



**PUTUSAN**

**Nomor 188 / Pdt / 2018/ PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

**SRIE AYU WIDIYADARI** Tempat/Tanggal Lahir : Bandung, 5 Oktober 1973, berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 5108064510730004; Alamat : Banjar Dinas Kalibukbuk, RT 009/RW -, Desa : Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali; Jenis Kelamin : Perempuan; Pekerjaan : Karyawan Swasta; Agama : Hindu; Status : Belum Kawin; Pendidikan : Sarjana (S1), untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**

**MELAWAN**

1. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK BUSSINESS BANKING FLOOR SINGARAJA** yang beralamat di Jl. Jendral Ahmad Yani No. 6 Singaraja, dalam hal ini diwakili oleh Kusanya bernama : 1. Nunung Nurhidayat, S.H., 2. Harimawan Budiharto, 3. Adam Fikry, 4. Marthin Aritama Nasution, dan 5. Nazamudin. sesuai dengan surat kuasa Khusus tertanggal 25 April 2018 untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, cq. DIRJEN KEKAYAAN NEGARA, cq. KANTOR WILAYAH XIV DIRJEN KEKAYAAN NEGARA DENPASAR, cq. KANTOR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SINGARAJA yang beralamatkan di Jl. Udayana No. 10 Singaraja, dalam hal ini diwakili oleh Kusanya bernama 1. Wahyu Nendro, S.E.,M.A.P., 2. Ida Ayu Agung Mariani, S.H., 3. Basuki Rahmat, S.H.,M.Kn., 4. Putu Eka Dewi Yuliasuti, S.H., 5. Didik Dwi Handoko, S.Sos., dan 6. I Made Murdwarsa Febriyanta, Amd., sesuai dengan surat kuasa Khusus tertanggal 3 Mei 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Sgr tertanggal 18 April 2017 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa benar, antara CV. Artha Jaya Perkasa yang diwakili oleh PENGGUGAT selaku direktur dari CV. Artha Jaya Perkasa dan TERGUGAT I, pada hari Kami, tanggal 4 (empat) bulan Oktober tahun 2012 (dua ribu dua belas) pernah melakukan PERJANJIAN KREDIT di bawah tangan, bermaterai cukup bernomor : CRO SRJ/0027/KMK/2012 dan sudah dilegalisasi notaris pada tanggal 4 Oktober 2012;
2. Bahwa benar, untuk menjamin pelunasan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, telah dijaminakan sebuah pekarangan dan bangunan yang berdiri di atasnya, seperti yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1694, Surat Ukur Tanggal : 07 – 02 – 2012, Nomor : 00241/Kalibukbuk/2012, seluas 1.180 m<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas

Halaman 2 dari 22 Putusan Nomor 188/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bidang Tanah (NIB) : 22.04.05.29.02630, dan Surat Pemberitahuan Pajak, Terhubung Pajak Bumi dan Bangunan (SPP TPBB) Nomor Obyek Pajak (NOP) : 51.08.060.001.004.0014, yang terletak di :

- Propinsi : Bali
- Kabupaten : Buleleng
- Kecamatan : Buleleng
- Desa : Kalibukbuk;

3. Bahwa benar, sertifikat sesuai data yang tercantum didalam nomor 2 di atas adalah tertulis atas nama NYOMAN SUJANI ARTHA;
4. Bahwa benar, NYOMAN SUJANI ARTHA adalah Ibu Kandung PENGGUGAT;
5. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan kewajiban pembayaran bunga kredit secara penuh dibuktikan dengan adanya perpanjangan kredit dan penambahan plafon limit kredit di bulan Oktober 2013 sekaligus addendum pertama;
6. Bahwa PENGGUGAT kembali mendapatkan perpanjangan kredit dan penambahan plafon di bulan Oktober 2014 sekaligus addendum kedua;
7. Bahwa di tahun berikutnya di bulan Oktober 2015 mendapatkan kembali addendum ketiga sebagai bentuk perpanjangan kredit;
8. Bahwa kemudian di pertengahan tahun 2016 usaha PENGGUGAT mengalami penurunan omzet yang signifikan sehingga mulai terlambat melakukan pembayaran kepada TERGUGAT;
9. Bahwa PENGGUGAT tetap beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT I dengan tetap mengangsur pokok bunga;
10. Bahwa pada bulan Oktober 2016 PENGGUGAT mengalami kesulitan keuangan sehingga mengutarakan untuk menjual aset demi menyelesaikan kewajiban pada TERGUGAT I;
11. Bahwa kemudian PENGGUGAT menerima Surat Peringatan I No. RSAM SA2 DPS/100/2016 tetanggal 20 Oktober 2016 dari TERGUGAT I;
12. Bahwa kemudian PENGGUGAT menerima Surat Peringatan II No. RSAM SA2 DPS/112/2016 tetanggal 2 November 2016 dari TERGUGAT I;

Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 188/Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa benar di tanggal 15 November 2016 PENGGUGAT kembali menerima Surat Peringatan III No. RSAM SA2 DPS/113/2016 tetanggal 2 November 2016 dari TERGUGAT I;
14. Bahwa PENGGUGAT juga menerima surat pernyataan Default tertanggal 11 Januari 2017 dari TERGUGAT I bernomor RSAM SA2 DPS/004/2017;
15. Bahwa benar PENGGUGAT telah mendapatkan Surat Pemberitahuan Lelang dan dari TERGUGAT II tertanggal 2 Agustus 2017;
16. Bahwa benar, isi Surat Pemberitahuan Lelang tersebut adalah Pihak TERGUGAT I dengan perantara TERGUGAT II, akan melaksanakan lelang barang jaminan dan atau agunan yang berupa : sebuah pekarangan dan bangunan yang berdiri di atasnya, seperti tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1694, Surat Ukur Tanggal 07 – 02 – 2012, Nomor : 00241/Kalibukbuk/2012, seluas 1.180 m<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) : 22.04.05.29.02630, dan Surat Pemberitahuan Pajak, Terhubung Pajak Bumi dan Bangunan (SPP TPBB) Nomor Obyek Pajak (NOP) : 51.08.060.001.004.0014, yang terletak di propinsi : Bali, Kabupaten Buleleng, Kecamatan Buleleng, Desa Kalibukbuk, atas nama NYOMAN SUJANI ARTHA;
17. Bahwa benar, pemberitahuan Lelang tersebut telah dilaksanakan pada hari Rabu, 16 Agustus 2017, waktu 14.00 WITA, bertempat di kantor TERGUGAT II;
18. Bahwa PENGGUGAT kembali menerima surat pemberitahuan Lelang II yang akan dilaksanakan pada hari Rabu, 18 April 2018, bertempat di kantor TERGUGAT II;
19. Bahwa pemberitahuan yang dilakukan oleh pihak TERGUGAT I dan pihak TERGUGAT II adalah merupakan suatu wujud adanya perbuatan main hakim sendiri (eigenrechting); karena dilakukan adanya tanpa adanya penetapan dan atau putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
20. Bahwa pihak PENGGUGAT sudah berusaha untuk melakukan musyawarah dan mediasi sebelum dimajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini ke Pengadilan Negeri Singaraja;
21. Dikarenakan tidak tercapai kesepakatan maka pihak PENGGUGAT mengajukan gugatan ini;

Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 188/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa PENGGUGAT keberatan dengan harga limit lelang II;
23. Bahwa menurut 207 HIR PENGGUGAT berhak melakukan perlawanan lelang;
24. Bahwa sebelum adanya penetapan dan putusan hukum pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan obyek agunan dan atau jaminan, berupa tanda dan bangunan tersebut, maka perbuatan untuk dilakukan PELELANGAN dan atau Perbuatan Hukum lainnya, adalah Cacat Hukum;
25. Bahwa oleh karena daripada itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan melarang PARA TERGUGAT dan atau kuasa hukumnya untuk tidak melakukan pelelangan tanpa adanya penetapan dan putusan Pengadilan Negeri yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kiranya kepada Yang Mulia, Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, dan atau Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan selanjutnya mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada PARA PENGGUGAT dan/atau siapapun yang mendapat hak atasnya, untuk tidak melakukan Upaya Hukum PELELANGAN, dan atau melakukan pengalihan hak/dan atau melakukan tindakan apapun terhadap obyek tersebut, tanpa persetujuan pihak PENGGUGAT;
4. Menyatakan melarang PARA TERGUGAT dan atau kuasanya untuk melakukan penyitaan dan atau PELELANGAN, tanpa adanya penetapan dan putusan Pengadilan Negeri yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij vorraad);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT seluruhnya;

