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya, sehingga memberikan gambaran yang jelas dan terang atas permasalahan sebenarnya.
3. Bahwa Terlawan I adalah debitur sah dari Terlawan III, hal ini dibuktikan dengan adanya Akta Perjanjian Pembiayaan Investasi No 216 tanggal 22 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Sulyanti, SH.,MSI.,M.Kn (Turut Terlawan II) Notaris di Kabupaten Pangandaran.
4. Bahwa dalam Perjanjian Pembiayaan Investasi tersebut, Terlawan I telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04/Desa Cintaratu. sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 2245/Cintaratu/2018 tanggal 21 Desember 2018

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



seluas 10.610 m² yang terletak di Jalan/Blok Bulukuning, Desa Cintaratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat.

5. Bahwa terhadap jaminan tersebut di atas telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 915/2019, dengan pemegang Hak Tanggungan terdaftar atas nama PT Pool Advista Finance, Tbk (Terlawan III).
6. Bahwa dalam perjalanannya Terlawan I tidak dapat memenuhi kewajiban kreditnya kepada Terlawan III dan selanjutnya melalui surat Wanprestasi tertanggal 31 Mei 2021 Terlawan III telah menyatakan Terlawan I adalah debitur yang ingkar janji atau Wanprestasi.
7. Bahwa untuk memulihkan pemberian kredit yang telah Terlawan III berikan, maka Terlawan III mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya (Terlawan II), terhadap jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04/Desa Cintaratu.
8. Bahwa Pelawan menyampaikan dalam Perlawanan a quo, hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan I dimulai sejak adanya Surat Pernyataan tertanggal 16 Juli 2021 yang menyatakan Terlawan I akan melunasi hutangnya kepada Pelawan, dan jika dalam 15 hari tidak dapat melunasi maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04/Desa Cintaratu akan beralih kepada Pelawan sebagai pelunasan hutang Terlawan I.

Bahwa Surat Pemyataan tersebut di atas baru dibuat jauh setelah adanya Akta Perjanjian Pembiayaan Investasi No 216 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 915/2019 antara Terlawan I dan Terlawan III. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka Surat Pemyataan tertanggal 16 Juli 2021 tersebut tidaklah memiliki kekuata:an hukum terhadap Terlawan III dan untuk itu Terlawan III secara hukum

Halaman 19 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



tetap dapat mengeksekusi lelang terhadap jaminan Terlawan I, karena Terlawan III menjalankan suatu putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" di dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

9. Terhadap isi Surat Pernyataan yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04/Desa Cintaratu sebagai bagian dari pelunasan hutang Terlawan I, merupakan kesalahan Pelawan yang diakibatkan ketidakteitian Pelawan dalam memeriksa objek jaminan yang nyatanya telah dijamin kepada Terlawan III dan telah dibeban Hak Tanggungan jauh sebelum adanya Surat Pernyataan antara Pelawan dan Terlawan I.

Dan kelalaian Pelawan hanya percaya kepada Terlawan I, yang anehnya tanpa meminta bukti sertifikat kepemilikan, tidak dapat dibebankan kepada Terlawan III dengan meminta pembatalan lelang eksekusi yang dimohonkan Terlawan III.

10. Bahwa Pelawan mendalilkan telah mengadakan kesepakatan dengan Terlawan I dalam satu Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa.

11. Perlu Terlawan III kemukakan kembali bahwa PPJB bukanlah peralihan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan namun hanya satu janji atau ikatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli sehingga untuk PPJB dapat dilakukan secara dibawah tangan dan tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Dengan demikian Pelawan bukanlah pemilik obyek sengketa, apalagi obyek sengketa tersebut sedang dijamin dan dipasang Hak Tanggungan sehingga tidak dapat diperjualbelikan sebelum dilunasinya kewajiban seorang Debitur.

12. Bahwa PPJB yang dibuat antara Pelawan dengan Terlawan I tidak memiliki dampak hukum terhadap

Halaman 20 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



obyek sengketa yang dipasang Hak Tanggungan. Pelawan tidak kehilangan haknya untuk menuntut Terlawan I dan dapat meminta dan menyita aset Terlawan I yang lain untuk pemenuhan kewajiban pembayaran kepada Pelawan.

13. Sebaliknya dapat Terlawan III tegaskan bahwa obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04/Desa Cintaratu tidak dapat diperjualbelikan atau dipindahtangankan oleh siapapun, karena merupakan Hak Terlawan III sebagai pemegang Hak Tanggungan yang dilindungi dalam Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
14. Berdasarkan uraian hukum Terlawan III diatas, maka sudah sepatutnya Perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya.

II. DALIL PELAWAN MENUNTUT SITA JAMINAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM

1. Bahwa Terlawan III menolak dalil Pelawan mengenai permohonan sita jaminan, karena berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR jelas disebutkan bahwa :
"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang dst".
2. Bahwa Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 juga telah menegaskan antara lain berbunyi:
"permohonan sita jaminan yang bukan atas alasan yang diisyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) adalah tidak dapat dibenarkan".
3. Selanjutnya Pasal 227 ayat (1) HIR. jo. Pasal 720 Rv jo. Pedoman Pelaksanaan tugas dan Administrasi Pengadilan,

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, menegaskan pula bahwa:

"adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Terlawan akan mengasingkan atau menggelapkan harta kekayaannya dimana kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan po/wk sengketa".

4. Bahwa oleh karena Pelawan bukanlah pemilik obyek sengketa dan obyek sengketa adalah jaminan Terlawan III yang sedang dipasang Hak Tanggungan dan hubungan hukum yang ada hanya antara Pelawan dengan Terlawan I sehingga penyelesaian permasalahan hendaknya diselesaikan tersendiri diantara Pelawan dengan Terlawan I maka tidak beralasan hukum pennohonan sita jaminan Pelawan untuk dikabulkan dan sepatutnya untuk ditolak.

Untuk menjaga kepastian hukum di Indonesia Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak dalil-dalil dan tuntutan Pelawan a quo berdasarkan alasan dan fakta hukum yang Terlawan III sampaikan di atas dan dapat memberikan pertimbangan hukum yang adil dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.
- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidakjelas (*Obscuur Libe[]*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah eksekusi lelang yang dilakukan Terlawan I;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Atau

Halaman 22 dari 33Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon Putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan II dan Terlawan III tersebut, Kuasa Pelawan telah menanggapi dalam replik secara tertulis dipersidangan tanggal 15 Juni 2022, begitu pula Terlawan II, Terlawan III melalui kuasanya masing-masing atas replik Pelawan tersebut telah ditanggapi dengan mengajukan duplik secara tertulis dipersidangan tanggal 23 Juni 2022, Selengkapnya replik dan duplik tersebut telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara a quo;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk memperkuat dalil-dalil perlawanannya telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P- 12 :

Menimbang, bahwa Pelawan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu 1.saksi Suryadi dan 2. saksi Moechamad Irawan;

Menimbang, bahwa tentang keterangan saksi- saksi selengkapnya, cukup kiranya dengan menunjuk berita acara persidangan yang ada ;_

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk mendukung dalil sangkalannya telah menyerahkan bukti-bukti tertulis bertanda T.II - I sampai dengan T.II - 13 :

Menimbang, bahwa Kuasa Terlawan III untuk mendukung dalil sangkalannya telah menyerahkan bukti-bukti tertulis bertanda T.III - 1 sampai dengan T.III - 5 :

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terlawan II dan Terlawan III tidak mengajukan saksi-saksi, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan seluas-luasnya;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kepastian tentang obyek perkara yang disengketakan dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 7 Oktober 2021, hasilnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang ada ;

Menimbang, bahwa kemudian Terlawan III telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 12 Oktober 2021 sedangkan Pelawan tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa selanjutnya hal-hal sebagaimana tercantum dengan jelas dalam berita acara persidangan perkara ini yang untuk singkatnya tidak dimuat dalam putusan ini, tetapi tetap merupakan satu kesatuan yang tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpisahkan dengan putusan ini dan telah merupakan dasar pertimbangan Majelis Hakim untuk memutuskan perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa khusus tentang eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili yang bersifat absolut, telah dipertimbangkan dan diputus lebih dahulu dalam Putusan Sela Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms. Tanggal 24 Agustus 2022, Putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa putusan dimaksud menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini yang pada pokoknya, amar putusannya menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut maka perkara ini diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Ciamis;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang belum dipertimbangkan dalam putusan sela tersebut, akan dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Dalam Provisi :