## **SUBSIDAIR**

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo Pengadilan Negeri Singaraja telah menjatuhkan putusan dengan amar selengkapny sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.666.000,- (satu juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca Relas Pemberitahuan Putusan kepada Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II masing-masing tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Sgr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Singaraja;

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 253 / Pdt. G / 2018/PN Sgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Oktober 2018, Penggugat / Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 253/Pdt.G/2018/PN Sgr, tanggal 10 Oktober 2018, untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II masing – masing pada tanggal 11 Oktober 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Memori Banding yang diajukan Penggugat / Pemanding tertanggal 23 Oktober 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II masing-masing tanggal 29 Oktober 2018;

Membaca Kontra Memori Banding dari Tergugat I / Terbanding I tanggal 19 Nopember 2018 dan telah diberitahukan kepada Penggugat / Pemanding dan Tergugat II / Terbanding II masing – masing tanggal 21 Nopember 2018;

Membaca Kontra Memori Banding dari Tergugat II / Terbanding II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 9 Nopember 2018 dan telah diberitahukan kepada Penggugat / Pemanding dan Tergugat I / Terbanding I masing – masing tanggal 14 Nopember 2018;

Membaca Relas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas perkara (inzage) Nomor 253/Pdt.G/2018/PN Sgr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja telah memberi kesempatan kepada Penggugat / Pemanding tanggal 15 Oktober 2018, Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II masing-masing tertanggal 11 Oktober 2018, untuk mempelajari berkas perkara banding dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan disampaikan kepadanya ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh pemohon banding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu serta menurut tata cara dan syarat yang ditentukan oleh undang-undang karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya telah mengemukakan alasan – alasan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun yang menjadi dasar hukum dan alasan-alasan PEMBANDING dalam hal mengajukan keberatan-keberatan terhadap perkara Nomor :253/Pdt.G/2018/PN.Sgr adalah sebagai berikut :

- pasal 224 HIR yang berbunyi "Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan pasal 195 ayat (2) dan seterusnya. (Ov. 91; Rv. 440, 584; Not. 41; T. XIII-372.)Bagian 6. Hal Mengadili Perkara Istimewa.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 yaitu pasal I ayat 4 yang berbunyi "lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pasal 207 HIR ayat (1) Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.).

**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

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat(1) yang berbunyi” Setiap Orang berhak atas pengakuan, Jaminan, Perlindungan, dan kepastian Hukum yang adil serta Perlakuan yang sama dihadapan Hukum”. Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi“ *Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi*”.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka alasan-alasan PEMBANDING dalam hal mengajukan perkara ini ke tingkat banding adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT dianggap wanprestasi sehingga menurut majelis hakim tingkat pertama yang memeriksa perkara ini berdasarkan pasal 6 jo pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan LELANG yang dilakukan oleh TERBANDING I melalui TERBANDING II merupakan tindakan yang benar, namun setelah dibandingkan mengenai dasar hukum majelis tingkat pertama yang memutus perkara ini dengan dasar pasal 6 jo pasal 20 Undang – undang hak Tanggungan ternyata bertentangan dengan pasal 224 HIR , karena jelas dalam pasal 224 HIR tersebut apabila surat perjanjian yang tidak dijalankan dengan damai maka harus melalui perintah ketua pengadilan, serta hal tersebut ditegaskan dalam PMK No. Nomor : 27/PMK.06/2016 yaitu pasal 1 ayat 4 yang mengatur mengenai lelang eksekusi merupakan pelaksanaan putusan atau perintah pengadilan, karena lelang yang dilaksanakan oleh TERBANDING I melalui TERBANDING II jelas - jelas tidak ada putusan maupun penetapan dari pengadilan yang menyatakan PEMBANDING telah wanprestasi sehingga agunan milik PEMBANDING agar di lelang, sehingga hal yang demikian seharusnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pemeriksaan tingkat pertama,namun kenyataan sama sekali tidak dipertimbangkan,maka dengan ini PEMBANDING mohon kepada Majelis Hakim tingkat banding untuk di pertimbangkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT boleh mengajukan PERLAWANAN juga diatur sebagaimana ketentuan pasal 207 HIR, yang mana debitur diberi hak untuk mengajukan perlawanan, serta perlawanan yang diajukan oleh PEMBANDING juga dijamin oleh Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam pasal 28 huruf D ayat 1 dan huruf G ayat 1, yang mana setiap orang berhak mendapatkan kepastian hukum serta mendapat perlindungan diri pribadi, keluarganya, martabat, kehormatan, beserta harta bendanya.

Bahwa PEMBANDING / PENGGUGAT dalam persidangan perkara No.253/Pdt.G/2018/PN.Sgr juga lebih memberikan bukti-bukti autentik sebagai bukti atas dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM di persidangan tingkat pertama, adapun bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut :

NO	NAMA BUKTI	KODE	KETERANGAN
1	Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) PENGGUGAT	P-1	ASLI ADA PADA PENGGUGAT
2	Copy Perjanjian Kredit No.CRO.SRJ/0027/KMK/2012	P-2	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
3	Copy Perjanjian Kredit Addendum V (kelima) No.CRO.SRJ/0027/KMK/2012 tanggal 4 Oktober 2012	P-3	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
4	Copy Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (Cessie) atas Piutang Nomor CRO.SRJ/0172/CESSIE/2013	P-4	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
5	Copy Sertifikat Hak Milik No.1694 atas nama Nyoman Sujani Artha	P-5	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
6	Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan	P-6	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
7	Copy Sertifikat Hak Tanggungan	P-7	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
8	Copy Surat Keterangan Desa	P-8	ASLI ADA PADA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Perihal Kisaran Harga Tanah No.872/V/KLB//2018		PENGGUGAT
9	Copy Surat Pernyataan Default No.RSAM.SA2.Dps/004/2016	P-9	ASLI ADA PADA PENGGUGAT
10	Copy Kewajiban Pinjaman Cv.Artha Jaya Perkasa tanggal 19 Juni 2017	P-10	ASLI ADA PADA PENGGUGAT
11	Copy Surat Pemberitahuan Lelang I tanggal 14 Juli 2017	P-11	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
12	Copy Surat Pemberitahuan Lelang II tanggal 23 Maret 2018	P-12	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
13	Copy Surat Pemberitahuan Lelang III tanggal 11 Mei 2018	P-13	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
14	Copy Surat Pemberitahuan akan dilelang tanggal 20 Maret 2018	P-14	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
15	Copy Surat Pemberitahuan Pengumuman Koran tanggal 4 April 2018	P-15	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
16	Copy Surat Pemberitahuan akan dilelang tanggal 11 Mei 2018	P-16	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
17	Copy Surat Pemberitahuan Pengumuman Koran tanggal 21 Mei 2018	P-17	ASLI ADA PADA TERGUGAT I
18	Copy iklan media massa sebagai upaya keseriusan PENGGUGAT menjual obyek sebagai bentuk iktikad baik penyelesaian kredit	P-18	ASLI ADA PADA PENGGUGAT
19	Copy print iklan media social	P-19	ASLI ADA PADA PENGGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Berdasarkan alat bukti P-1 adalah identitas PENGGUGAT/PEMBANDING
2. Berdasarkan alat bukti P-2,P-3,P-4,P-6 dan P-7 membuktikan PEMBANDING dengan TERBANDING I mempunyai hubungan hukum sehingga klausul PERLAWANAN tersebut sangat jelas mengingat adanya hubungan yang mengakibatkan persoalan hukum.
3. Berdasarkan alat bukti P-5 membuktikan bahwa Agunan yang dilelang oleh TERBANDING I dengan perantaraan TERBANDING II adalah milik orang tua PEMBANDING dalam hal ini atas nama NYOMAN SUJANI ARTHA sehingga dalam hal ini mengajukan perlawanan ini demi memperjuangkan hak-hak yang dijaminakan oleh Undang-Undang.
4. Berdasarkan alat bukti P-8 membuktikan kisaran harga tanah sehingga PENGGUGAT /PEMBANDING keberatan dengan harga limit lelang yang dinilai terlalu rendah.
5. Berdasarkan alat bukti P-6,P-7 dan P-8 membuktikan iktikad baik PEMBANDING untuk tetap menyelesaikan kewajiban kepada TERBANDING I dengan mengajukan permohonan keringanan tetapi tidak ditanggapi.
6. Berdasarkan alat bukti P-9,P-10,P-11,P-12, dan P-13 membuktikan bahwa TERGUGAT I /TERBANDING I telah memberikan surat peringatan kepada PEMBANDING.
7. Berdasarkan alat bukti P-14, P-15,P-16 dan P-17 membuktikan bahwa TERGUGAT I/TERBANDING I melakukan perbuatan main hakim sendiri (*eigenrechting*) karena dilakukan tanpa melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri.
8. Berdasarkan alat bukti P-18 dan P-19 membuktikan iktikad baik PEMBANDING demi menyelesaikan kewajiban kepada TERBANDING I dengan menjual sendiri obyek sengketa sehingga mendapat harga yang layak melalui iklan media massa / media cetak dan media social.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Pembanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bali tingkat Banding melalui Majelis Hakim Tingkat Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding **PEMBANDING** untuk seluruhnya.
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, dengan perkara Nomor :253/Pdt.G/2018/PN.Sgr tertanggal 10 Oktober 2018 menjadi sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** PENGGUGAT/PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul atau perkara ini.

## ATAU

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bali melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang Memeriksa, Mengadili, memberikan Pertimbangan Hukum dan memberikan Putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I di dalam Kontra Memori Bandingnya telah menyampaikan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding I tetap berpendirian pada dalil-dalil semula dalam tingkat Pengadilan Negeri secara keseluruhan serta menolak seluruh dalil Memori Banding Pembanding sebagaimana tercantum di dalam Memori Banding Pembanding yang diterima / dicatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 23 Oktober 2018, kecuali yang diakui dengan tegas oleh Terbanding I.
2. Bahwa Pengadilan Negeri Singaraja dalam menjatuhkan Putusan No. 253/Pdt.G/2018/PN.Sgr tanggal 10 Oktober 2018 didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar serta telah memeriksa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan seksama seluruh dalil-dail dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga Putusan Pengadilan Negeri Singaraja *a quo* harus dikuatkan.

3. Bahwa Terbanding I menolak dalil Pembanding pada halaman 3 yang antara lain menyatakan Majelis Hakim tidak mempertimbangkan alat bukti surat Pembanding, dengan alasan bahwa Pembanding tidak membaca secara utuh pertimbangan hukum *judex factie*.
4. Bahwa kecermatan dan kebenaran pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* yang menolak gugatan yang diajukan Penggugat/ Pembanding seluruhnya terlihat jelas dan tegas dalam pertimbangan hukum halaman 35 alinea 2, dan 3, yang menyatakan:  
*"Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka mengenai permasalahan pokok yaitu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan umum terhadap tanah milik Penggugat yang menjadi Hak Tanggungan dari Perjanjian Kredit dengan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum tidak terbukti menurut hukum "*

*"Bahwa oleh karena permasalahan pokok dari gugatan Penggugat tidak terbukti menurut hukum dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.*

5. Bahwa selain itu Terbanding I menolak keberatan PEmbanding tersebut dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa alasan-alasan keberatan Pembanding/ Penggugat yang disampaikan dalam Memori Banding ternyata hanya pengulangan atas dalil-dalil dalam gugatan yang seluruhnya telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputuskan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Negeri Singaraja.
  - b. Bahwa sebelum Pengadilan Negeri Singaraja menjatuhkan putusan No. 253/Pdt.G/2018/PN.Sgr tanggal 10 Oktober 2018, terlebih dahulu telah mengkonstituir peristiwa-peristiwa yang didalilkan oleh Para Pihak, kemudian mengkualifisir peristiwa-peristiwa tersebut sehingga dapat diketahui peristiwa hukum yang disengketakan dan peristiwa yang bukan peristiwa hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikesampingkan karena tidak relevan dengan pokok permasalahan yang disengketakan. Setelah mengkonstituir dan mengkualisifisir peristiwa yang disengketakan oleh para pihak, Pengadilan Negeri Singaraja kemudian mengkonstituir atau menerapkan hukumnya dan semua rangkaian kegiatan tersebut telah dilakukan dengan benar dan tepat sesuai poeraturan perundang-undangan yang berlaku

6. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Singaraja dalam memeriksa gugatan Pembanding/ Penggugat adalah sudah tepat dan benar sehingga seluruh keberatan Pembanding/ Penggugat harus ditolak. Hal tersebut didasarkan pada alasan dan/ atau fakta-fakta yuridis sebagai berikut:

- a. Berdasarkan pemeriksaan persidangan di Pengadilan Negeri Singaraja terbukti bahwa Terbanding I dan Terbanding II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Bahw ajustru Pembandinglah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyelesaikan utanya kepada Terbanding I sesuai dengan Perjanjian Kredit.
- b. Bahwa Terbanding I dalam menerima obyek sengketa sebagai agunan kredit dan pelaksanaan Lelang yang dilakukan Terbanding I melalui Terbanding II telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Sehingga dalil-dalil Pembanding mengenai pokok perkara, membuktikan bahwa Pembanding tidak memahami logika berpikir hubungan kausal/ sebab akibat yang memahami benar hal mana saja yang seharusnya diberikan tanggapan secara hukum dan mana yang tidak perlu ditanggapi. Sehingga dalil-dalil Pembanding tersebut merupakan dalil-dalil yang mengada-ada dan salah sasaran serta tidak berdasarkan hukum karena menyampaikan tanggapan atas hal-hal yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Oleh karena itu, dalil-dalil Pembanding dalam pokok



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara sangat tidak beralasan hukum dan harus ditolak serta sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.

7. Bahwa Terbanding I menolak Memori Banding Pembanding selain dan selebihnya dengan alasan-alasan dalil-dalil Memori Banding Pembanding merupakan dalil-dalil ulangan yang sudah dibahas oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja secara cermat, tepat dan benar, sehingga Memori Banding Pembanding tersebut sangat beralasan untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan karena *judex factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja telah menerapkan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap putusan dimaksud, maka Terbanding I mohon kepada Yth. Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili dalam tingkat banding perkara *aquo* berkenan memberikan putusan dalam tingkat banding yang amarnya sebagai berikut :

- **Menolak permohonan banding Pembanding (dahulu Penggugat);**
- **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 10 Oktober 2018 Nomor: 253 / Pdt.G / 2018/ PN.Sgr yang dimohonkan banding;**
- **Menghukum Pembanding dahulu Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya ( **Ex Aequo Et Bono** ).

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II di dalam Kontra Memori Bandingnya telah menyampaikan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Pembanding dalam memori bandingnya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Memori Banding Pembanding diterima oleh Terbanding II pada hari Senin tanggal 29 Oktober 2018 sesuai dengan Penyerahan Memori Banding Nomor: 253/Pdt.G/2018/PN.Sgr.
3. Bahwa Terbanding II sangat sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Singaraja dalam Perkara No. 253/Pdt.G/2018/PN.Sgr. tanggal 10 Oktober 2018, oleh karenanya mohon dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada tingkat banding.
4. Bahwa adapun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja dimaksud adalah sebagai berikut:

## MENGADILI:

### A. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.666.000,- (satu juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);
5. Bahwa Terbanding II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Pembanding dalam memori bandingnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
6. Bahwa Terbanding II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Pembanding pada angka 1 yang pada pokoknya keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim karena dianggap bertentangan dengan Pasal 224 HIR dimana dalam pasal tersebut apabila surat perjanjian yang tidak dijalankan dengan damai maka harus melalui perintah Ketua Pengadilan. Pembanding juga mengaitkan hal ini dengan Pasal 1 ayat 4 pmk Nomor 27/PMK.06/2016 dimana Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan.

7. Bahwa dalil/alasan Para Pembanding tersebut sangat keliru, karena ketentuan-ketentuan yang disebutkan Para Pembanding tersebut karena Tidak ada satupun cacat yuridis formil maupun administrasi prosedur yang dilakukan Terbanding I maupun Terbanding II dalam melakukan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan, dimana justru pbandinglah yang tidak mempunyai iktikad baik dengan melakukan upaya perlawanan pada peradilan tingkat pertama bukannya menyelesaikan kewajibannya. Akan sangat merugikan dunia perbankan apabila setiap debitur yang akan dilakukan eksekusi atas pinjaman/hutangnya pada bank melakukan upaya hukum perlawanan/bantahan tanpa dasar yang tepat dan jelas.

a. Pasal 20 Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan dalam ayat (1) yaitu "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya." dan ayat (2) yaitu "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak."

**Jadi dalam UUHT diatur 3 cara Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, yaitu:**

- i. **Parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT.**
- ii. **Fiat Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.**
- iii. **Penjualan sendiri di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Eksekusi Hak Tanggungan pada perkara ini yaitu Parate Eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, pada intinya menyatakan apabila debitur Cidera janji maka pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, sehingga tata caranya tidak tunduk pada ketentuan Pasal 224 HIR yang mengatur agar lelang eksekusi harus dilakukan melalui fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana didalilkan oleh Pelawan dan tidak memerlukan putusan atau penetapan majelis bahwa pembanding telah wanprestasi sehingga agunannya agar di lelang.

8. Proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Terbanding II adalah sah secara hukum. Dalam melakukan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terbanding II, telah dilengkapi dengan persyaratan dan dokumen-dokumen sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehingga sah menurut hukum, dan oleh karena itu tidak ada satupun tindakan Terbanding II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat.

Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas telah terbukti bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Pelawan ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Terbanding II mohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding Para Pembanding/dahulu Para Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 253/Pdt.G/2018/PN.Sgr tanggal 10 Oktober 2018;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah membaca, mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 253/Pdt.G/2018/PN Sgr tanggal 10 Oktober 2018 dihubungkan dengan memori banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 23 Oktober 2018, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya sudah tepat dan benar oleh karena Para Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua pihak ternyata Penggugat telah cidera janji tidak membayar hutangnya kepada Tergugat I, sehingga berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka Tergugat I sebagai Kreditur berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, demikian pula ternyata proses dan tata cara pelelangan telah berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 253/Pdt.G/2018/PN Sgr tanggal 10 Oktober 2018 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-Undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum, *Rechtsreglement voor de Buiten gewesten (Rbg)*, serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 253/Pdt.G/2018/PN Sgr tanggal 10 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis tanggal 6 Desember 2018 oleh kami Agus Subekti, S.H., M.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Hakim Ketua Majelis, dengan Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum dan Tatik Hadiyanti, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 188/Pen.Pdt/2018/PT DPS tanggal 6 Nopember 2018 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 11 Desember 2018 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta I Ketut Sumadhi, SH Panitera Pengganti Pengadilan

Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 188/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota,

T.t.d

Enny Indriyastuti, S.H.,M.Hum

T.t.d

Tatik Hadiyanti, S.H.,M.H

Hakim Ketua Majelis,

T.t.d

Agus Subekti, SH.,M.H

Panitera Pengganti

T.t.d

I Ketut Sumadhi, S.H

## Perincian biaya perkara banding :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 139.000,-

J u m l a h ..... Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi

Denpasar, Desember 2018

Panitera,

Sugeng Wahyudi, S.H.,M.M.

NIP. 19590301 198503 1 006.