1. Membatalkan Jadwal Rencana Lelang tanggal 6 Januari 2022 atas objek sengketa Hak Tanggungan No. 1427/2018 atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur No. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, NIB Tanah. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (epuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Terlawan. I (PT.Langgeng Rahayu Propertindo), yang berlokasi di Desa Cintaratu, Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat, oleh karena antara Terlawan. I dengan Pelawan telah melakukan pengikatan jula beli aatas objek sengketa tersebut melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Jual.
2. Mohon untuk diletakan sita jaminan terhadap objek sengketa Hak Tanggungan No. 1427/2019 atau Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 4/Cintaratu, Surat Ukur Nomor. 2245/Cintaratu/2018, tanggal 21-12-2018, dengan NIB. 10.32.01.05.08996, Seluas 10.610 M2 (sepuluh Ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama pemegang hak Terlawan. I (PT. Langgeng Rahayu Propertindo, yang berlokasi di Desa Cinta Ratu,

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Menimbang, bahwa terhadap provisi ke - 1 Pelawan ini harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pokok perkara, maka provisi ke- 1 ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap provisi ke - 2 Pelawan tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, maka provisi ke - 2 Pelawan patut untuk ditolak;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Terlawan II, telah mengajukan materi eksepsi yang apabila dicermati sedemikian rupa maka akan didapati materi eksepsi yang pada pokoknya mengenai :

1. Bahwa dengan ditariknya KPKNL Tasikmalaya sebagai Terlawan III dalam perkara gugatan *aquo* adalah salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*).
2. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 7/34/2022 tanggal 6 Januari 2022, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Terlawan III berdasarkan surat nomor: S.002/DIR.PAF/XI/2021 tanggal 02 November 2021 hal Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT.
3. Berdasarkan uraian diatas, maka gugatan mengalami kekeliruan pihak sehingga gugatan mengalami *error in persona*, yaitu salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, mempunyai akibat hukum:
 - a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan didiskualifikasi karena cacat formil;
 - b. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke - 1 Terlawan II, mengenai bahwa dengan ditariknya KPKNL Tasikmalaya sebagai Terlawan III dalam perkara gugatan *aquo* adalah salah sasaran pihak yang digugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke - 1 Terlawan II, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa memang antara pelawan dengan terlawan. II tidak ada hubungan hukum, oleh karena Terlawan. II akan melakukan atas objek sengketa atas permohonan lelang dari Termohon III, maka sudah resiko pihak Terlawan II. Harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, kalau pihak Pelawan tidak menarik Terlawan II sebagai pihak dalam perkara Perlawananan Pelawan Pengadilan Negeri Ciamis ini berakibat perlawanan Pelawan akan menjadi kurang pihak, oleh karena yang akan melaksanakan lelang atas objek lelang (sengketa) adalah Terlawan II., jadi sangat beralasan pihak Pelawan menarik

Halaman 25 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/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

Terlawan II sebagai pihak di Pengadilan sekalu Terlawan II, maka dengan demikian ke - 1 Terlawan II patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke - 2 Terlawan II, mengenai Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 7/34/2022 tanggal 6 Januari 2022, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Terlawan III berdasarkan surat nomor: S.002/DIR.PAF/XI/2021 tanggal 02 November 2021 hal Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke - 2 Terlawan II, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pelawan menolak dalil Jawaban dari eksepsi Terlawan II. Angka 2 yang menyatakan bahwa berdasarkan risalah lelang No. 7/34/2022, tanggal 6 Januari 2022 telah dilaksanakan lelang, sedangkan jauh sebelumnya tanggal jadwal agenda lelang yaitu tanggal 6 Januari 2021 pihak Pelawan telah memberitahukan keberatan lelang oleh Pelawan melalui suratnya bahwa pihak Pelawan telah mendaftarkan Gugatan/Perlawanan atas objek yang akan di lelang Gugatan, bahkan pihak terlawan. II juga telah ditarik selaku pihak Terlawan.II, jadi, apabila pihak Terlawan. II telah melaksanakan lelang pada hal telah mengetahui adanya gugatan dari pihak lain, maka Terlawan II tidak bisa melepaskan tanggung jawabnya kepada Terlawan III, oleh karena itu eksepsi ke - 2 Terlawan II patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke - 3 Terlawan II, mengenai gugatan mengalami kekeliruan pihak sehingga gugatan mengalami *error in persona*, yaitu salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, mempunyai akibat hukum:

- a) Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan didiskualifikasi karena cacat formil;
- b) Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke - 3 Terlawan II, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dari eksepsi ke-1 Terlawan II yang menyatakan bahwa memang antara pelawan dengan terlawan. II tidak ada hubungan hukum, oleh karena Terlawan. II akan melakukan atas objek sengketa atas permohonan lelang dari Termohon III, maka sudah resiko pihak Terlawan II. Harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, kalau pihak Pelawan tidak menarik Terlawan II sebagai pihak dalam perkara Perlawananan Pelawan Pengadilan Negeri Ciamis ini berakibat perlawananan Pelawan akan menjadi kurang pihak, oleh karena yang akan

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/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)



melaksanakan lelang atas objek lelang (sengketa) adalah Terlawan II., jadi sangat beralasan pihak Pelawan menarik Terlawan II sebagai pihak di Pengadilan sekalu Terlawan II, maka dengan demikian ke - 3 Terlawan II patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Terlawan III, telah mengajukan materi eksepsi yang apabila dicermati sedemikian rupa maka akan didapati materi eksepsi yang pada pokoknya mengenai :

1. **PENGADILAN NEGERI CIAMIS TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIF);**

2. **PERLAWANAN PELAWAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke - 1 Terlawan III, mengenai Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Aquo (Kompetensi Relatif), mengenai eksepsi ke -1 Terlawan III Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dalam Putusan Sela dan menyatakan bahwa eksepsi ke - 1 Terlawan III ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke - 2 Terlawan III, mengenai gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas atau *obscuur libel* Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa Pasal 120 HIR menyatakan gugatan dapat berbentuk lisan dan Pasal 118 HIR gugatan dapat berbentuk tertulis, syarat formil sebuah gugatan dapat diperinci sebagai berikut :
 1. Tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan;
 2. Materai, dalam praktek surat gugatan wajib diberi materai secukupnya
 3. Ditandatangani Penggugat atau Kuasanya, seperti dijelaskan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR;
 4. Ditujukan kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relatif, pada dasarnya Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR tidak menetapkan syarat formulasi/isi;
 5. Identitas para pihak, terhadap penyebutan identitas dalam gugatan sangat sederhana sekali, bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR maka identitas yang harus dicantumkan cukup memadai sebagai dasar untuk menyampaikan panggilan atau menyampaikan pemberitahuan.
 6. Posita dan Petitum Gugatan;



Tujuan mencantumkan identitas semata-mata agar dapat disampaikan panggilan atau pemberitahuan, maka identitas wajib disebut cukup meliputi:

1. nama terang dan lengkap termasuk gelar atau alias jika ada, dengan maksud untuk membedakan orang tersebut dengan orang lain yang kebetulan namanya sama pada lingkungan tempat tinggal;
2. alamat/tempat tinggal, penyebutan identitas lain, tidak imperative (tempat tanggal lahir/umur pekerjaan);

- Bahwa dalam doktrin hukum perdata, dikenal 2 teori mengenai perumusan posita gugatan, antara lain:

1. *Substantierings theorie* yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
2. *Individualisering theorie* yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan. Namun tidak perlu dikemukakan dasar dan sejarah terjadinya hubungan hukum, karena hal itu dapat diajukan berikutnya dalam proses pemeriksaan sidang pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Pelawan telah menguraikan dengan jelas, karena :

1. Pelawan dalam gugatannya telah menyebutkan identitas Para Pihak yang cukup memadai sebagai dasar untuk menyampaikan panggilan atau menyampaikan pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1) HIR;
2. Pelawan telah menguraikan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) dengan merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan juga menjelaskan fakta-fakta yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, mengenai penilaian apakah Pelawan sebagai Pelawan yang benar, maka harus dibuktikan dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka perlawanan Pelawan telah jelas dan memenuhi syarat formil surat gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi yang diajukan oleh Terlawan III haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan utama dalam perkara ini adalah siapa yang berhak atas objek perkara apakah Pelawan atau Terlawan III ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat bertanda P - 1 s/d P - 12 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa Terlawan II di depan persidangan telah mengajukan bukti surat bertanda T.II - I sampai dengan T.II - 13 ;

Menimbang, bahwa Terlawan III di depan persidangan telah mengajukan bukti surat bertanda T.III - 1 sampai dengan T.III - 5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat dari Pelawan, dasar kepemilikan yang diakui Pelawan atas objek sengketa adalah bukti surat P-6 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Juli 2021, dimana adanya bukti surat P-6 tersebut diawali dengan adanya perjanjian antara Pelawan dengan Terlawan I sebagaimana dalam bukti surat P-9 berupa surat Persetujuan Pemberian Kredit Umum Usaha Modal Kerja Kontruksi tanggal 20 Mei 2019;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalili gugatan Pelawan atas kepemilikan objek sengketa tersebut, Terlawan III telah mengajukan bukti surat berupa T.3-1 berupa Perjanjian Pembiayaan Investasi tanggal 22 Mei 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-9 dan T.3-1 tersebut Majelis Hakim menilai bahwa didalam klausul atau isi perjanjian bukti surat P-9 merupakan suatu perjanjian antara Pelawan dan Terlawan I namun didalamnya tidak ada mencantumkan ataupun menyebutkan adanya suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak sebagai jaminan dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian tersebut, sedangkan pada bukti surat T.3-1 yang

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/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)



merupakan suatu Perjanjian Pembiayaan Investasi tanggal 22 Mei 2019 antara Terlawan I dengan Terlawan III dimana dalam klausul atau isi perjanjian tersebut jelas menyebutkan adanya suatu jaminan atas benda tidak bergerak sebagaimana objek sengketa perkara a quo yang mana Sertifikat Hak Milik atas jaminan objek sengketa tersebut berada atau diserahkan kepada pihak Terlawan III saat perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani antara Terlawan I dan Terlawan III dan telah ditetapkan Hak Tanggungan, kemudian oleh karena Terlawan I tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Terlawan III, maka atas benda sebagai jaminan dalam perjanjian T.3-1 tersebut yaitu objek sengketa perkara a quo adalah sah untuk dikuasai oleh Terlawan III, maka oleh karenanya segala bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terlawan III atas objek sengketa adalah sah dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya alasan Pelawan sebagaimana pada posita angka 13 yang menyatakan Terlawan I telah berbuat tidak jujur kepada Pelawan terkait dengan objek yang dijadikan jaminan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Jual dimana atas objek tersebut ternyata telah dijadikan jaminan kepada pihak lain selain Pelawan, Majelis Hakim menilai hal tersebut merupakan suatu keteledoran Pelawan yang tidak menggunakan dan memperhatikan asas kehati-hatian dalam pelaksanaan perikatan perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dasar kepemilikan atas objek sengketa adalah sah milik Pelawan, maka oleh karenanya terhadap petitum poin 5 tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo inti dari gugatan Pelawan adalah perlawanan mengenai Penetapan Pelaksanaan Lelang yang dimohonkan oleh Terlawan III atas objek sengketa, sedangkan petitum pokok Pelawan pada poin 5 tersebut telah ditolak, maka Penetapan Pelaksanaan Lelang oleh Pengadilan yang dimohonkan oleh Terlawan III tersebut beralasan hukum. Selanjutnya terhadap petitum Pelawan selain dan selebihnya Majelis Hakim tidak akan memertimbangkan lagi, oleh karena itu terhadap segala petitum gugatan perlawanan Pelawan tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya, maka Pelawan dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, maka berdasarkan Pasal 181 HIR biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pelawan;

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Pasal 118 HIR, Pasal 120 HIR, Pasal 181 HIR, Pasal 195 HIR, Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv serta ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Provisi :

- Menolak Provisi Pelawan untuk seluruhnya ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Terlawan II dan Terlawan III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.685.000,- (enam juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, pada hari Rabu tanggal **02 November 2022**, oleh kami **Indra Muharam, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Arpisol, S.H.**, dan **Rika Emilia, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **09 November 2022**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Ermi Minarni, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ciamis, dihadiri Kuasa Terlawan III tanpa dihadiri Kuasa Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, dan Turut Terlawan II;

Hakim Anggota-anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Arpisol, S.H.

Indra Muharam, S.H.

Ttd.

Rika Emilia, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor : 26/Pdt.Plw/2021/PN. Cms



Ermi Minarni, S.H.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp. 3.945.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Materai	: Rp. 10.000,-
- Biaya PS	: Rp. 2.610.000,-
Jumlah	: Rp. 6.685.000,-
Terbilang	(enam juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah)