



salinan

P U T U S A N

NOMOR : 22/ PDT/ 2017/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

Pengadilan Tinggi Bali, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. HARIJANTO KARJADI**, laki-laki, umur 62 tahun, beragama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan TB Simatupang Kav. 20 RT 003, RW 001 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: MUHAMMAD YUSUF SYAMSUDDIN, SH., FURQON RIZKI UTAMA, SH., CAESAR AIDIL FITRI, SH., Advokat pada Kantor pengacara YUSUF SYAMSUDDIN,SH. & Associates, beralamat di Jalan Widura No.10, Kelurahan Dangin Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Utara, Kabupaten Badung, Kode Pos 80231, baik masing-masing sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 September 2016, disebut **Pembanding I semula Penggugat**;
- 2. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk** (dahulu bernama PT. BANK PDFCI, Tbk) berkantor pusat dan beralamat di JL. Prof. Dr. Satrio Kav. E4 No. 6 Mega Kuningan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : I GEDE NYOMAN JANUPATI, SH., I NYOMAN NIRAWANA TUSAN, SH., LUH ANIK ERA M, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Oktober 2016, disebut **Pembanding II semula Tergugat I**;

M E L A W A N :

- 1. PT. SAKA UTAMA DEWATA (dalam pailit)**, beralamat di Jalan Bakung

Halaman. 1 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Sari Nomor 1 Kecamatan Kuta, kabupaten Badung Propinsi Bali, disebut Terbanding I semula Tergugat II;

2. **TONI LIONO**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Undaan Wetan No. 56 Surabaya, disebut Terbanding II semula Tergugat III;
3. **GODLIP PASARIBU**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Meruya Ilir Rt. 002/RW. 001 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Jakarta Barat dan/atau Jl. Kav. DKI, Meruya Utara Blok VI/5, RT.06-RW.01, Jakarta Barat, disebut Terbanding III semula Tergugat IV;
4. **GUNAWAN COKRO SANTOSO**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Baliwerti No. 101 Surabaya, disebut Terbanding IV semula Tergugat V;
5. **I MADE ARYA HARTONO**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Kemud, Banjar Tegeh Kuri, Tonja Denpasar, disebut Terbanding V semula Tergugat VI;
6. **HARI BOEDIHARTONO**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Ambengan No. 91 Surabaya, disebut Terbanding VI semula Tergugat VII;
7. **DJAJADI LIONO**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Undaan Wetan No. 56 Surabaya, disebut Terbanding VII semula Tergugat VIII;
8. **TAN HWA ING**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Avia No.1184 Rt. 09/Rw. 01, Kel/Desa. Lembah Putro, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, disebut Terbanding VIII semula Tergugat IX;
9. **MANOJ VASDEV DARJANANI**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Gunung Soputan No. 99X/12 Denpasar, disebut Terbanding IX semula Tergugat X;
10. **HAJI HASAN BASRI**, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Kediri Gg. Adirasa No. 4 F Kampung Bugis, Tuban, Denpasar, disebut Terbanding X semula Tergugat XI;

Halaman. 2 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



11. HAJI TAHERA, laki-laki, bertempat tinggal dan beralamat di Jalan Puri Greneeng No. 3A, Desa/Kelurahan Tuban, Kec. Kuta, Kab. Badung, Bali, disebut Terbanding XI semula Tergugat XII ;

12. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

DENPASAR, beralamat di Jalan Dr. Kusuma Atmaja GKN I Renon, Denpasar – Bali, disebut Terbanding XII semula Tergugat XIII;

13. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, beralamat di Jl. Saraswati No. 3 Seminyak – Kuta, Kabupaten Badung Provinsi Bali, disebut Terbanding XIII semula Tergugat XIV;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.30/Pdt.G/2016/ PN.Dps tanggal 19 September 2016 dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 13 Januari 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Januari 2016 dibawah register Nomor : 30/Pdt.G/2016/PN.Dps. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT.

1. Bahwa **Penggugat** merupakan pemilik jaminan dari 22 (dua puluh) Ruko berlantai 3 (tiga) (terdiri dari 25 Sertifikat Hak Milik), yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau sekarang dikenal dengan nama Kuta Square dengan uraian sebagai berikut:
 - 1) sebidang tanah seperti tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 4238, seluas 21 m2, sesuai dengan Gambar situasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2899/1994, tanggal 19-05-1994 atas nama Tn. Harijanto

Karjadi dengan batas-batas;

- Utara : Jalan Blok
- Timur : Tanah Milik
- Barat : Tanah Milik
- Selatan: Tanah Milik

2) sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 4312, seluas 33 m2, sesuai dengan gambar situasi No. 2982/1994 tanggal 18-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi dengan batas-batas;

- Utara : Jalan Blok
- Timur : Tanah Milik
- Barat : Tanah Milik
- Selatan: Tanah Milik

3) sebidang tanah Hak Milik No. 4266, seluas 55 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2936/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi dengan batas-batas;

- Utara : Tanah Milik
- Timur : Tanah Milik
- Barat : SHM 4267
- Selatan: Tanah Blok

4) sebidang tanah Hak Milik No. 4267, seluas 55 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2937/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;

- Utara : Tanah Milik
- Timur : SHM 4266
- Barat : SHM 4268
- Selatan: Jalan Blok

Halaman. 4 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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

- 5) sebidang tanah Hak Milik No. 4268, seluas 61 m², sesuai dengan Gambar situasi No. 2938/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
 - Utara : Tanah Milik
 - Timur : SHM 4267
 - Barat : SHM 4269
 - Selatan: Jalan Blok
- 6) sebidang tanah Hak Milik No. 4269, seluas 54 m², sesuai dengan Gambar situasi No. 2939/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
 - Utara : Tanah Milik
 - Timur : SHM 4268
 - Barat : SHM 4270
 - Selatan: Jalan Blok
- 7) sebidang tanah Hak Milik No. 4270, seluas 74 m², sesuai dengan Gambar situasi No. 2940/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
 - Utara : Tanah Milik
 - Timur : SHM 4269
 - Barat : SHM 4273
 - Selatan: Jalan Blok
- 8) sebidang tanah Hak Milik No. 4271, seluas 56 m², sesuai dengan Gambar situasi No. 2941/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
 - Utara : tanah milik
 - Timur : tanah milik
 - Barat : tanah milik
 - Selatan: tanah milik

Halaman. 5 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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

- 9) sebidang tanah Hak Milik No. 4272, seluas 54 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2942/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : tanah milik
 - Timur : tanah milik
 - Barat : tanah milik
 - Selatan: tanah milik
- 10) sebidang tanah Hak Milik No. 4276, seluas 54 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2946/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas:
- Utara : Jalan Blok
 - Timur : Tanah Milik
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Tanah Milik
- 11) sebidang tanah Hak Milik No. 4274, seluas 54 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2944/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Tanah Milik
 - Timur : Jalan Blok
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Tanah Milik
- 12) sebidang tanah Hak Milik No. 4275, seluas 54 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2945/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Tanah Milik
 - Timur : Jalan Blok
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Tanah Milik

Halaman. 6 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13) sebidang tanah Hak Milik No. 4277, seluas 54 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2947/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Tanah Milik
 - Timur : Jalan Blok
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Tanah Milik
- 14) sebidang tanah Hak Milik No. 4285, seluas 52 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2955/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Tanah Milik
 - Timur : Tanah Milik
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Jalan Blok
- 15) sebidang tanah Hak Milik No. 4286, seluas 52 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2956/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Tanah Milik
 - Timur : Tanah Milik
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Jalan Blok
- 16) sebidang tanah Hak Milik No. 4290, seluas 14 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2960/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Jalan Blok
 - Timur : Tanah Milik
 - Barat : Jalan Blok
 - Selatan: Tanah Milik

Halaman. 7 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



- 17) sertifikat Hak Milik No. 4302, seluas 38 m², sesuai dengan gambar situasi No. 2972/1994 tanggal 18-05-1994, keduanya terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : tanah milik
 - Timur : Tanah Milik
 - Barat : Jalan Blok
 - Selatan: jalan blok
- 18) sebidang tanah Hak Milik No. 4294, seluas 54 m², sesuai dengan Gambar situasi No. 2964/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Jalan Blok
 - Timur : Tanah Milik
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Tanah Milik
- 19) sebidang tanah Hak Milik No. 4295, seluas 54 m², sesuai dengan Gambar situasi No. 2965/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Jalan Blok
 - Timur : Tanah Milik
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Tanah Milik
- 20) sebidang tanah Hak Milik No. 4296, seluas 54 m², sesuai dengan Gambar situasi No. 2966/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;
- Utara : Jalan Blok
 - Timur : Tanah Milik
 - Barat : Tanah Milik
 - Selatan: Tanah Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21) sebidang tanah Hak Milik No. 4297, seluas 54 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2967/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;

- Utara : Jalan Blok
- Timur : Tanah Milik
- Barat : Tanah Milik
- Selatan: Tanah Milik

22) sebidang tanah Hak Milik No. 4298, seluas 78 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2968/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;

- Utara : Jalan Blok
- Timur : Tanah Milik
- Barat : Jalan Blok
- Selatan: Tanah Milik

23) sebidang tanah Hak Milik No. 4288, seluas 36 m2, sesuai dengan Gambar situasi No. 2953/1994, tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;

- Utara : Tanah Milik
- Timur : Tanah Milik
- Barat : Tanah Milik
- Selatan: Jalan Blok

24) sebidang tanah Milik No. 4300, seluas 16 m2, sesuai dengan gambar situasi No. 2970/1994 tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;

- Utara : Tanah Milik
- Timur : Tanah Milik
- Barat : Tanah Milik
- Selatan: Jalan Blok

Halaman. 9 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



25) sebidang tanah Milik No. 4273, seluas 56 m2, sesuai dengan gambar situasi No. 4293/1994 tanggal 19-05-1994, terdaftar atas nama Tn. Harijanto Karjadi, dengan batas-batas;

- Utara : Tanah Milik
- Timur : Tanah Milik
- Barat : Tanah Milik
- Selatan: Tanah Milik

2. Bahwa **Tergugat I** adalah suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dalam jasa perbankan yang didirikan pada tahun 1956 sebagai Bank Kopra Indonesia. Di tahun 1976 Nama tersebut kemudian diubah menjadi PT Bank Danamon Indonesia, Tbk. Sebagai akibat dari krisis keuangan Asia di tahun 1998, pengelolaan Danamon dialihkan di bawah pengawasan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sebagai BTO (Bank Taken Over). Sebagai bagian dari program restrukturisasi, di tahun yang sama **PT Bank PDFCI**, melakukan merger/penggabungan dan menjadi bagian dari Danamon, Tbk. Sehingga berdasarkan Surat Keputusan NO. C-20934 HT.01.04-TH-99 tertanggal 30 Desember 1999 Menteri Kehakiman Republik Indonesia telah sah secara hukum dan menyebabkan segala hak dan kewajiban dari PT Bank PDFCI beralih kepada PT. Bank Danamon, Tbk;

3. Bahwa **Tergugat II** (dalam keadaan pailit) adalah merupakan suatu Perseroan Terbatas yang sahamnya sebagian besar dimiliki oleh **Penggugat** yang memiliki hubungan hukum dengan **Tergugat I** atas Perjanjian Pinjaman Uang yang tertuang dalam Akta No. 150 tertanggal 20 Juli 1993 yang dibuat di hadapan Esther Daniar Iskandar, SH, Notaris di Jakarta beserta seluruh perubahannya atau addendum-addendurnya;



4. Bahwa selain itu antara **Tergugat II**, dengan **Tergugat I** juga memiliki hubungan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Revolving tertanggal 20 Juli 1993 Nomor 152 yang dibuat di hadapan Esther Daniar Iskandar, SH, Notaris di Jakarta beserta seluruh perubahannya atau addendum-addendumnya;
5. Bahwa **Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, VII, Tergugat VIII** adalah BUKAN pembeli beritikad baik, sebab Para Pembeli tersebut sejatinya mengetahui apabila obyek lelang atas 22 (dua puluh dua) unit ruko milik Penggugat yang terdiri atas 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan obyek sengketa yang masih menunggu Putusan Pengadilan, karena pada saat terjadinya lelang **Penggugat** telah memuat pengumuman di media cetak antara lain Bali Post, Nusa, dan Suara Pembaruan, terkait dengan obyek lelang yang masih dalam sengketa serta melarang pihak manapun untuk melakukan transaksi jual-beli, ataupun bentuk pengalihan hak lainnya termasuk sewa-menyewa dengan pihak lain, atau balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan Ruko milik **Penggugat** dan selain itu **Tergugat IV** yang menjadi pemenang mutlak dalam Lelang I Tertanggal 09 Mei 1998, tidak lain adalah merupakan Direksi dari PT. PDFCI Tbk *in casu* PT. Bank Danamon Tbk (**Tergugat I**);
6. Bahwa **Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII** adalah pemilik atas nama yang tertera dalam sertifikat hak milik terhadap ruko-ruko milik **Penggugat**;
7. Bahwa **Tergugat XIII** adalah sebagai perantara **Tergugat I** dalam pelaksanaan lelang terhadap ruko-ruko milik **Penggugat**.
8. Bahwa **Tergugat XIV** adalah sebagai Pihak yang berperan untuk mencatatkan perubahan nama dari Pemenang Lelang yang beritikad tidak baik.



**II. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT, TERGUGAT II DENGAN
TERGUGAT I DAN ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA
TERGUGAT TERHADAP PENGUGAT.**

9. Bahwa **Tergugat II** pada tahun 1993 telah melakukan Perjanjian Pinjaman Hutang kepada **Tergugat I** sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pinjaman Uang tertanggal 20 Juli 1993 nomor 150 Jo. Akta Addendum Atas Perjanjian Pinjaman Uang tertanggal 7 Juli 1994 nomor 47, keduanya dibuat di hadapan Esther Daniar Iskandar, SH., notaris di Jakarta Jo. Addendum Atas Perjanjian Pinjaman Uang tertanggal 24 Pebruari 1995 nomor ADD/15/PPU/95 yang dibuat di bawah tangan Jo. Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek No. Add – 1/PPUJP/63/95 tertanggal 7 Oktober 1996 yang dibuat di bawah tangan Jo. Perubahan Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek No. Add – 2/PPUJP/63/95 tertanggal 12 Maret 1997 dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Ny. Asmara Noer, SH., notaris di Jakarta di bawah nomor 344/Leg/1997 tanggal 12 Maret 1997, dan terakhir diubah dengan Perubahan Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek No. Add-3/PPUJP/63/95 tertanggal 15 Mei 1997 yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Ny. Asmara Noer, SH., notaris di Jakarta, di bawah nomor 394/Leg/1997 tanggal 15 Mei 1997, **Tergugat I** telah memberikan pinjaman kepada **Tergugat II** uang sejumlah pokok setinggi-tingginya sebesar Rp 7.650.000.000,- (tujuh milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah).
10. Bahwa berdasarkan Perjanjian tersebut sebagaimana telah diuraikan pada posita diatas, **Tergugat II** wajib mengembalikan seluruh hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya harus dibayar paling lambat pada saat jatuh temponya Perjanjian secara sekaligus pada tanggal 1 Desember 1997;



11. Bahwa atas utang dalam perjanjian tersebut, **Tergugat II** telah menyelesaikan seluruh pembayarannya secara lunas dan tidak memiliki tagihan maupun kewajiban apapun lagi terhadap **Tergugat I**;
12. Bahwa setelah **Tergugat II** melunasi seluruh utangnya, selanjutnya **Tergugat I** menawarkan kepada **Tergugat II** untuk mengambil pinjaman kembali dalam perjanjian terpisah yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Revolving tertanggal 20 Juli 1993 nomor 152 Jo. Addendum Perjanjian Kredit Revolving tertanggal 7 Juli 1994 nomor 49 Jo. Perjanjian Kredit Revolving nomor 65 tertanggal 21-8-1995, yang ketiganya dibuat dihadapan Esther Daniar Iskandar, SH., Notaris di Jakarta, Jo. Perubahan Perjanjian Kredit Revolving No. Add-1/PKR/65/95 tanggal 7 Oktober 1996, Jo. Perubahan Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek No. Add-2/PKR/65/95 tertanggal 12 Maret 1997 yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Ny. Asmara Noer, SH., notaris di Jakarta, di bawah nomor 345/Leg/1997 tanggal 12 maret 1997, dan terakhir diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Revolving No. Add-3/PKR/65/95 tanggal 7 Juni 1997.
13. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, **Tergugat I** setuju memberikan fasilitas Kredit Rekening Koran hingga sejumlah sebanyak-banyaknya sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua milyar rupiah) dengan jangka waktu pinjaman adalah 15 (lima belas) bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya akta sampai dengan tanggal 1 Oktober 1994. Selanjutnya **Penggugat** selaku Direktur Utama **Tergugat II**, menandatangani Perubahan Perjanjian Kredit Revolving No. Add-1/PKR/65/95 (Addendum) pada tanggal 7 Oktober 1996, yang pada pokoknya isinya adalah:
 - a. **Tergugat I** menyetujui permohonan perpanjangan jangka waktu dari Penggugat; dan



- b. Jangka waktu pinjaman adalah terhitung sejak tanggal 1 Juli 1995 sampai dengan tanggal 1 Desember 1996;
14. Bahwa selanjutnya **Penggugat** selaku Direktur Utama **Tergugat II** menandatangani Perubahan Perjanjian Kredit Revolving No. ADD-2/PKR/65/95 (Addendum) pada tanggal 12 Maret 1997, yang isinya pada pokoknya:
- a. **Tergugat I** menyetujui permohonan perpanjangan jangka waktu dari **Tergugat II**;
- b. Jangka waktu pinjaman adalah terhitung sejak tanggal 1 Juli 1995 sampai dengan tanggal 1 Desember 1997;
- c. **Penggugat** memberikan jaminan atas 22 (dua puluh dua) unit Ruko yang terdiri atas 25 Sertifikat Hak Milik (SHM) yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau sekarang dikenal dengan nama Kuta Square, Dimana untuk setiap unit ruko dipasang hak tanggungan peringkat pertama dengan nilai hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
- Dimana pada tanggal 7 Juni 1997 **Penggugat** juga menandatangani Perubahan Perjanjian Kredit Revolving No. ADD-3/PKR/65/95 (Addendum), yang isinya antara lain **Tergugat I** berniat untuk menaikkan jumlah hak tanggungan dan **Tergugat II** menyetujui kenaikan jumlah hak tanggungan yang terikat pada 22 (dua puluh dua) unit ruko (hak tanggungan peringkat kedua sebesar Rp. 200.000.000).
15. Bahwa perlu ditegaskan, seluruh pinjaman ini adalah merupakan inisiatif dari **Tergugat I** yang menawarkan kepada **Tergugat II**, dimana seluruh pinjaman yang diterima **Tergugat II** dari **Tergugat I** hanya dapat dicairkan oleh **Tergugat I**, untuk kemudian dibayarkan

Halaman. 14 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



atas utang Perseroan lain dimana **Penggugat** menjadi Pemegang saham di dalamnya. Hal ini dikemudian hari barulah **Penggugat** sadari sebagai suatu bentuk upaya rekayasa atau itikad tidak baik dari **Tergugat I**, sebab **Tergugat II** tidak bisa lagi mengontrol penggunaan dana yang dipinjam dari **Tergugat I** yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi **Penggugat**;

16. Bahwa walaupun demikian atas Perjanjian Pinjaman Uang yang tertuang dalam Akta No. 152 tersebut, **Tergugat II** tetap beritikad baik untuk melakukan pembayaran terhadap hutang-hutangnya kepada **Tergugat I** meskipun kondisi ketika itu Indonesia di landa badai krisis ekonomi yang sangat hebat, tetapi **Tergugat II** terus berupaya untuk melaksanakan kewajibannya dengan cara mencicil;
17. Bahwa berdasarkan Rekening Koran, sampai dengan jatuh temponya perjanjian, **Tergugat II** masih memiliki utang dengan jumlah yang tidak begitu besar yaitu ± Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), akan tetapi pada tanggal 29 Desember 1997 **Tergugat I** mengirimkan surat peringatan atas kewajiban **Tergugat II** dengan nilai yang sangat fantastis dan tidak berdasar yaitu sebesar Rp. 9.330.983.969,- (Sembilan milyar tiga ratus tiga puluh juta Sembilan ratus delapan puluh tiga ribu Sembilan ratus enam puluh Sembilan rupiah);
18. Bahwa **Tergugat I** mendasarkan surat peringatan yang diberikan kepada **Tergugat II** tersebut pada Akta No. 152 mengenai Perjanjian Kredit Revolving beserta seluruh addendumnya, namun yang menjadi pertanyaan adalah **Tergugat I** juga menyertakan Addendum Nomor: ADD-3/PPUJP/63/95 yang tidak lain adalah merupakan Addendum dari Akta No. 150 tentang Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek (PPUJP) tertanggal 20 Juli 1993 yang dibuat di hadapan Esther Daniar Iskandar, SH,

Halaman. 15 dari 256 Putusan Nomor 22/PDT/2017/PT DPS



Notaris di Jakarta dimana merupakan perjanjian yang terpisah
serta berdiri sendiri dari Perjanjian Kredit Revolving, dimana
telah diuraikan pada posita 11 apabila terhadap perjanjian Akta
150 telah dilunasi oleh Tergugat II;

19. Bahwa posisi R / K Tergugat II adalah sebagai berikut:

		R/K			SALDO
Bulan Februari	1998 PT SUD tercatat (-)				Rp. 1,712,630,791
Transaksi :					
Reversal Int. Paymt	8297212003	(Didebet 2-Jan-98)	Rp. 14,666,667		
Reversal Int. Paymt	8297308013	(Didebet 2-Jan-98)	Rp. 23,466,667		
Reversal Int. Paymt	8297143018	(Didebet 2-Jan-98)	Rp. 38,133,333		
Reversal Int. Paymt	8297308012	(Didebet 2-Jan-98)	Rp. 74,800,000		
Reversal Int. Paymt	8297143018	(Didebet 1-Des-97)	Rp. 8341667		
Reversal Int. Paymt	8297212003	(Didebet 1-Des-97)	Rp. 13750000		
Reversal Int. Paymt	8297308013	(Didebet 1-Des-97)	Rp. 20533333		
Reversal Int. Paymt	8297308012	(Didebet 1-Des-97)	Rp. 65450000		
Reversal Int. Paymt	8297212003	(Didebet 1-Okt-97)	Rp. 15833333		
Reversal Int. Paymt	8297212003	(Didebet 3-Nov-97)	Rp. 16361111		
Reversal Int. Paymt	8297143018	(Didebet 23-Okt-97)	Rp. 41166667		
Reversal Int. Paymt	8297143018	(Didebet 24-Nov-97)	Rp. 43911111	Rp. 376,413,889	Rp. 1,336,216,902
Reversal Int. Paymt	829.....		Rp. 860,000,996	Rp. 860,000,996	Rp. 476,215,906
Setoran dari PT. SUD via BUN				Rp. 215,000,000	Rp. 261,215,906
Reversal Int. Paymt				Rp. 23,784,094	
Regular Entry Balance				Rp. 23,784,094	
Biaya Adm				Rp. 10,000	
Bunga PRK				Rp. 32,514,044	
SALDO AKHIR					Rp. 293,739,950
Bulan Maret	1998 PT. SUD tercatat (-)				Rp. 9,351,008
Transaksi :	- Setoran Via BDN Rp. 225.000.000,-				
	- Setoran Via BAG Rp. 22: 60.000.000				
Bulan April	1998 PT. SUD tercatat (-)				Rp. 9,719,546
Bulan Mei	1998 PT. SUD tercatat (-)				Rp. 10,114,548
Bulan Juni	1998 PT. SUD tercatat (-)				Rp. 10,512,272
Bulan Juli	1998 PT. SUD tercatat (-)			0.... (Nol)
Transaksi :	- Reversal entries Rp. 10.848.378,-				

20. Dimana atas utang tersebut kemudian pada Bulan Februari 1998, salah
seorang Direksi Tergugat I yang bernama Irmawanto Sukamto,
menyarankan kepada Tergugat II untuk membayarkan uang sejumlah Rp.
200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) guna mencicil kembali sisa utang
kepada Tergugat I dan agar terhindar dari proses eksekusi, yang kemudian
oleh Tergugat II dari permintaan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta)



tersebut justru telah dilakukan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,-
(lima ratus juta rupiah) pada tanggal 27 Februari 1998 dan 02 Maret 1998;

21. Bahwa secara tidak diduga sama sekali oleh **Penggugat** sebagai pemilik jaminan, **Tergugat I** ternyata menjilat ludahnya sendiri, dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan merekayasa rekening Koran milik **Tergugat II** yang kemudian dipergunakan sebagai dasar oleh **Tergugat I** untuk mengajukan permohonan Aanmaning dengan Register Nomor 13/Pdt.HT/1998/ON.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar terhadap **Tergugat II** yang didalilkan telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Pinjaman Uang beserta addendum-addendumnya, yang mana hasil rekayasa **Tergugat I** tersebut diadopsi secara sepihak oleh Pengadilan Negeri Denpasar yang pada akhirnya menghukum **Tergugat II** telah dinyatakan lalai atau wanprestasi.

22. Adapun rekayasa yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- Direksi PT Bank PDFCI Tbk in casu **Tergugat I** melakukan pembebanan bunga yang berulang-ulang (digandakan) pada R/K (rekening Koran) **Tergugat II**, dimana hal tersebut dilakukan pada periode bulan Agustus 1997 sampai dengan bulan Januari 1998;
- Pada bulan Februari 1998, Direksi PT Bank PDFCI Tbk in casu **Tergugat I** menyarankan agar **Tergugat II** menyetorkan dana sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) guna terhindar dari eksekusi. Pada saat itu **Tergugat II** dan **Penggugat** telah menyetujui usulan tersebut dan justru melakukan penyetoran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Setoran sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 27 Februari 1998 via Bank Artha Graha;



- b. Setoran sebesar Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) pada tanggal 02 Maret 1998 via Bank Umum Nasional;
- c. Setoran sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 02 Maret 1998 via Bank Dagang Negara.

- Bahwa setelah **Tergugat II** melakukan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), secara mengejutkan pada tanggal 14 Maret 1998, rombongan Direksi PT Bank PDFCI Tbk in casu **Tergugat I** yang terdiri dari:

- a. R.C.Eko S. Budianto;
- b. Irmawanto Sukanto;
- c. Daniel Resowijoyo;
- d. Abdul Azis; dan
- e. Adnan Hamid.

Datang menemui **Penggugat** agar mau menyerahkan 22 (dua puluh dua) unit ruko di Kuta Square (dengan memberi kesempatan untuk menebus kembali dalam jangka waktu 2 tahun), namun hal tersebut ditolak oleh **Penggugat** karena merasa telah memenuhi permintaan PT Bank PDFCI Tbk in casu **Tergugat I** melalui **Tergugat II** untuk sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) walaupun yang diminta hanya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

- Bahwa atas penolakan tersebut, pada tanggal 15 Maret 1998, PT Bank PDFCI Tbk in casu **Tergugat I** mengirim surat kepada **Penggugat** dan **Tergugat II** untuk segera melunasi hutang **Tergugat II** secara seketika dalam waktu 3 (tiga) hari atau **Tergugat II** akan digugat di Pengadilan;
- Selanjutnya pada tanggal 18 Maret 1998, (3 hari setelah surat peringatan dari **Tergugat I** diterima oleh **Tergugat II**, atau 15 hari sejak **Tergugat II** menyetorkan uang sejumlah Rp. 500.000.000,-

Halaman. 18 dari 256 Putusan Nomor 22/PDT/2017/PT DPS



(lima ratus juta rupiah) **Tergugat II** menerima surat *Aanmaning* dari Pengadilan Negeri Denpasar untuk menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Saudara Somya guna segera melunasi hutangnya dalam waktu 5 hari, dimana **Tergugat II** atas hal tersebut mengajukan surat keberatan melalui suratnya kepada Pengadilan Negeri Denpasar, yang inti dari surat keberatan tersebut adalah **Tergugat II** akan menjual sendiri ruko-ruko milik **Penggugat** dimana dengan menjual 6 ruko saja maka kewajiban **Tergugat II** kepada **Tergugat I** sudah dapat terselesaikan;

23. Bahwa **Penggugat** perlu menyampaikan fakta yang sebenarnya, yaitu rekening korang **Tergugat II** pada bulan Agustus 1997 sampai dengan bulan Februari 1998 menunjukkan positif, ditambah lagi setelah keluarnya Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar tersebut, **Tergugat I** kembali mengembalikan dana setoran **Tergugat II** yang sengaja disembunyikan untuk membuat R / K rekayasa yang dijadikan sebagai bukti atau dasar dalam mengajukan Permohonan Penetapan Lelang kepada Pengadilan Negeri Denpasar sehingga permohonan **Tergugat I** dikabulkan dengan Penetapan Nomor 13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar;
24. Bahwa akibat dari adanya Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar tersebut, **Tergugat I** telah mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap barang jaminan milik **Penggugat** berupa 22 (dua puluh dua) Unit Ruko 3 lantai, dimana **anehnya, Lelang I yang terjadi pada tanggal 09 Mei 1998 dimenangkan oleh Godlip Pasaribu yang tiada lain adalah merupakan Direktur Tergugat I, terhadap 10 (sepuluh) unit ruko, dan lelang II tertanggal 17 Juni 1998 yang dilakukan berhasil menjual 12 (dua belas unit ruko) padahal Penggugat telah mengumumkan melalui media cetak yaitu Bali Post, Nusa,**



dan Suara Pembaruan, terkait dengan obyek lelang yang masih dalam sengketa serta melarang pihak manapun (**termasuk Para Tergugat**) untuk melakukan transaksi jual-beli, ataupun bentuk pengalihan hak lainnya termasuk sewa-menyewa dengan pihak lain, atau balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan Ruko milik **Penggugat**. Tetapi faktanya lelang tetap dilaksanakan, dan adapun hasil lelang I dan Lelang II, yang dilakukan oleh **Tergugat XIV** memperoleh hasil lelang sebesar Rp. 7.322.078.500,- (tujuh milyar tiga ratus dua puluh dua juta tujuh puluh delapan ribu lima ratus rupiah).

25. Bahwa seharusnya apabila **Tergugat I** tetap memaksakan lelang terhadap jaminan milik **Penggugat** melalui **Tergugat XIV**, maka lelang yang dilakukan cukup hanya sejumlah utang **Tergugat II**, (kurang lebih setara dengan 6 (enam) unit ruko dengan perhitungan nilai ruko per unit adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk setiap unit rukonya (berdasarkan hak tanggungan peringkat pertama dan kedua). Dan **BUKAN** melakukan lelang terhadap seluruh jaminan milik **Penggugat**, sehingga seharusnya pelelangan yang dilakukan terhadap sisa bangunan ruko yang berjumlah 19 (Sembilan belas) unit haruslah **dibatalkan atau dinyatakan cacat hukum**. Selain itu, faktanya seluruh unit ruko yang dilelang jauh dibawah harga unit ruko yang seharusnya yaitu hanya dilelang dengan harga berkisar antara Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) sampai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
26. Bahwa apabila lelang benar-benar dilakukan dengan itikad baik dan tidak dilakukan untuk sengaja merampas seluruh jaminan milik **Penggugat** maka dari hasil lelang tersebut apabila dikurangi dengan jumlah hutang **Tergugat II** seharusnya selisih hasil lelang dikembalikan kepada **Penggugat** seluruhnya, namun faktanya hal tersebut justru tidak dilakukan oleh **Tergugat I**;



27. Bahwa selain fakta-fakta yang telah disebutkan di atas, pada saat PT. Bank PDFCI Tbk dimerger dengan Bank Danamon pada tanggal 29 Desember 1999 *in casu* **Tergugat I**, maka secara otomatis beralih pula hak dan kewajiban dari **Tegugat II** terhadap **Tergugat I**, tetapi sejak bulan Januari 2000 tercatat posisi saldo pinjaman adalah Rp. 0 (nol rupiah) sampai dengan saat ini;
28. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, terbukti secara jelas dan tidak terbantahkan bahwa **Para Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan bagi **Penggugat**, sehingga menjadi patut apabila **Para Tergugat** dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh **Penggugat**.

**III. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT, OBYEK LELANG DENGAN
TERGUGAT III SAMPAI DENGAN TERGUGAT XV.**

29. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I**, maka pelelangan yang dilakukan oleh **Tergugat I** melalui **Tergugat XIII** adalah tidak sah atau cacat hukum, sehingga menjadi patut apabila penjualan terhadap obyek lelang adalah batal demi hukum, begitu juga terhadap jual beli terhadap obyek lelang berupa 22 (dua puluh dua) unit ruko milik **Penggugat**;
30. Bahwa adapun terkait proses lelang yang cacat hukum atau tidak sah adalah berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :
- a) Adanya Pengumuman Lelang I tanggal 9 Mei 1998 yang diumumkan melalui harian Bali Post, berisi tentang waktu Pelelangan ruko-ruko (kuta square) **Tergugat II** (seharusnya disebutkan Ruko milik **Penggugat**) yang akan dilaksanakan pada tanggal 9 Mei 1998;
 - b) Adanya Surat Keterangan Pemenang Lelang Sitaan Pengadilan Negeri Denpasar yang dilaksanakan Tanggal 9 Mei 1998, tertanggal 14 Mei 1998 dari Kepala Kantor Lelang Negara

Halaman. 21 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Denpasar yang isinya mencantumkan nama pemenang lelang yaitu HANYA Godlip Pasaribu terhadap 10 (sepuluh) unit ruko, dimana ketika terjadinya lelang Godlip Pasaribu adalah merupakan Direktur dari PT. PDFCI (Bank Danamon dalam perkara *in casu*);

- c) **Penggugat** maupun **Tergugat II** tidak pernah sama sekali menerima risalah lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar terhadap lelang I yang terjadi pada tanggal 09 Mei 1998 dan hanya menerima Risalah Lelang Nomor: 47/1998 – 1999 tanggal 17 Juni 1998 terhadap Lelang Ke-2, yang telah dilakukan pelelangan terhadap 12 (dua belas) unit ruko;
- d) Adanya Pengumuman Surat Kuasa Untuk Menjual Atas Aset-aset di Bawah BPPN dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) tertanggal 28 Februari 2002 yang dibuat di Denpasar terhadap Aset lelang asal Bank PDFCI *in casu* **Tergugat I** yaitu SHM No. 4312, 4238, 4268, 4269, 4270, 4271, 4272, 4274, 4275, 4276 dan 4277 kesemuanya atas nama Godlip Pasaribu *in casu* **Tergugat IV**, padahal asset-asset tersebut telah di lelang pada lelang I tanggal 09 Mei 1998 dan seharusnya tidak masuk ke dalam penguasaan BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional);
- e) Berdasarkan Surat Keterangan Tanah No. 5/2002 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 10 Januari 2002, Sembilan dari sepuluh aset sebagaimana point d diatas atas nama Tergugat IV sudah beralih atas nama Hari Budihartono *in casu* **Tergugat VII**;
- f) Penjualan lelang dilakukan sebagai pelaksanaan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.11/KT/1997 tanggal 25 April 1997 *jo* Sertifikat Hak Tanggungan peringkat

Halaman. 22 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



pertama No. 401/1997 tanggal 25 Mei 1997 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.23/KT/1997 tanggal 4 Juli 1997 *jo* Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 650/1997 tanggal 23 Juli 1997;

- g) Dalam Akta sebagaimana diuraikan pada point f, disebutkan secara tegas “Pemberi Hak Tanggungan” adalah PT. Sakautama Dewata in casu **Tergugat II** yang mana bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebab **Tergugat II** bukanlah subjek hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut, melainkan adalah Penggugat yang berwenang, dimana dalam faktanya **Penggugat** tidak pernah memberikan kuasa sama sekali kepada **Tergugat II** untuk memberikan hak tanggungan atas ruko-ruko milik **Penggugat**.
- h) Bahwa **Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI** dan **Tergugat VIII** adalah pembeli yang tidak beritikad baik, sebab **Penggugat** sudah pernah mengumumkan di mass media terkait dengan obyek lelang yang masih dalam proses hukum dan/atau obyek lelang masih dalam sengketa, namun **Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI** dan **Tergugat VIII** tetap tidak mengurungkan niatnya untuk membeli ruko-ruko tersebut;

31. Bahwa **Tergugat IV** yang tidak lain adalah merupakan Direksi dari PT. PDFCI Tbk in casu PT. Bank Danamon Tbk (**Tergugat I**) seharusnya mengetahui apabila pada saat proses lelang dilakukan, **Tergugat II** telah mengajukan perlawanan maupun gugatan terhadap **Tergugat I**, dan juga telah melakukan pengumuman melalui surat kabar Bali Post, Nusa, dan Suara Pembaharuan sehingga **Tergugat I** seharusnya menghentikan



atau setidaknya tidaknya menunda proses lelang pada saat itu sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau setidaknya tidaknya **Tergugat I** dapat menjalin komunikasi dengan **Penggugat** maupun **Tergugat II** untuk menyelesaikan permasalahan tersebut berdasarkan musyawarah dan itikad baik;

32. Bahwa sekali lagi **Penggugat** tegaskan, dengan adanya permasalahan hukum yang ada pada obyek sengketa, sudah sepantasnyalah **Para Tergugat** tidak melakukan proses lelang tersebut, begitu juga terhadap Tergugat III sampai dengan Tergugat XIV telah secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum, dan tidak dapat dikatakan pembeli beritikad baik karena mengetahui apabila obyek lelang masih dalam sengketa.

IV. KERUGIAN PENGGUGAT AKIBAT HILANGNYA HAK MILIK ATAS OBYEK LELANG BERUPA 22 (DUA PULUH DUA) UNIT RUKO 3 LANTAI ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT.

33. Bahwa di dalam Pasal 1365 KUHPdata diatur apabila “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

34. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari **Para Tergugat** tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, maka **Penggugat** sebagai pemilik obyek lelang berupa 22 (dua puluh dua) ruko lantai 3 yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau sekarang dikenal dengan nama Kuta Square mengalami kerugian materiil yang sangat besar yaitu tidak dapatnya **Penggugat** menikmati hasil sewa dari 22 (dua puluh dua) unit ruko tersebut selama kurang lebih 18 (delapan belas) tahun, dimana harga sewa pertahunnya adalah berkisar antara Rp. 500.000.000,- (lima ratus

Halaman. 24 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



juta rupiah) sampai dengan Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dengan peningkatan harga sewa sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun pertahunnya. Sehingga kerugian yang dialami oleh **Penggugat** apabila diambil nilai sewa paling kecil adalah sebesar Rp. 500.000.000,- X 22 unit ruko = Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) per tahun atau dengan total Rp. 198.000.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan milyar rupiah) selama 18 (delapan belas tahun). Selain itu Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil akibat proses perkara yang berlarut-larut yang mengakibatkan beban pikiran yang sangat besar;

35. Bahwa untuk memberikan jaminan agar **Para Tergugat** memenuhi seluruh kewajibannya kepada **Penggugat** dengan tidak mengalihkan kepemilikan dari obyek hasil lelang berupa 22 (dua puluh dua) unit ruko yang terdiri atas 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut sebelum adanya putusan perkara *a-quo* yang berkekuatan hukum tetap, maka sesuai ketentuan Pasal 261 RBG, **Penggugat** mohon agar Majelis Hakim perkara *a-quo* berkenan memutuskan dalam putusan provisi untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- 1) SHM No. 4298, seluas 78 m²;
- 2) SHM No. 4266, seluas 55 m²;
- 3) SHM No. 4286, seluas 52 m²;
- 4) SHM No. 4288, seluas 36 m²;
- 5) SHM No. 4300, seluas 16 m²;
- 6) SHM No. 4277, seluas 54 m²;
- 7) SHM No. 4267, seluas 55 m²;
- 8) SHM No. 4268, seluas 61 m²;
- 9) SHM No. 4269, seluas 54 m²;
- 10) SHM No. 4312, seluas 31 m²;



- 11) SHM No. 4238, seluas 21 m2;
- 12) SHM No. 4285, seluas 52 m2;
- 13) SHM No. 4297, seluas 54 m2;
- 14) SHM No. 4285, seluas 52 m2;
- 15) SHM No. 4290, seluas 14 m2
- 16) SHM No. 4302, seluas 38 m2;
- 17) SHM No. 4270, seluas 74 m2;
- 18) SHM No. 4294, seluas 54 m2;
- 19) SHM No. 4295, seluas 54 m2;
- 20) SHM No. 4271, seluas 56 m2;
- 21) SHM No. 4272, seluas 54 m2;
- 22) SHM No. 4273, seluas 56 m2;
- 23) SHM No. 4274, seluas 54 m2;
- 24) SHM No. 4275, seluas 54 m2;
- 25) SHM No. 4276, seluas 54 m2;

Keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau sekarang dikenal dengan nama Kuta Square.

36. Bahwa untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan pemeriksaan terhadap perkara *a quo* yang dikawatirkan akan adanya pengalihan barang jaminan maupun adanya eksekusi lelang terhadap barang jaminan, maka **Penggugat** juga memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar *in casu* untuk berkenan memberikan dalam putusan provisi untuk menunda seluruh proses hukum yang akan diajukan oleh pemenang lelang termasuk pelaksanaan eksekusi lelang yang diajukan oleh pemenang lelang;

37. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan tidak terbantahkan, maka **Penggugat** memohon agar putusan gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun **Para Tergugat** melakukan upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara *a-quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI :

1. Meletakkan Sita Jaminan terhadap :

- 1) SHM No. 4298, seluas 78 m²;
- 2) SHM No. 4266, seluas 55 m²;
- 3) SHM No. 4286, seluas 52 m²;
- 4) SHM No. 4288, seluas 36 m²;
- 5) SHM No. 4300, seluas 16 m²;
- 6) SHM No. 4277, seluas 54 m²;
- 7) SHM No. 4267, seluas 55 m²;
- 8) SHM No. 4268, seluas 61 m²;
- 9) SHM No. 4269, seluas 54 m²;
- 10) SHM No. 4312, seluas 31 m²;
- 11) SHM No. 4238, seluas 21 m²;
- 12) SHM No. 4285, seluas 52 m²;
- 13) SHM No. 4297, seluas 54 m²;
- 14) SHM No. 4285, seluas 52 m²;
- 15) SHM No. 4290, seluas 14 m²;
- 16) SHM No. 4302, seluas 38 m²;
- 17) SHM No. 4270, seluas 74 m²;
- 18) SHM No. 4294, seluas 54 m²;
- 19) SHM No. 4295, seluas 54 m²;
- 20) SHM No. 4271, seluas 56 m²;
- 21) SHM No. 4272, seluas 54 m²;

Halaman. 27 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



22)SHM No. 4273, seluas 56 m2;

23)SHM No. 4274, seluas 54 m2;

24)SHM No. 4275, seluas 54 m2;

25)SHM No. 4276, seluas 54 m2;

Yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau sekarang dikenal dengan nama Kuta Square.

2. Menetapkan untuk menunda seluruh proses hukum termasuk pelaksanaan eksekusi lelang terhadap 22 (dua puluh dua) bangunan ruko yang terdiri dari 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan rincian :

1) SHM No. 4298, seluas 78 m2;

2) SHM No. 4266, seluas 55 m2;

3) SHM No. 4286, seluas 52 m2;

4) SHM No. 4288, seluas 36 m2;

5) SHM No. 4300, seluas 16 m2;

6) SHM No. 4277, seluas 54 m2;

7) SHM No. 4267, seluas 55 m2;

8) SHM No. 4268, seluas 61 m2;

9) SHM No. 4269, seluas 54 m2;

10) SHM No. 4312, seluas 31 m2;

11) SHM No. 4238, seluas 21 m2;

12) SHM No. 4285, seluas 52 m2;

13) SHM No. 4297, seluas 54 m2;

14) SHM No. 4285, seluas 52 m2;

15) SHM No. 4290, seluas 14 m2

16) SHM No. 4302, seluas 38 m2;

17) SHM No. 4270, seluas 74 m2;



- 18) SHM No. 4294, seluas 54 m²;
- 19) SHM No. 4295, seluas 54 m²;
- 20) SHM No. 4271, seluas 56 m²;
- 21) SHM No. 4272, seluas 54 m²;
- 22) SHM No. 4273, seluas 56 m²;
- 23) SHM No. 4274, seluas 54 m²;
- 24) SHM No. 4275, seluas 54 m²;
- 25) SHM No. 4276, seluas 54 m²;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng terhadap kerugian materiil sebesar sebesar Rp. 500.000.000,- X 22 unit ruko = Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) per tahun atau dengan total Rp. 198.000.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan milyar rupiah) selama 18 (delapan belas tahun), dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan dan menunda pelaksanaan eksekusi terhadap :
 - 1) SHM No. 4298, seluas 78 m²;
 - 2) SHM No. 4266, seluas 55 m²;
 - 3) SHM No. 4286, seluas 52 m²;
 - 4) SHM No. 4288, seluas 36 m²;
 - 5) SHM No. 4300, seluas 16 m²;
 - 6) SHM No. 4277, seluas 54 m²;
 - 7) SHM No. 4267, seluas 55 m²;
 - 8) SHM No. 4268, seluas 61 m²;
 - 9) SHM No. 4269, seluas 54 m²;



- 10) SHM No. 4312, seluas 31 m2;
- 11) SHM No. 4238, seluas 21 m2;
- 12) SHM No. 4285, seluas 52 m2;
- 13) SHM No. 4297, seluas 54 m2;
- 14) SHM No. 4285, seluas 52 m2;
- 15) SHM No. 4290, seluas 14 m2
- 16) SHM No. 4302, seluas 38 m2;
- 17) SHM No. 4270, seluas 74 m2;
- 18) SHM No. 4294, seluas 54 m2;
- 19) SHM No. 4295, seluas 54 m2;
- 20) SHM No. 4271, seluas 56 m2;
- 21) SHM No. 4272, seluas 54 m2;
- 22) SHM No. 4273, seluas 56 m2;
- 23) SHM No. 4274, seluas 54 m2;
- 24) SHM No. 4275, seluas 54 m2;
- 25) SHM No. 4276, seluas 54 m2;

Yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau sekarang dikenal dengan nama Kuta Square, sampai Putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde);

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari atas kelalaiannya atau keterlambatan melaksanakan isi putusan;
6. Menyatakan putusan perkara *a-quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Pengadilan Negeri Denpasar *cq* Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, **Penggugat** memohon untuk dapat diberikan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding I semula Penggugat, Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Gugatan Penggugat **NE BIS IN IDEM**.

Bahwa senyatanya pada tahun 1998, **Tergugat I** pernah berperkara dengan Penggugat dengan pokok materi gugatan yang sama dengan gugatan *a quo* yang telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisdje*) yaitu gugatan di Peradilan Umum yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan register perkara No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002;

Para Pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Harijanto Karjadi sebagai Penggugat
- PT. Bank PDFCI sebagai Tergugat I
- PT. Saka Utama Dewata sebagai Tergugat II
- I Wayan Sugitha, SH sebagai Tergugat III
- I Gusti Alit Setiawan selaku Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Tergugat IV
- Kantor Lelang Negara Denpasar sebagai Tergugat V
- Godlip Pasaribu sebagai Tergugat VI
- Djajadi Liono sebagai Tergugat VII
- Gunawan Tjokro Sentono sebagai Tergugat VIII
- I Made Arya Haryono sebagai Tergugat IX

Halaman. 31 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 151/Pdt.G/1998/PN.Dps tertanggal 4 Februari 1999 telah memutuskan dengan amar sebagai berikut :

A. Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

B. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat IV;

C. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara sebesar Rp.873.000,- (delapan ratus tujuh puluh tiga rupiah);

Bahwa atas Putusan tersebut, Harijanto Karjadi telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dengan register perkara No.57/Pdt/2000/PT.Dps dan telah diputus pada tanggal 5 Juli 2000 dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa permohonan banding dari pihak Penggugat-Pembanding tersebut dapat diterima;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps. tanggal 4 Februari 1999 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri :

A. Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat-Pembanding tidak dapat diterima;

B. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat IV-Terbanding;

C. Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat-Pembanding untuk sebagian;

Halaman. 32 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



2. 1. Menyatakan *batal* dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11/KT/1997 tanggal 25 April 1997 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH., Notaris selaku PPAT di Denpasar dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 401/1997 tanggal 20 Mei 1997;
 - 2.. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 23/KT/1997 tanggal 4 Juli 1997 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH., Notaris selaku PPAT di Denpasar dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 650/1997 tanggal 23 Juli 1997;
 3. Menyatakan *batal* penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV-Terbanding dan Tergugat V-Terbanding atas:
 1. Tanah-tanah dan ruko-ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 1.7 dan angka 1.8 sampai dengan 1.10 dan angka 1.12 kepada Tergugat VI-Terbanding (Godlip Pasaribu);
 2. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.13 kepada Tergugat VII-Terbanding (Djajadi Liono);
 3. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.11 kepada Tergugat VIII-Terbanding (Gunawan Tjokro Sentono);
 4. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.4 kepada Tergugat IX-Terbanding (I Made Arya Haryono);dan menyatakan *batal* risalah-lelang-risalah lelang atas penjualan tanah-tanah dan ruko-ruko seperti tersebut di atas;
 4. Menghukum Tergugat I-Terbanding untuk menarik kembali dari Tergugat VI-Terbanding, Tergugat VII-Terbanding, Tergugat VIII-Terbanding dan Tergugat IX-Terbanding sertifikat-sertifikat atas tanah-tanah tersebut dan mengajukan permohonan kepada yang berwenang (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional
- Halaman. 33 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Kabupaten Badung) untuk mencatat hapusnya Hak Tanggungan Peringkat Pertama tersebut di atas sehingga sertifikat-sertifikat hak milik atas tanah-tanah dan ruko-ruko sengketa atas nama Harijanto Karjadi bebas dari pembebanan hak tanggungan;

5. Menolak gugatan Penggugat-Pembanding untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I-Terbanding untuk menarik kembali dari Tergugat VI-Terbanding, Tergugat VII-Terbanding, Tergugat VIII-Terbanding dan Tergugat IX-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding saja sebanyak Rp.65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah);

Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, Kantor Lelang Negara Denpasar, I Wayan Sugitha, SH, I Nengah Sarwa, SH., Gunawan Tjokro Sentono, dan Djajadi Liono mengajukan upaya hukum kasasi dengan register perkara No.2131 K/Pdt/2002 dan telah diputus pada bulan Januari 2003 dengan amar sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. Kantor Lelang Negara Denpasar; II. I Wayan Sugitha, SH.; III. I Nengah Sarwa, SH.; Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar; IV. Gunawan Tjokro Sentono, dan Djajadi Liono tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 5 Juli 2000 No.57/Pdt/2000/PT.Dps yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Februari 1999 No. 151/Pdt.G/1998/PN.Dps;

Mengadili Sendiri :

A. Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

B. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat IV;

Halaman. 34 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



C. Dalam Pokok Perkara:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat-Pembanding untuk sebagian;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun tingkat kasasi dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 Ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa, *"Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya"*.

Dari dasar hukum tersebut dapat ditarik beberapa hal :

1. Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap memperoleh kekuatan yang mutlak. Dengan demikian, muncullah kewajiban bagi tiap-tiap pihak yang menurut putusan tersebut dihukum berdasarkan putusan hukum atau terlibat dalam isi putusan hakim.
2. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki kekuatan mutlak untuk dilaksanakan. Sehingga terhadap hal yang telah harus dilaksanakan tersebut, tidak bisa untuk tidak dilakukan. Putusan tersebut harus dilaksanakan.

Sedangkan ketentuan Pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara menyebutkan bahwa, *"Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula"*.

Bila dicermati pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara juga mengatur mengenai unsur-unsur yang harus dipenuhi bagi suatu gugatan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang *ne bis in idem*, yaitu gugatan tersebut haruslah:

Halaman. 35 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



1. Soal yang dituntut (digugat) adalah sama.

Bahwa hal yang digugat dalam perkara *a quo* maupun dalam register perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 adalah sama yaitu tentang hak milik yang dahulu milik Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam Point No. 1 gugatan Penggugat.

2. Tuntutan (gugatan) tersebut didasarkan atas alasan yang sama.

Bahwa alasan yang digugat dalam perkara *a quo* maupun dalam register perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 adalah alasan yang sama yaitu mengenai eksekusi lelang hak tanggungan terhadap tanah-tanah dan ruko yang berdiri diatas jaminan atas hutang Tergugat II pada **Tergugat I** (*in casu* PT. Bank PDFCI) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

3. Tuntutan (gugatan) tersebut dimajukan oleh dan terhadap pihak yang sama.

Berdasarkan putusan MA No.1121/K/Sip1973 dan putusan MA No.102/K/Sip/1972 (Rubini, 1977), yang dimaksud dengan pihak yang sama adalah pihak yang berperkara adalah orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel para pihak. Dalam gugatan *a quo* Pihak Penggugat dan Para Tergugat merupakan pihak yang berdasarkan Putusan dalam register perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 No. 151/Pdt.G/1998/PN.Dps.

4. Pihak-pihak yang berperkara, dalam hubungan yang sama seperti dalam tuntutan (gugatan) sebelumnya.

Halaman. 36 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Bahwa mengenai hubungan antara pihak-pihak yang berperkara, pada gugatan pertama perkara No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, diawali dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu hubungan hukum pinjam meminjam uang yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit, sedangkan hubungan hukum Penggugat dengan Para Tergugat lainnya adalah hubungan hukum sebagai Pembeli Lelang dan sebagai Perantara Lelang, sehingga antara register perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 dengan perkara a quo mempunyai hubungan hukumnya yang sama.

Bahwa bila diperhatikan lebih lanjut, maka gugatan Penggugat telah memenuhi unsur-unsur ketentuan Pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara yang dapat dikategorikan sebagai Gugatan *Ne Bis In Idem*, oleh karena mempersoalkan hal yang sama, alasan yang sama untuk mengajukan gugatan, pihak yang sama dalam berperkara, dan adanya hubungan hukum yang sama (Vide Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas *Ne Bis In Idem*).

Bahwa karena perkara sebelumnya dimaksud telah berkekuatan hukum yang tetap maka atas perkara *a quo* secara hukum haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima mengingat sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647 K/sip/1973 tertanggal 13 April 1976 ditegaskan "Jika ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan



Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan
pasti dan alasannya adalah sama” ;

2. Gugatan Penggugat tidak diajukan oleh orang yang berhak untuk itu
atau didasarkan pada alas hak yang penuh (*Persona Standi Non
Judicio*).

a. Bahwa Penggugat secara hukum sudah tidak mempunyai kewenangan
untuk mendalilkan dan memohon secara hukum sebagaimana posita
point 1 dan petitum pada point 2 gugatan a quo yang intinya
menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas 22 unit ruko
berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik yang
keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta,
Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama
“Kuta Square”) (selanjutnya disebut “**Obyek Sengketa**”), dengan
rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 4300/Kuta seluas 16 m² sekarang dikenal
sebagai Blok E – 22
2. Sertifikat Hak Milik No. 4302/Kuta seluas 38 m² sekarang dikenal
sebagai Blok E – 24
3. Sertifikat Hak Milik No. 4312/Kuta seluas 33 m² sekarang dikenal
sebagai Blok E – 6
4. Sertifikat Hak Milik No. 4238/Kuta seluas 21 m² sekarang dikenal
sebagai Blok E – 6
5. Sertifikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal
sebagai Blok D – 51
6. Sertifikat Hak Milik No. 4267/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal
sebagai Blok D – 52
7. Sertifikat Hak Milik No. 4268/Kuta seluas 61 m² sekarang dikenal
sebagai Blok D – 53



8. Sertifikat Hak Milik No. 4269/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 54
9. Sertifikat Hak Milik No. 4270/Kuta seluas 74 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 55
10. Sertifikat Hak Milik No. 4271/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 1
11. Sertifikat Hak Milik No. 4272/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 2
12. Sertifikat Hak Milik No. 4273/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 3
13. Sertifikat Hak Milik No. 4274/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 4
14. Sertifikat Hak Milik No. 4275/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 5
15. Sertifikat Hak Milik No. 4276/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 6
16. Sertifikat Hak Milik No. 4277/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 7
17. Sertifikat Hak Milik No. 4285/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 19;
18. Sertifikat Hak Milik No. 4286/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 20
19. Sertifikat Hak Milik No. 4288/Kuta seluas 36 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
20. Sertifikat Hak Milik No. 4290/Kuta seluas 14 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
21. Sertifikat Hak Milik No. 4294/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 12



22. Sertifikat Hak Milik No. 4295/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 13
23. Sertifikat Hak Milik No. 4296/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 14
24. Sertifikat Hak Milik No. 4297/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 15
25. Sertifikat Hak Milik No. 4298/Kuta seluas 78 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 16

*oleh karena sesuai fakta hukum saat ini Penggugat bukan sebagai Pihak yang tercatat sebagai pemilik sertifikat tanah atas **Obyek Sengketa** ;*

- b. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, saat ini kepemilikan **Obyek Sengketa** telah beralih secara hukum kepada Para Tergugat berdasarkan Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998, sehingga dengan telah dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan atas **Obyek Sengketa**, maka beralih pula kepemilikan atas ruko-ruko **Obyek Sengketa**, oleh karena itu maka petitum Penggugat pada point 3 gugatan a quo yang meminta uang sewa atas **Obyek Sengketa** tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak/dikesampingkan ;
- c. Bahwa didalam hukum setiap tuntutan hukum *in casu* gugatan yang diajukan Penggugat harus didasarkan pada kepentingan hukum yang penuh dan atau cukup sebagai syarat utama untuk diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa “*point d’interest, point d’action*”, bahwa oleh karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik sah atas Obyek Sengketa dan sekaligus bukan sebagai pihak yang tercatat sebagai pemilik sertifikat tanah atas Obyek Sengketa saat ini maka Penggugat secara hukum tidak dibenarkan dan tidak diberikan

Halaman. 40 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



alas hak yang penuh dan atau cukup untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* ;

3. Gugatan Penggugat Salah pihak (*error in persona*) ;

- a. Bahwa Penggugat dalam meneditariknya PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk sebagai **Tergugat I** dalam perkara *a quo* adalah merupakan suatu hal yang sangat *irrelevant* dan atau *irrasional*, oleh karena nyatanya **Tergugat I** tidak mempunyai hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Penggugat ;
- b. Bahwa dengan mergernya/penggabungan PT. Bank PDFCI dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk berdasarkan Akta Perjanjian Merger/Penggabungan No. 30 tanggal **31 Agustus 1999**, tidak serta merta memberikan hak dan kewajiban kepada Tergugat I untuk mengelola maupun menguasai jaminan yang menjadi **Obyek Sengketa**, karena faktanya **Obyek Sengketa** telah dilelang oleh PT. Bank PDFCI jauh sebelum dilakukannya merger yaitu pada tanggal 9 Mei 1998 dan tanggal 17 Juni 1998, sehingga dengan demikian sudah jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat telah salah pihak (*error in persona*) ;

4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak memasukkan/menarik Pengadilan Negeri Denpasar dan Menteri Keuangan Republik Indonesia (in casu BPPN) sebagai Pihak Tergugat dalam gugatan *a quo*.

i) Gugatan Penggugat tidak menarik atau memasukkan Pihak Pengadilan Negeri Denpasar sebagai pihak dalam gugatan *a quo*

- Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatan tertanggal 13 Januari 2016 adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mengakibatkan Penggugat telah mengalami kerugian dengan tidak

Halaman. 41 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dapatnya Penggugat menikmati hasil sewa dari 22 (dua puluh dua) unit ruko selama kurang lebih 18 (delapan belas) tahun.

- Bahwa bila dicermati lebih lanjut alasan Penggugat tidak dapat menikmati hasil sewa dari 22 (dua puluh dua) unit ruko tersebut diawali dari ruko-ruko tersebut dipakai sebagai jaminan atas hutang Tergugat II pada PT.Bank PDFCI mulai tahun 1993 dan sampai dengan jatuh tempo kredit, Tergugat II tidak bisa memenuhi kewajibannya sehingga telah melakukan Wanprestasi. Bahwa atas kredit macet Tergugat II tersebut pada tanggal 16 Maret 1998, PT. Bank PDFCI selanjutnya mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap jaminan Tergugat II ke Pengadilan Negeri Denpasar. Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Penetapan No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar telah melakukan penjualan lelang dimuka umum yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 dengan pembeli lelang yaitu Para Tergugat dalam perkara *a quo*. Bahwa peralihan kepemilikan 22 (dua puluh dua) unit ruko dari Pengugat kepada Para Tergugat tidak lepas dari peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (dahulu Kepala Kantor Lelang Negara Denpasar) sebagai perantara Tergugat I dalam pelaksanaan lelang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai pihak yang berperan mencatatkan perubahan nama pemegang hak atas tanah dari pemenang lelang kepada pemilik masing-masing unit ruko saat ini.

Dari uraian tersebut terdapat pihak-pihak yang menurut dalil Penggugat adalah pihak yang telah menyebabkan beralihnya hak milik Penggugat melalui penjualan lelang dimuka umum yang



selanjutnya dijadikan sebagai Para Tergugat dalam perkara *a quo* yaitu :

1. Pihak Pemohon Lelang.

Pihak Pemohon Lelang atas jaminan Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam poin No. 1 gugatan Penggugat adalah PT. Bank PDFCI sebagai Tergugat I.

2. Pihak Yang Melaksanakan Eksekusi Jaminan.

Pihak Pengadilan Negeri Denpasar yang mengeluarkan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan No.13/Pdt.H/1998/PN.Dps untuk melakukan penjualan lelang dimuka umum yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 yang *in casu*, tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*.

3. Pihak Pembeli Lelang.

Pihak Pembeli Lelang adalah Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Jembrono Sulaiman *in casu*, tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo* yang telah membeli lelang sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998;

4. Pihak Terkait terhadap pelaksanaan Lelang.

Pihak Terkait yaitu pihak pelaksana lelang (Tergugat XIII) atas dasar permohonan Tergugat I kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar yang telah menerbitkan Penetapan Eksekusi Lelang No.13/Pdt.H/1998/PN.Dps dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat XIV sebagai pihak yang berperan mencatatkan perubahan nama pemegang hak atas tanah dari pemenang lelang pada Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998.

Halaman. 43 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Bahwa dari uraian tersebut di atas, bila dihubungkan dengan Para Pihak Tergugat dalam perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, sudah jelas bahwa proses beralihnya kepemilikan hak milik Penggugat melalui proses eksekusi lelang hak tanggungan tidak terlepas dari peran Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Pihak Yang Melaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1998/PN.Dps *in casu*, tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo, padahal sebagaimana dalil **Tergugat I** pada eksepsi GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM telah jelas terbukti bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan dengan pokok materi gugatan yang sama dengan perkara *a quo* terhadap **Tergugat I** dan Pengadilan Negeri Denpasar **di Peradilan Umum** yang teregister di Kepaniteraan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 No. 151/Pdt.G/1998/PN.Dps dan **di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar** terdaftar dengan register perkara No.18/G/1998/PTUN.DPS Jo. Pengadilan Tinggi TUN No.23/B/TUN/1999/PT.TUN.SBY Jo. Mahkamah Agung RI No.310 K/TUN/1999 Jo. Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.29 PK/TUN/2002.

Bahwa adapun para pihak dalam Gugatan TUN tersebut adalah :

- Harijanto Karjadi sebagai Penggugat
- Kepala Kantor Lelang Denpasar sebagai Tergugat I
- Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Tergugat II

Sedangkan yang menjadi obyek sengketa TUN Penggugat dalam perkara ini adalah:



- Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Lelang Denpasar, dan
- Surat No.W.16.DDP.HT.HN.04.07.1507 tanggal 6 Juni 1998 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar perihal mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang (ulang).

ii) **Gugatan Pengugat tidak menarik atau memasukkan Pihak Menteri Keuangan Republik Indonesia (in casu BPPN) sebagai pihak dalam gugatan aquo**

Bahwa senyatanya setelah PT. Bank PDFCI melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dahulunya adalah milik Harijanto Karyadi (Penggugat) selaku penjamin atas **Obyek Sengketa**, kemudian dalam rangka Program Rekapitalisasi Bank Dalam Penyehatan Bank yang berstatus Bank Take Over, berdasarkan Akta Perjanjijan Pokok No. 25 tanggal 30 April 1999 yang dibuat oleh Ny. Asmara Noer, SH, Notaris DiJakarta, PT. Bank PDFCI telah melakukan pengalihan barang-barang bergerak kepada BPPN sebagaimana Perjanjian Pengalihan Atas Barang-Barang Bergerak tertanggal 30 April 1999 Jo. Perjanjian Pengelolaan Aktiva Sementara tertanggal 30 April 1999 yang dibuat dan ditandatangani PT. Bank PDFCI, Tbk dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional beserta **Daftar Barang Jaminan Yang Diambil Alih (BJDA) – Tanah dan Bangunan Bank PDFCI Posisi Tanggal 30 April 1999** sebagai lampirannya, termasuk diantaranya 17 Unit Ruko yang berdiri diatas 20 Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan total seluruhnya seluas 940 m² yang dibeli oleh Tergugat IV selaku Pemenang lelang berdasarkan Risalah lelang I



No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang II No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998.

Bahwa sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN : "Segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan," sehingga dengan demikian sudah sepantasnya Menteri Keuangan Republik Indonesia ditarik dan dimasukkan sebagai Pihak Tergugat dalam gugatan *a quo*.

iii) Gugatan Pengugat tidak menarik atau memasukkan Jendrono Sulaiman selaku Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998

Bahwa Berdasarkan Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 telah ditetapkan bahwa atas 1 Unit ruko yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 51 telah laku terjual kepada kepada Jendrono Sulaiman selaku Pemenang Lelang dengan harga jual lelang sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), in casu tidak ditarik/dimasukkan sebagai pihak dalam Perkara *a quo*,

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik atau mengikutsertakan Pengadilan Negeri Denpasar, Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Jendrono Sulaiman sebagai pihak Para Tergugat dalam perkara gugatan *a quo* maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengadili dengan amar Putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat I** menolak secara tegas seluruh dalil-dalil permohonan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa **Tergugat I** mohon agar segala sesuatu yang telah didalilkan dan diuraikan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dan ataupun permohonan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa **Tergugat I** hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil Penggugat sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan **Tergugat I** ;
4. Bahwa benar dan diakui oleh Penggugat sebagaimana dalam positanya pada point 3 dan 4, sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa Tergugat II (PT. Saka Utama Dewata) dahulunya adalah debitur dari PT. Bank PDFCI yang telah menerima 2 (dua) fasilitas kredit secara bersamaan untuk membiayai proyek Tergugat II, yaitu :
 - a. Fasilitas Pinjaman yang Pertama (Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek) sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sesuai Akta Perjanjian Pinjaman Uang No. 150 tertanggal 20 Juli 1993 dengan jangka waktu pinjaman 15 bulan terhitung sejak tanggal penarikan pertama pinjaman, dan
 - b. Fasilitas Pinjaman yang Kedua (Perjanjian Kredit Revolving) sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sesuai Akta Perjanjian Kredit Revolving No. 152 tertanggal 20 Juli 1993 dengan jangka waktu

Halaman. 47 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



pinjaman 15 bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Akta sampai dengan tanggal 1 Oktober 1994;

Atas kedua fasilitas kredit tersebut di atas, telah dibuat beberapa kali perubahan sebagaimana disampaikan pada tabel di bawah ini :

Fasilitas Pinjaman yang Pertama (Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek)	Fasilitas Pinjaman yang Kedua (Perjanjian Kredit Revolving)
Akta Perjanjian Pinjaman Uang No. 150 tertanggal 20 Juli 1993 Jo. Perjanjian Pinjaman Uang No. 47 tertanggal 7 Juli 1994 Jo. Addendum atas Perjanjian Pinjaman Uang No. ADD/15/PPU/95 tertanggal 24 Februari 1995 Jo. Addendum atas Perjanjian Pinjaman Uang No. Add/15/PPU/95 tertanggal 24 Februari 1995 Jo. Akta Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek No. 63 tertanggal 21 Agustus 1995 (penambahan fasilitas pinjaman menjadi sebesar Rp. 4.800.000.000,-) Jo. Perubahan Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek No. Add-1/PPUJP/63/95 tertanggal 7 Oktober 1996 Jo. Perubahan Perjanjian Pinjaman	Akta Perjanjian Kredit Revolving No. 152 tertanggal 20 Juli 1993 Jo. Jo. Addendum atas Perjanjian Kredit Revolving No. 49 tertanggal 7 Juli 1994 Jo. Perjanjian Kredit Revolving No. 65 tertanggal 21 Agustus 1995 (restrukturisasi atas pinjamannya dengan menurunkan jumlah fasilitas pinjaman sehingga menjadi sebesar Rp.500.000.000,-) Jo. Perubahan Perjanjian Kredit Revolving No. Add-1/PKR/65/95 tertanggal 7 Oktober 1996 Jo. Perubahan Perjanjian Kredit Revolving No. Add-2/PKR/65/95 tertanggal 12 Maret 1997 dengan jangka waktu pinjaman terhitung sejak tanggal 1 Juli 1995 sampai dengan tanggal 1 Desember 1997 Jo. terakhir Perubahan



2/PPUJP/63/95 tertanggal 12 Maret 1996 (penambahan fasilitas pinjaman sehingga jumlah pinjaman debitur menjadi sebesar Rp. 4.650.000.000,-) terakhir	Perjanjian Kredit Revolving No. Add-3/PKR/65/95 tertanggal 7 Juni 1997.
Perubahan Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek No. Add-3/PPUJP/63/95 tertanggal 15 Mei 1997 dengan jumlah fasilitas pinjaman seluruhnya sebesar Rp.7.650.000.000,- dengan jangka waktu pinjaman terhitung sejak tanggal 22 Agustus 1995 sampai dengan tanggal 1 Desember 1997	

Bahwa berdasarkan Perjanjian tersebut di atas, **Tergugat II berkewajiban untuk mengembalikan seluruh pinjaman, bunga dan denda dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan Perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani paling lambat 1 Desember 1997.;**

5. Bahwa benar dan diakui oleh Penggugat sebagaimana dalam posisinya pada point 1, sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa untuk menjamin kedua fasilitas kredit Tergugat II selaku debitur kepada PT. Bank FDFCI, Penggugat telah menyerahkan 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik semuanya tercatat an. Harijanto Karyadi (Penggugat) selaku penjamin, yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama "Kuta Square") (selanjutnya disebut "**Obyek Sengketa**"), dengan rincian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Milik No. 4300/Kuta seluas 16 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
2. Sertifikat Hak Milik No. 4302/Kuta seluas 38 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
3. Sertifikat Hak Milik No. 4312/Kuta seluas 33 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
4. Sertifikat Hak Milik No. 4238/Kuta seluas 21 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
5. Sertifikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 51
6. Sertifikat Hak Milik No. 4267/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 52
7. Sertifikat Hak Milik No. 4268/Kuta seluas 61 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 53
8. Sertifikat Hak Milik No. 4269/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 54
9. Sertifikat Hak Milik No. 4270/Kuta seluas 74 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 55
10. Sertifikat Hak Milik No. 4271/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 1
11. Sertifikat Hak Milik No. 4272/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 2
12. Sertifikat Hak Milik No. 4273/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 3
13. Sertifikat Hak Milik No. 4274/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 4
14. Sertifikat Hak Milik No. 4275/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 5

Halaman. 50 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



15. Sertifikat Hak Milik No. 4276/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 6
16. Sertifikat Hak Milik No. 4277/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 7
17. Sertifikat Hak Milik No. 4285/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 19
18. Sertifikat Hak Milik No. 4286/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 20
19. Sertifikat Hak Milik No. 4288/Kuta seluas 36 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
20. Sertifikat Hak Milik No. 4290/Kuta seluas 14 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
21. Sertifikat Hak Milik No. 4294/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 12
22. Sertifikat Hak Milik No. 4295/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 13
23. Sertifikat Hak Milik No. 4296/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 14
24. Sertifikat Hak Milik No. 4297/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 15
25. Sertifikat Hak Milik No. 4298/Kuta seluas 78 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 16

yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 40 tertanggal 31 Maret 1997 dibuat dihadapan Ny. Rahmah Arie Soetardjo, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 11/KT/1997 tertanggal 25 April 1997 dibuat oleh dan dihadapan I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, PPAT di Kotamadya Denpasar dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama)

Halaman. 51 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 401/1997 tertanggal 20 Mei 1997 sebesar Rp. 6.600.000.000,- (enam milyar enam ratus juta rupiah) Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 23/KT/1997 tertanggal 4 Juli 1997 dibuat oleh dan dihadapan I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, PPAT di Kotamadya Denpasar dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 650/1997 tertanggal 23 Juli 1997 sebesar Rp.4.400.000.000,- (empat milyar empat ratus juta rupiah) yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri atas **Obyek Sengketa** dimaksud senyatanya telah dibebani hak tanggungan yang terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada PT. Bank PDFCI sebagai Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Tergugat II selaku debitur dengan sepengetahuan dan sepersetujuan Penggugat selaku Penjamin sehingga karenanya PT. Bank PDFCI harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya ;

6. Bahwa dengan telah diakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya maupun hak tanggungan yang melekat atas **Obyek Sengketa**, maka secara hukum para pihak *in casu* Penggugat dan Tergugat II harus dengan itikad baik tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai asas hukum "*pacta sunt servanda*" perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdata;
7. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Point 5 sebagaimana posita gugatannya yang intinya menyatakan bahwa obyek

Halaman. 52 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



lelang atas 22 unit ruko milik Penggugat adalah merupakan obyek sengketa yang masih menunggu Putusan Pengadilan, karena kewenangan yang dimiliki oleh PT. Bank PDFCI untuk mengeksekusi jaminan adalah kewenangan yang diberikan undang-undang sesuai Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) UU Hak Tanggungan, dimana Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pemberian Hak Tanggungan berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selanjutnya berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berlaku dan berfungsi sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* atau *grosse akta* pengakuan hutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg. Bahwa dengan berdasar pada Sertipikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tersebut di atas, PT. Bank PDFCI tidak memerlukan lagi *grosse akta* pengakuan hutang sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, tetapi cukup dengan menggunakan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengeksekusi Hak Tanggungan.

8. Bahwa in casu, lelang eksekusi atas **Obyek Sengketa** telah dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan *jo.* Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg sebagaimana telah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dengan Penetapan No.13/Pdt.HT/1998/PN.DPS tertanggal 16 Maret 1998, dengan pertimbangan karena permohonan eksekusi lelang dari PT Bank PDFCI telah memenuhi syarat dan patut dikabulkan, oleh karenanya hanya Ketua Pengadilan Negeri Denpasar lah yang berhak menunda maupun membatalkan pelaksanaan eksekusi lelang tersebut.

Halaman. 53 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



9. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Point 11 dan 12 posita gugatan yang pada intinya menyatakan *bahwa atas utang dalam perjanjian tersebut, Tergugat I telah menyelesaikan seluruh pembayarannya secara lunas dan tidak memiliki tagihan maupun pembayarannya secara lunas dan tidak memiliki tagihan maupun kewajiban apapun lagi terhadap Tergugat I*, karena faktanya atas **kedua fasilitas kredit yang diterima Tergugat II (PT. Saka Utama Dewata) diberikan secara bersamaan oleh PT. Bank PDFCI yaitu pada tanggal 20 Juli 1993 dan wajib dikembalikan paling lambat 1 Desember 1997**, sebagaimana telah diakui Penggugat pada dalil Point 9 dan 10 gugatannya;
10. Bahwa dalil Penggugat pada Point 15 posita gugatan harus ditolak, karena faktanya dalam pemberian pinjaman/fasilitas kredit selalu diawali dengan adanya permohonan kredit dari calon debitur/calon peminjam kepada Bank, demikian juga dalam hal restrukturisasi/penambahan fasilitas kredit. Dalam perkara *a quo* terjadinya perikatan perjanjian kredit juga didasarkan adanya permohonan dari Tergugat II yang juga diakui dan ditegaskan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya pada Point 13 huruf a dan Point 14 huruf a.
11. Bahwa dalil Penggugat pada Point 16 posita gugatan harus ditolak, karena sudah merupakan kewajiban Tergugat II untuk melakukan pembayaran atas hutang-hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana yang telah disepakati dan dituangkan dalam Perjanjian Kredit, meskipun dalam kondisi krisis ekonomi melanda Indonesia, karena krisis ekonomi bukanlah merupakan *force majeure* didalam Perjanjian yang dapat menunda pembayaran kewajiban Tergugat II, namun faktanya Tergugat II sebagai debitur telah lalai dalam melakukan dan atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi);



12. Bahwa penentuan jumlah hutang/pinjaman Tergugat II kepada PT. Bank PDFCI sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana dalil Penggugat pada Point 17 adalah merupakan perhitungan sepihak Penggugat sendiri yang tidak berdasar dan mengaburkan fakta hukum yang ada. Sangat ironis dimana di satu sisi Penggugat mengakui keabsahan perjanjian kredit yang telah ditandatanganinya dengan PT. PDFCI, namun di sisi lain Penggugat justru mengingkarinya sendiri, padahal dalam perjanjian-perjanjian kredit (berikut dengan perubahannya) yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dengan PT. Bank PDFCI telah diatur dengan jelas dan pasti mengenai perhitungan besarnya jumlah Pinjaman, jangka waktu, bunga dan denda yang harus dibayar Tergugat II kepada PT. Bank PDFCI. Bahwa dalil dan argumentasi Penggugat yang dengan sepihak menetapkan sendiri jumlah kewajibannya kepada PT. Bank PDFCI, jelas menunjukkan itikad buruknya sebagai debitur, yang dengan demikian pula Penggugat telah wanprestasi atas perjanjian-perjanjian kredit yang telah disepakatinya.

13. Bahwa dalil Penggugat pada Point 18 posita gugatan harus ditolak, karena faktanya Addendum Nomor : ADD-3/PPUJP/63/95 merupakan addendum dari Fasilitas Pinjaman yang pertama (Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek/ (PJUJP) Akta No. 150 tertanggal 20 Juli 1993, yang mana pada saat dimohonkan Aanmaning ke Pengadilan Negeri Denpasar, fasilitas pinjaman tersebut belum dilunasi oleh Tergugat II, dimana Fasilitas Pinjaman yang pertama (Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek/ (PJUJP) Akta No. 150 tertanggal 20 Juli 1993 dengan Fasilitas Pinjaman yang Kedua (Perjanjian Kredit Revolving) Akta No. 152 tertanggal 20 Juli 1993 adalah merupakan satu kesatuan dengan jaminan kredit (**Obyek Sengketa**) sebagaimana diakui Penggugat dalam posita gugatan Point 1 ;

Halaman. 55 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



14. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas perincian dan posisi Rekening Koran Tergugat II yang disampaikan oleh Penggugat pada Point 19 posita gugatan *a quo*, oleh karena perincian tersebut hanyalah karangan dan rekayasa Penggugat sendiri tanpa didukung dengan data yang jelas. Perincian rekening koran Tergugat II yang diuraikan dalam bentuk tabel oleh Penggugat sangat membingungkan dan tidak jelas apakah rekening koran dimaksud berdasarkan Akta No. 150 ataukah berdasarkan Akta No. 152. Bila kita cermati perincian posisi rekening koran Tergugat II sesuai perincian Penggugat yaitu saldo pada bulan Mei 1998 (-) minus Rp. 10.114.548,- bulan Juni 1998 (-) minus Rp. 10.512.272,- dan pada bulan Juli 1998, tanpa pernah ada pembayaran saldo menjadi 0 (nol), sehingga dengan demikian perincian rekening koran yang tanpa ada pembayaran bisa menjadi lunas adalah hal yang mustahil, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

15. Bahwa berdasarkan Surat PT. Bank PDFCI kepada Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Maret 1998 perihal Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan (Aanmaning, Sita Eksekusi, dan Lelang Eksekusi) atas Jaminan Hutang PT Saka Utama Dewata, diketahui bahwa jumlah *outstanding* PT. Saka Utama Dewata (Tergugat II) sampai dengan tanggal 16 Maret 1998 adalah sebagai berikut:

a. Fasilitas Pinjaman yang Pertama (Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek) :

Pokok	:	Rp 7.650.000.000,00
Bunga atas Pokok	:	Rp 549.312.778,00
Denda	:	Rp 874.375.277,00
Total	:	Rp 9.073.688.055,00



b. Fasilitas Pinjaman yang Kedua (Perjanjian Kredit Revolving) :

Pokok	:	Rp 500.000.000,00
Bunga	:	Rp 177.881.368,00
Denda	:	Rp 225.015.887,00
Total	:	Rp 902.897.255,00

Sehingga total *outstanding* PT SUD per tanggal 16 Maret 1998 adalah **Rp.9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah);**

16. Bahwa tidak benar dalil Penggugat sebagaimana Point 20 dan 21 posita gugatannya yang menyatakan bahwa Direksi Tergugat I ada menyarankan Tergugat II untuk melakukan pembayaran agar terhindar dari proses eksekusi, oleh karena permohonan eksekusi lelang hak tanggungan dilakukan, oleh karena Tergugat II telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek/ (PJUJP) Akta No. 150 tertanggal 20 Juli 1993 dan Perjanjian Kredit Revolving) Akta No. 152 tertanggal 20 Juli 1993 beserta addendum addendumnya ;

17. **Tergugat I** menolak dalil-dalil Penggugat sebagaimana Point 22, 23, posita gugatannya, oleh karena merupakan dalil yang mengada-ada dan harus dibuktikan kebenarannya oleh Penggugat, sebab Penggugat tidak menguraikan rekening koran Tergugat II yang mana direkayasa oleh PT. Bank PDFCI sehingga **Tergugat I** dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai ketentuan Pasal 163 HIR, Penggugat harus dapat membuktikan dalil argumentasinya tersebut menurut hukum.



18. Bahwa berdasarkan Point 7 Jawaban **Tergugat I** di atas, PT. Bank PDFCI telah mengajukan eksekusi penjualan lelang menurut tata cara yang berlaku menurut Undang-Undang yaitu :

- a. PT. Bank PDFCI telah mengajukan surat No. 003/MC62/0398 tertanggal **16 Maret 1998** kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar perihal Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan (Aanmaning, Sita Eksekusi, dan Lelang Eksekusi) atas Jaminan Hutang PT Saka Utama Dewata (Tergugat II).
- b. Atas permohonan PT. Bank PDFCI tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Denpasar telah mengabulkan permohonan eksekusi lelang dengan Penetapan Aanmaning No.13/Pdt.HT/1998/PN.Dps tanggal **16 Maret 1998**
- c. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan Panitera Muda Pengadilan Negeri Denpasar telah melakukan aanmaning terhadap Tergugat II selaku Termohon Eksekusi I dan Penggugat selaku Termohon Eksekusi II sesuai Berita Acara Aanmaning No.13/Pdt.HT/1998/PN.Dps tanggal **23 Maret 1998**;
- d. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar mengeluarkan Surat Penetapan Sita Eksekusi No.13/Pdt.HT/1998/PN.DPS tertanggal **3 April 1998**;
- e. Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar telah melakukan sita eksekusi terhadap Tergugat II selaku Termohon Eksekusi I dan Penggugat selaku Termohon Eksekusi II sesuai Berita Acara Sita Eksekusi No. 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps tanggal **6 April 1998**;
- f. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar telah mengirimkan surat No.W.16.DDP.HT.HN.04.07.1076 kepada Kepala Kantor Lelang Denpasar (Tergugat XIII) tertanggal **8 April 1998** perihal mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang atas 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik semuanya tercatat an. Harijanto Karyadi (Penggugat) selaku penjamin, yaitu :

Halaman. 58 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 4300/Kuta seluas 16 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 4302/Kuta seluas 38 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 4312/Kuta seluas 33 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 4238/Kuta seluas 21 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
- 5) Sertifikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 51
- 6) Sertifikat Hak Milik No. 4267/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 52
- 7) Sertifikat Hak Milik No. 4268/Kuta seluas 61 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 53
- 8) Sertifikat Hak Milik No. 4269/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 54
- 9) Sertifikat Hak Milik No. 4270/Kuta seluas 74 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 55
- 10) Sertifikat Hak Milik No. 4271/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 1
- 11) Sertifikat Hak Milik No. 4272/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 2
- 12) Sertifikat Hak Milik No. 4273/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 3
- 13) Sertifikat Hak Milik No. 4274/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 4
- 14) Sertifikat Hak Milik No. 4275/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 5

Halaman. 59 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



- 15) Sertifikat Hak Milik No. 4276/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 6
 - 16) Sertifikat Hak Milik No. 4277/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 7
 - 17) Sertifikat Hak Milik No. 4285/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 19
 - 18) Sertifikat Hak Milik No. 4286/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 20
 - 19) Sertifikat Hak Milik No. 4288/Kuta seluas 36 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
 - 20) Sertifikat Hak Milik No. 4290/Kuta seluas 14 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
 - 21) Sertifikat Hak Milik No. 4294/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 12
 - 22) Sertifikat Hak Milik No. 4295/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 13
 - 23) Sertifikat Hak Milik No. 4296/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 14
 - 24) Sertifikat Hak Milik No. 4297/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 15
 - 25) Sertifikat Hak Milik No. 4298/Kuta seluas 78 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 16
- g. Pemberitahuan Lelang Eksekusi kepada Tergugat II (selaku Termohon Eksekusi I) dengan surat Nomor: W.16.DDP.HT.04.10-1139 tertanggal 20 April 1998 dan kepada Penggugat (selaku Termohon Eksekusi II) dengan surat Nomor: W.16.DDP.HT.04.10-1133 tertanggal 20 April 1998.



- h. Pengumuman Lelang Perkara No.13/Pdt.HT/1998/PN.Dps di Harian Bali Post yang terbit di Denpasar pada tanggal **9 April 1998 dan 24 April 1998** atas tanah-tanah dan ruko-ruko yang berdiri diatasnya
- i. Pada Tanggal **9 Mei 1998**, Kantor Lelang Denpasar (Tergugat XIII) melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sesuai Risalah Lelang No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998, yaitu :
- 8 Unit ruko yang berdiri diatas 10 Sertifikat Hak Milik telah laku terjual kepada Godlip Pasaribu (Tergugat IV) selaku Pemenang Lelang dengan total harga jual lelang seluruhnya sebesar Rp.2.920.000.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) yaitu atas :
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 4300/Kuta seluas 16 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 4312/Kuta seluas 33 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 4238/Kuta seluas 21 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
 - 4) Sertifikat Hak Milik No. 4267/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 52
 - 5) Sertifikat Hak Milik No. 4268/Kuta seluas 61 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 53
 - 6) Sertifikat Hak Milik No. 4269/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 54
 - 7) Sertifikat Hak Milik No. 4277/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 7
 - 8) Sertifikat Hak Milik No. 4286/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 20
 - 9) Sertifikat Hak Milik No. 4288/Kuta seluas 36 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22



- 10) Sertifikat Hak Milik No. 4296/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 14
- 1 Unit ruko yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik No. 4298/Kuta seluas 78 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 16 telah laku terjual kepada telah laku terjual kepada Djayadi Liono (Tergugat VIII) selaku Pemenang Lelang dengan harga jual lelang sebesar Rp. 481.000.000,- (empat ratus delapan puluh satu juta rupiah);
 - 1 Unit ruko yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 51 telah laku terjual kepada Jendrono Sulaiman selaku Pemenang Lelang dengan harga jual lelang sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah)
- j. Pada tanggal **6 Juni 1998**, Ketua Pengadilan Negeri Denpasar mengirimkan surat kembali kepada Kepala Kantor Lelang Denpasar (Tergugat XIII) dengan surat No.W.16.DDP.HT.HN.04.07.1507 perihal mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang (ulang).
- k. Pengumuman Lelang Ulang Perkara No.13/Pdt.HT/1998/PN.Dps di Harian Bali Post yang terbit di Denpasar pada tanggal **9 Juni 1998** atas tanah-tanah dan ruko-ruko yang berdiri diatasnya
- l. Pada Tanggal **17 Juni 1998**, Kantor Lelang Denpasar (Tergugat XIII) melaksanakan lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan, sesuai Risalah Lelang No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 :
- 9 (sembilan) Unit ruko yang berdiri diatas 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik telah laku terjual kepada Godlip Pasaribu (Tergugat IV) selaku Pemenang Lelang dengan harga jual lelang sebesar Rp. 2.879.000.000,- (dua milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah), yaitu atas :
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 4302/Kuta seluas 38 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24



- 2) Sertifikat Hak Milik No. 4270/Kuta seluas 74 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 55
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 4271/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 1
 - 4) Sertifikat Hak Milik No. 4272/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 2
 - 5) Sertifikat Hak Milik No. 4274/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 4
 - 6) Sertifikat Hak Milik No. 4275/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 5
 - 7) Sertifikat Hak Milik No. 4276/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 6
 - 8) Sertifikat Hak Milik No. 4285/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 19
 - 9) Sertifikat Hak Milik No. 4290/Kuta seluas 14 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
 - 10) Sertifikat Hak Milik No. 4295/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 13
- 1 (satu) Unit ruko yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik No. 4273/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 3 telah laku terjual kepada I Made Arya Haryono (Tergugat VI) selaku Pemenang Lelang dengan harga jual lelang sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah).
- 1 (satu) Unit ruko yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik No. 4294/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 12 telah laku terjual kepada Gunawan Tjoko Sentono (Tergugat V) selaku Pemenang Lelang dengan harga jual lelang sebesar Rp. 356.000.000,- (tiga ratus lima puluh enam juta rupiah).



- 1 (satu) Unit ruko yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik No. 4297/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 15 telah laku terjual kepada Djayadi Liono (Tergugat VIII) selaku Pemenang Lelang dengan harga jual lelang sebesar Rp. 350.100.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Berdasarkan uraian-uraian di atas, harus ditolak atau dikesampingkan dalil Penggugat pada Point 30 posita gugatan yang menyatakan bahwa proses lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank PDFCI adalah cacat hukum atau tidak sah.

19. Bahwa sebagaimana telah **Tergugat I** uraikan pada Point 5 Jawaban di atas, bahwa jaminan yang diberikan Penggugat atas fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat II telah dibebani hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 40 tertanggal 31 Maret 1997 dibuat dihadapan Ny. Rahmah Arie Soetardjo, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 11/KT/1997 tertanggal 25 April 1997 dibuat oleh dan dihadapan I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, PPAT di Kotamadya Denpasar dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 401/1997 tertanggal 20 Mei 1997 sebesar Rp. 6.600.000.000,- (enam milyar enam ratus juta rupiah) Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 23/KT/1997 tertanggal 4 Juli 1997 dibuat oleh dan dihadapan I Wayan Sugitha, Sarjana Hukum, PPAT di Kotamadya Denpasar dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 650/1997 tertanggal 23 Juli 1997 sebesar Rp. 4.400.000.000,- (empat milyar empat ratus juta rupiah) Jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa : *“dalam hal debitur cedera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan”* in casu 22 unit



ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik dahulu semuanya tercatat an. Harijanto Karyadi (Penggugat) selaku penjamin, yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama "Kuta Square"), atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

20. Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil Penggugat Pada Point 25 dan 26 posita gugatan, oleh karena Penggugat sebagai Direksi Tergugat II (Debitur dari PT. Bank PDFCI) tidak dapat membuktikan dalilnya terkait perhitungan berapa jumlah total kewajiban Tergugat II kepada PT. Bank PDFCI, hal ini dapat dilihat pada dalil-dalil Penggugat sebagai berikut :

- Point 17 Posita Gugatan :

"Bahwa berdasarkan Rekening Koran, sampai dengan jatuh temponya perjanjian, Tergugat II masih memiliki utang dengan jumlah yang tidak begitu besar yaitu ± Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) ..."

- Point 25 Posita Gugatan :

"Bahwa seharusnya apabila Tergugat I tetap melaksanakan lelang terhadap jaminan milik Penggugat melalui Tergugat XIV, maka lelang yang dilakukan cukup hanya sejumlah utang Tergugat II, (kurang lebih setara dengan 6 (enam) unit ruko dengan perhitungan nilai ruko per unit adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk setiap unit rukonya (berdasarkan hak tanggungan peringkat pertama dan kedua) ..."

Bahwa dalil Penggugat diatas justru membuktikan in-konsisten Penggugat disatu sisi menyatakan jumlah total kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I adalah sebesar ± Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), namun disisi lain menyatakan jumlah setara



dengan 6 (enam) unit ruko dengan perhitungan nilai ruko per unit adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Dalil Penggugat yang menyatakan sisa hutang Tergugat II dengan nominal \pm (lebih kurang) membuktikan bahwa Pengugat tidak pernah tahu dengan pasti berapa jumlah hutang Penggugat pada saat itu atau Penggugat mengasumsikan sendiri hutang Tergugat II pada Tergugat I dengan mengemukakan rekening koran yang diterbitkan Tergugat I;

Justru sebaliknya sebagaimana telah **Tergugat I** uraikan pada Point 11 Jawaban di atas, bahwa Penggugat dapat membuktikan jumlah total *outstanding* Tergugat II per tanggal 16 Maret 1998 adalah sebesar Rp.9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah), dimana berdasarkan Risalah lelang I No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang II No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998, seluruh **Obyek Sengketa** laku terjual sebesar Rp. 7.841.100.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu), sehingga tidak ada kelebihan dari hasil penjualan lelang tersebut yang harus dikembalikan dari oleh PT. Bank PDFCI kepada Tergugat II, justru kekurangan dari penjualan lelang tersebut harusnya merupakan kewajiban yang harus ditanggung Tergugat II sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara;

21. Bahwa tidak benar dan harus dikesampingkan dalil Penggugat Pada Point 27 posita gugatannya, oleh karena posisi saldo pinjaman 0 (nol) rupiah Tergugat II pada bulan Januari 2000, yaitu saat setelah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk melakukan merger tahun 1999 adalah merupakan kebijakan BPPN yang telah menghapusbukukan kredit Tergugat II dengan dasar bahwa fasilitas kredit Tergugat II telah lunas dengan telah melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana

Halaman. 66 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

22. Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil Penggugat Pada Point 28 posita gugatan ;

23. Bahwa setelah PT. Bank PDFCI melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menjadi **Obyek Sengketa**, pada tanggal 30 April 1999, sesuai Akta Perjanjian Pokok No. 25 yang dibuat oleh Ny. Asmara Noer, SH, Notaris Di Jakarta, PT. Bank PDFCI telah melakukan pengalihan Barang-Barang Bergerak (BJDA/AYDA) kepada BPPN sebagaimana Perjanjian Pengalihan Atas Barang-Barang Bergerak tertanggal 30 April 1999 Jo. Perjanjian Pengelolaan Aktiva Sementara tertanggal 30 April 1999 yang dibuat berdasarkan dan ditandatangani PT. Bank PDFCI, Tbk dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional beserta **Daftar Barang Jaminan Yang Diambil Alih (BJDA) – Tanah dan Bangunan Bank PDFCI Posisi Tanggal 30 April 1999** sebagai lampirannya, termasuk diantaranya 17 Unit Ruko yang berdiri diatas 20 Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan total seluruhnya seluas 940 m² yang dibeli oleh Tergugat IV selaku Pemenang lelang berdasarkan Risalah lelang I No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang II No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998.

24. Bahwa setelah barang jaminan (BJDA) PT. Bank PDFCI dialihkan kepada BPPN, kemudian dalam rangka Program Rekapitalisasi Bank Dalam Penyehatan Bank yang berstatus Bank Take Over, pada tanggal 31 Agustus 1999, PT. Bank PDFCI melakukan merger/penggabungan dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk berdasarkan Akta Perjanjian Merger/Penggabungan No. 30 tanggal **31 Agustus 1999** yang dibuat oleh Hendra Karyadi, SH., Notaris di Jakarta.



25. Bahwa disamping melakukan merger dengan PT. Bank PDFCI, PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. juga melakukan merger dengan 8 (delapan) Bank Umum lainnya pada tanggal 17 Mei 2000 yang dituangkan dalam Akta Merger No. 22 tanggal 17 Mei 2000 dibuat oleh Hendra Karyadi, SH., Notaris di Jakarta yang ditandatangani oleh dan antara (I) BPPN; (II) Bank Danamon; (III) Bank Tiara; (IV) Bank Tamara; (V) Bank Rama; (VI) Bank Duta; (VII) Bank Duta; (VIII) Bank RSI; (IX) Bank BNN; Bank Pos;

Bahwa berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia No.53/KMK.17/1999 dan No.31/12/KEP/GBI tentang Pelaksanaan Program Rekapitalisasi Bank Umum tertanggal 8 Februari 1999 diatur antara lain :

1. Bank Umum dengan status BTO (Bank Take Over) adalah Bank Umum yang pengoperasian dan pengendaliannya diambil alih oleh BPPN sebagaimana dimaksud dalam keputusan Ketua BPPN No.2/BPPN/1998, No.7/BPPN/1998 dan No. 19/BPPN/1998 (Pasal.1.19)
2. Bank Umum berkewajiban untuk mengalihkan kredit/asset Bank Umum secara hukum dalam waktu selambat lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak penandatanganan Perjanjian Rekapitalisasi kepada Asset Managemant Unit di BPPN dengan harga nihil, yaitu :
 - a. Kredit yang tergolong macet;
 - b. Kredit yang tergolong macet namun sudah direstrukturisasi;
 - c. Aset yang sudah dihapusbukukan yang menjadi milik Bank Umum.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa semenjak **PT.Bank PDFCI dimerger dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Tergugat I** tidak pernah mengelola maupun menguasai asset **PT. Bank PDFCI** yang juga termasuk hasil dari **Eksekusi Lelang atas jaminan hutang Tergugat II** oleh karena

Halaman. 68 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sepenuhnya telah diserahkan kepada BPPN, dan ini telah diakui oleh Penggugat sebagaimana dalil Posita Gugatan Point 30 huruf d;

26. Bahwa setelah barang jaminan (BJDA) PT. Bank PDFCI dialihkan kepada BPPN, kemudian dalam rangka Program Rekapitalisasi Bank Dalam Penyehatan Bank yang berstatus Bank Take Over, pada tanggal 31 Agustus 1999, PT. Bank PDFCI melakukan merger/penggabungan dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk berdasarkan Akta Perjanjian Merger/Penggabungan No. 30 tanggal **31 Agustus 1999** yang dibuat oleh Hendra Karyadi, SH., Notaris di Jakarta.

27. Bahwa sangat tidak benar dalil **Penggugat** Point 29 dan 30 Posita Gugatannya karena senyatanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Denpasar sebagai Tergugat XIII berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga karenanya **Tergugat I** selaku Kreditur yang beritikad baik haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum, demikian ;

28. Bahwa oleh karena Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII adalah benar sebagai pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan **Obyek Sengketa** maka adalah dibenarkan pula secara hukum dan menjadi hak sepenuhnya dari Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII untuk melakukan proses balik-nama atas sertifikat tanah **Obyek Sengketa** yang semula atas nama Penggugat selanjutnya berdasarkan Akta Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 menjadi ke atas nama Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Jendrono Sulaiman (*in casu* tidak ditarik sebagai pihak) sebagaimana telah dilakukan pencatatan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Tergugat XIV) sebagai pihak yang berperan mencatatkan perubahan

Halaman. 69 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



nama pemegang hak atas tanah dari pemenang lelang kepada pemilik masing-masing unit ruko saat ini.

29. Bahwa akhirnya **Tergugat I** pertegas kembali jika senyatanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** yang dilakukan oleh Tergugat XIII atas permohonan **Tergugat I** berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar sehubungan macetnya kredit Tergugat II adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga pencatatan baliknama Sertipikat Hak Atas Tanah **Obyek Sengketa** dari atas nama **Penggugat** ke atas nama Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII berdasarkan Akta Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 yang telah dilakukan oleh Tergugat XIV adalah sah demi hukum pula sehingga **Tergugat I** selaku Kreditur yang beritikad baik maupun Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "*te goeder throuw*" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum ;

30. Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil dan permohonan Penggugat sebagaimana dalil Point 34 gugatannya, karena berdasarkan uraian-uraian di atas, oleh karena **Tergugat I** telah memenuhi syarat-syarat dan prosedur dalam menyelesaikan kredit macet nasabah *in casu* Tergugat II sebelumnya telah dilakukan pembinaan, peringatan, aanmaning serta penjualan lelang dimuka umum terhadap jaminan hutang Tergugat II, demikian juga perkara menyangkut eksekusi lelang terhadap jaminan Tergugat II tersebut baik Perkara Perdata maupun Perkara TUN telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan menolak dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, sehingga dengan demikian **Tergugat I** tidak dapat dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum,

Halaman. 70 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sehingga petitum Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah menderita kerugian yang disebabkan oleh Para Tergugat sebesar Rp. 198.000.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) selama 18 tahun dan kerugian materiil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sudah sepatutnya untuk ditolak, :

31. Harus ditolak dan dikesampingkan dalil dan permohonan Penggugat sebagaimana dalil Point 35 gugatannya, oleh karena telah nyata Penggugat tidak ada menderita kerugian sebagaimana yang didalilkan Penggugat disebabkan oleh Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga permohonan provisi Penggugat untuk meletakkan sita jaminan (*coservatoir beslag*) terhadap 22 (dua puluh dua) unit ruko yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama "Kuta Square") (selanjutnya disebut "Obyek Sengketa"), juga Penggugat tidak dapat menunjukkan dan tidak dapat memberikan alasan-alasan hukum serta bukti-bukti hukum yang cukup yang dapat mendukung dalil gugatannya, sehingga permohonan povisi dan pelaksanaan putusan serta merta yang dimohonkan Penggugat sangat tidak berdasar dan karenanya patut untuk ditolak.

32. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil-dalil Penggugat yang lain dan yang selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Jawaban ini.

Berdasarkan kepada uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

1. Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;



II. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan seluruh eksepsi **Tergugat I** ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 10 Mei 2016 , yang isinya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Gugatan Penggugat *NE BIS IN IDEM*.

Bahwa senyatanya pada tahun 1998, **Tergugat IV** pernah berperkara dengan Penggugat dengan pokok materi gugatan yang sama dengan gugatan *a quo* yang telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisdje*) yaitu gugatan di Peradilan Umum yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan register perkara No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002; Para Pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Harijanto Karjadi sebagai Penggugat
- PT. Bank PDFCI sebagai Tergugat I

Halaman. 72 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- PT. Saka Utama Dewata sebagai Tergugat II
- I Wayan Sugitha, SH sebagai Tergugat III
- I Gusti Alit Setiawan selaku Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Tergugat IV
- Kantor Lelang Negara Denpasar sebagai Tergugat V
- Godlip Pasaribu sebagai Tergugat VI
- Djajadi Liono sebagai Tergugat VII
- Gunawan Tjokro Sentono sebagai Tergugat VIII
- I Made Arya Haryono sebagai Tergugat IX

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 151/Pdt.G/1998/PN.Dps tertanggal 4 Februari 1999 telah memutuskan dengan amar sebagai berikut :

A. Dalam Provisi :

- *Menolak tuntutan Provisi Penggugat;*

B. Dalam Eksepsi :

- *Menolak eksepsi Tergugat IV;*

C. Dalam Pokok Perkara :

- *Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara sebesar Rp.873.000,- (delapan ratus tujuh puluh tiga rupiah);*

Bahwa atas Putusan tersebut, Harijanto Karjadi telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dengan register perkara No.57/Pdt/2000/PT.Dps dan telah diputus pada tanggal 5 Juli 2000 dengan amar sebagai berikut :

1. *Menyatakan bahwa permohonan banding dari pihak Penggugat-Pembanding tersebut dapat diterima;*
2. *Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps. tanggal 4 Februari 1999 yang dimohonkan banding tersebut;*

Halaman. 73 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Dengan Mengadili Sendiri :

A. Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat-Pembanding tidak dapat diterima;

B. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat IV-Terbanding;

C. Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat-Pembanding untuk sebagian;

2. 1. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11/KT/1997 tanggal 25 April 1997 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH., Notaris selaku PPAT di Denpasar dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 401/1997 tanggal 20 Mei 1997;

2.. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 23/KT/1997 tanggal 4 Juli 1997 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH., Notaris selaku PPAT di Denpasar dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 650/1997 tanggal 23 Juli 1997;

3. Menyatakan batal penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV-Terbanding dan Tergugat V-Terbanding atas:

1. Tanah-tanah dan ruko-ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 1.7 dan angka 1.8 sampai dengan 1.10 dan angka 1.12 kepada Tergugat VI-Terbanding (Godlip Pasaribu);

2. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.13 kepada Tergugat VII-Terbanding (Djajadi Liono);

3. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.11 kepada Tergugat VIII-Terbanding (Gunawan Tjokro Sentono);

Halaman. 74 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



4. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.4 kepada Tergugat IX-Terbanding (I Made Arya Haryono); dan menyatakan batal risalah-lelang-risalah lelang atas penjualan tanah-tanah dan ruko-ruko seperti tersebut di atas;
4. Menghukum Tergugat I-Terbanding untuk menarik kembali dari Tergugat VI-Terbanding, Tergugat VII-Terbanding, Tergugat VIII-Terbanding dan Tergugat IX-Terbanding sertifikat-sertifikat atas tanah-tanah tersebut dan mengajukan permohonan kepada yang berwenang (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung) untuk mencatat hapusnya Hak Tanggungan Peringkat Pertama tersebut di atas sehingga sertifikat-sertifikat hak milik atas tanah-tanah dan ruko-ruko sengketa atas nama Harijanto Karjadi bebas dari pembebanan hak tanggungan;
5. Menolak gugatan Penggugat-Pembanding untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I-Terbanding untuk menarik kembali dari Tergugat VI-Terbanding, Tergugat VII-Terbanding, Tergugat VIII-Terbanding dan Tergugat IX-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding saja sebanyak Rp.65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah);

Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, Kantor Lelang Negara Denpasar, I Wayan Sugitha, SH, I Nengah Sarwa, SH., Gunawan Tjokro Sentono, dan Djajadi Liono mengajukan upaya hukum kasasi dengan register perkara No.2131 K/Pdt/2002 dan telah diputus pada bulan Januari 2003 dengan amar sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. Kantor Lelang Negara Denpasar; II. I Wayan Sugitha, SH,; III. I Nengah



Sarwa, SH.,; Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar; IV. Gunawan Tjokro Sentono, dan Djajadi Liono tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 5 Juli 2000 No.57/Pdt/2000/PT.Dps yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Februari 1999 No. 151/Pdt.G/1998/PN.Dps;

Mengadili Sendiri :

A. Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

B. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat IV;

C. Dalam Pokok Perkara :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat-Pembanding untuk sebagian;

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun tingkat kasasi dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 Ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa, "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya".

Dari dasar hukum tersebut dapat ditarik beberapa hal :

- 1. Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap memperoleh kekuatan yang mutlak. Dengan demikian, muncullah kewajiban bagi tiap-tiap pihak yang menurut putusan tersebut dihukum berdasarkan putusan hukum atau terlibat dalam isi putusan hakim.*
- 2. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki kekuatan mutlak untuk dilaksanakan. Sehingga terhadap hal yang telah harus*

Halaman. 76 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dilaksanakan tersebut, tidak bisa untuk tidak dilakukan. Putusan tersebut harus dilaksanakan.

Sedangkan ketentuan Pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara menyebutkan bahwa, "*Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula*".

Bila dicermati pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara juga mengatur mengenai unsur-unsur yang harus dipenuhi bagi suatu gugatan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang *ne bis in idem*, yaitu gugatan tersebut haruslah:

1. Soal yang dituntut (digugat) adalah sama.

Bahwa hal yang digugat dalam perkara *a quo* maupun dalam register perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 adalah sama yaitu tentang hak milik yang dahulu milik Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam Point No. 1 gugatan Penggugat.

2. Tuntutan (gugatan) tersebut didasarkan atas alasan yang sama.

Bahwa alasan yang digugat dalam perkara *a quo* maupun dalam register perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 adalah alasan yang sama yaitu mengenai eksekusi lelang hak tanggungan terhadap tanah-tanah dan ruko yang berdiri diatas jaminan atas hutang Tergugat II pada Tergugat I (*in casu* PT. Bank PDFCI) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

3. Tuntutan (gugatan) tersebut dimajukan oleh dan terhadap pihak yang sama.



Berdasarkan putusan MA No.1121/K/Sip1973 dan putusan MA No.102/K/Sip/1972 (Rubini, 1977), yang dimaksud dengan pihak yang sama adalah pihak yang berperkara adalah orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel para pihak. Dalam gugatan *a quo* Pihak Penggugat dan Para Tergugat merupakan pihak yang berdasarkan Putusan dalam register perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 No. 151/Pdt.G/1998/PN.Dps.

4. Pihak-pihak yang berperkara, dalam hubungan yang sama seperti dalam tuntutan (gugatan) sebelumnya.

Bahwa mengenai hubungan antara pihak-pihak yang berperkara, pada gugatan pertama perkara No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, diawali dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu hubungan hukum pinjam meminjam uang yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit, sedangkan hubungan hukum Penggugat dengan Para Tergugat lainnya adalah hubungan hukum sebagai Pembeli Lelang dan sebagai Perantara Lelang, sehingga antara register perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 dengan perkara *a quo* mempunyai hubungan hukumnya yang sama.

Bahwa bila diperhatikan lebih lanjut, maka gugatan Penggugat telah memenuhi unsur-unsur ketentuan Pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara yang dapat dikategorikan sebagai Gugatan *Ne Bis In Idem*, oleh karena mempersoalkan hal yang sama, alasan yang sama untuk mengajukan gugatan, pihak yang sama dalam berperkara, dan adanya hubungan hukum yang sama (Vide Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun

Halaman. 78 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas Neb is In Idem).

Bahwa karena perkara sebelumnya dimaksud telah berkekuatan hukum yang tetap maka atas perkara *a quo* secara hukum haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima mengingat sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647 K/sip/1973 tertanggal 13 April 1976 ditegaskan "Jika ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama" ;

2. Gugatan Penggugat tidak diajukan oleh orang yang berhak untuk itu atau didasarkan pada alas hak yang penuh (*Persona Standi Non Judicio*).

a. Bahwa Penggugat secara hukum sudah tidak mempunyai kewenangan untuk mendalilkan dan memohon secara hukum sebagaimana posita point 1 dan petitum pada point 2 gugatan *a quo* yang intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama "Kuta Square") (selanjutnya disebut "**Obyek Sengketa**"), dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 4300/Kuta seluas 16 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2970/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
2. Sertifikat Hak Milik No. 4302/Kuta seluas 38 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2972/1994 tanggal 18 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 24

Halaman. 79 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



3. Sertifikat Hak Milik No. 4312/Kuta seluas 33 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2982/1994 tanggal 18 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
4. Sertifikat Hak Milik No. 4238/Kuta seluas 21 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2899/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
5. Sertifikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2936/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 51
6. Sertifikat Hak Milik No. 4267/Kuta seluas 55 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2937/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 52
7. Sertifikat Hak Milik No. 4268/Kuta seluas 61 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2938/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 53
8. Sertifikat Hak Milik No. 4269/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2939/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 54
9. Sertifikat Hak Milik No. 4270/Kuta seluas 74 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2940/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 55
10. Sertifikat Hak Milik No. 4271/Kuta seluas 56 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2941/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 1
11. Sertifikat Hak Milik No. 4272/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2942/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 2



12. Sertifikat Hak Milik No. 4273/Kuta seluas 56 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 4293/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 3
13. Sertifikat Hak Milik No. 4274/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2944/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 4
14. Sertifikat Hak Milik No. 4275/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2945/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 5
15. Sertifikat Hak Milik No. 4276/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2946/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 6
16. Sertifikat Hak Milik No. 4277/Kuta seluas 54 m² s sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2947/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 7
17. Sertifikat Hak Milik No. 4285/Kuta seluas 52 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2955/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 19
18. Sertifikat Hak Milik No. 4286/Kuta seluas 52 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2956/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 20
19. Sertifikat Hak Milik No. 4288/Kuta seluas 36 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2953/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
20. Sertifikat Hak Milik No. 4290/Kuta seluas 14 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2960/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 24



21. Sertifikat Hak Milik No. 4294/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2964/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 12
22. Sertifikat Hak Milik No. 4295/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2965/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 13
23. Sertifikat Hak Milik No. 4296/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2966/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 14
24. Sertifikat Hak Milik No. 4297/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2967/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 15
25. Sertifikat Hak Milik No. 4298/Kuta seluas 78 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2968/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 16

*oleh karena sesuai fakta hukum saat ini Penggugat bukan sebagai Pihak yang tercatat sebagai pemilik sertifikat tanah atas **Obyek Sengketa** ;*

- a. *Bahwa berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, saat ini kepemilikan **Obyek Sengketa** telah beralih secara hukum kepada Para Tergugat berdasarkan Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998, sehingga dengan telah dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan atas **Obyek Sengketa**, maka beralih pula kepemilikan atas ruko-ruko **Obyek Sengketa**, oleh karena itu maka petitum Penggugat pada point 3 gugatan a quo yang meminta uang sewa atas **Obyek Sengketa** tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak/dikesampingkan ;*



b. Bahwa didalam hukum setiap tuntutan hukum *in casu* gugatan yang diajukan Penggugat harus didasarkan pada kepentingan hukum yang penuh dan atau cukup sebagai syarat utama untuk diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa "*point d'interest, point d'action*", bahwa oleh karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik sah atas Obyek Sengketa dan sekaligus bukan sebagai pihak yang tercatat sebagai pemilik sertifikat tanah atas Obyek Sengketa saat ini maka Penggugat secara hukum tidak dibenarkan dan tidak diberikan alas hak yang penuh dan atau cukup untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* ;

3. **Gugatan Penggugat Salah pihak (*error in persona*) ;**

a. Bahwa ditariknya PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk sebagai **Tergugat I** dalam perkara *a quo* adalah merupakan suatu hal yang sangat *irrelevant* dan atau *irrasional*, oleh karena nyatanya **Tergugat I** tidak mempunyai hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Penggugat ;

b. Bahwa dengan mergernya/penggabungan PT. Bank PDFCI dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk berdasarkan Akta Perjanjian Merger/Penggabungan No. 30 tanggal **31 Agustus 1999**, tidak serta merta memberikan hak dan kewajiban kepada Tergugat I untuk mengelola maupun menguasai jaminan yang menjadi **Obyek Sengketa**, karena faktanya **Obyek Sengketa** telah dilelang oleh PT. Bank PDFCI jauh sebelum dilakukannya merger yaitu pada tanggal 9 Mei 1998 dan tanggal 17 Juni 1998, sehingga dengan demikian sudah jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat telah salah pihak (*error in persona*) ;

4. **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).**

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak memasukkan/menarik Pengadilan Negeri Denpasar dan Menteri

Halaman. 83 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Kuangan Republik Indonesia (in casu BPPN) sebagai Pihak Tergugat dalam gugatan *a quo*.

i) Gugatan Pengugat tidak menarik atau memasukkan Pihak Pengadilan Negeri Denpasar sebagai pihak dalam gugatan *a quo*

- Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatan tertanggal 13 Januari 2016 adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mengakibatkan Penggugat telah mengalami kerugian dengan tidak dapatnya Penggugat menikmati hasil sewa dari 22 (dua puluh dua) unit ruko selama kurang lebih 18 (delapan belas) tahun.
- Bahwa bila dicermati lebih lanjut alasan Penggugat tidak dapat menikmati hasil sewa dari 22 (dua puluh dua) unit ruko tersebut diawali dari ruko-ruko tersebut dipakai sebagai jaminan atas hutang Tergugat II pada PT.Bank PDFCI mulai tahun 1993 dan sampai dengan jatuh tempo kredit, Tergugat II tidak bisa memenuhi kewajibannya sehingga telah melakukan Wanprestasi. Bahwa atas kredit macet Tergugat II tersebut pada tanggal 16 Maret 1998, PT. Bank PDFCI selanjutnya mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap jaminan Tergugat II ke Pengadilan Negeri Denpasar. Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Penetapan No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar telah melakukan penjualan lelang dimuka umum yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 dengan pembeli lelang yaitu Para Tergugat dalam perkara *a quo*. Bahwa peralihan kepemilikan 22 (dua puluh dua) unit ruko dari Pengugat kepada Para Tergugat tidak lepas dari peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (dahulu Kepala Kantor Lelang Negara

Halaman. 84 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Denpasar) sebagai perantara Tergugat I dalam pelaksanaan lelang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai pihak yang berperan mencatatkan perubahan nama pemegang hak atas tanah dari pemenang lelang kepada pemilik masing-masing unit ruko saat ini.

Dari uraian tersebut terdapat pihak-pihak yang menurut dalil Penggugat adalah pihak yang telah menyebabkan beralihnya hak milik Penggugat melalui penjualan lelang dimuka umum yang selanjutnya dijadikan sebagai Para Tergugat dalam perkara *a quo* yaitu :

1. Pihak Pemohon Lelang.

Pihak Pemohon Lelang atas jaminan Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam poin No. 1 gugatan Penggugat adalah PT. Bank PDFCI sebagai Tergugat I.

2. Pihak Yang Melaksanakan Eksekusi Jaminan.

Pihak Pengadilan Negeri Denpasar yang mengeluarkan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan No.13/Pdt.H/1998/PN.Dps untuk melakukan penjualan lelang dimuka umum yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 yang *in casu*, tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*.

3. Pihak Pembeli Lelang.

Pihak Pembeli Lelang adalah Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Jembrono Sulaiman *in casu*, tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo* yang telah membeli lelang sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998;



4. Pihak Terkait terhadap pelaksanaan Lelang.

Pihak Terkait yaitu pihak pelaksana lelang (Tergugat XIII) atas dasar permohonan Tergugat I kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar yang telah menerbitkan Penetapan Eksekusi Lelang No.13/Pdt.H/1998/PN.Dps dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat XIV sebagai pihak yang berperan mencatatkan perubahan nama pemegang hak atas tanah dari pemenang lelang pada Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998.

Bahwa dari uraian tersebut di atas, bila dihubungkan dengan Para Pihak Tergugat dalam perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, sudah jelas bahwa proses beralihnya kepemilikan hak milik Penggugat melalui proses eksekusi lelang hak tanggungan tidak terlepas dari peran Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Pihak Yang Melaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1998/PN.Dps *in casu*, tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo, padahal sebagaimana dalil **Tergugat IV** pada eksespisi GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM telah jelas terbukti bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan dengan pokok materi gugatan yang sama dengan perkara *a quo* terhadap **Tergugat IV** dan Pengadilan Negeri Denpasar **di Peradilan Umum** yang teregister di Kepaniteraan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 No. 151/Pdt.G/1998/PN.Dps dan **di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar** terdaftar dengan register perkara No.18/G/1998/PTUN.DPS Jo. Pengadilan Tinggi TUN No.23/B/TUN/1999/PT.TUN.SBY Jo. Mahkamah Agung RI No.310

Halaman. 86 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



K/TUN/1999 Jo. Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.29
PK/TUN/2002.

Bahwa adapun para pihak dalam Gugatan TUN tersebut adalah :

- Harijanto Karjadi sebagai Penggugat
- Kepala Kantor Lelang Denpasar sebagai Tergugat I
- Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Tergugat II

Sedangkan yang menjadi obyek sengketa TUN Penggugat dalam perkara ini adalah:

- Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Lelang Denpasar, dan
- Surat No.W.16.DDP.HT.HN.04.07.1507 tanggal 6 Juni 1998 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar perihal mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang (ulang).

ii) Gugatan Pengugat tidak menarik atau memasukkan Pihak Menteri Keuangan Republik Indonesia (in casu BPPN) sebagai pihak dalam gugatan aquo

Bahwa senyatanya setelah PT. Bank PDFCI melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dahulunya adalah milik Harijanto Karyadi (Penggugat) selaku penjamin atas **Obyek Sengketa**, kemudian dalam rangka Program Rekapitalisasi Bank Dalam Penyehatan Bank yang berstatus Bank Take Over, berdasarkan Akta Perjanjian Pokok No. 25 tanggal 30 April 1999 yang dibuat oleh Ny. Asmara Noer, SH, Notaris DiJakarta, PT. Bank PDFCI telah melakukan pengalihan barang-barang bergerak kepada BPPN sebagaimana Perjanjian Pengalihan Atas Barang-Barang Bergerak tertanggal 30 April 1999 Jo. Perjanjian Pengelolaan Aktiva Sementara tertanggal 30 April 1999 yang dibuat dan ditandatangani

Halaman. 87 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



PT. Bank PDFCI, Tbk dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional beserta **Daftar Barang Jaminan Yang Diambil Alih (BJDA) – Tanah dan Bangunan Bank PDFCI Posisi Tanggal 30 April 1999** sebagai lampirannya, termasuk diantaranya 17 Unit Ruko yang berdiri diatas 20 Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan total seluruhnya seluas 940 m² yang dibeli oleh Tergugat IV selaku Pemenang lelang berdasarkan Risalah lelang I No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang II No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998.

Bahwa sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN : “Segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan,” sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Menteri Keuangan Republik Indonesia ditarik dan dimasukkan sebagai Pihak Tergugat dalam gugatan *a quo*.

iii) Gugatan Pengugat tidak menarik atau memasukkan Jendrono Sulaiman selaku Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998

Bahwa Berdasarkan Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 telah ditetapkan bahwa atas 1 Unit ruko yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 51 telah laku terjual kepada Jendrono Sulaiman selaku Pemenang Lelang dengan harga jual lelang sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), in casu tidak ditarik/dimasukkan sebagai pihak dalam Perkara *a quo*,

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik atau mengikutsertakan Pengadilan Negeri Denpasar, Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Jendrono Sulaiman sebagai pihak Para Tergugat dalam perkara gugatan *a quo* maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman. 88 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengadili dengan amar Putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat IV** menolak secara tegas seluruh dalil-dalil permohonan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa **Tergugat IV** mohon agar segala sesuatu yang telah didalilkan dan diuraikan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dan ataupun permohonan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa **Tergugat IV** hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil Penggugat sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan **Tergugat IV** ;
4. Bahwa memang benar sebelum dilakukan Eksekusi Lelang atas 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama "Kuta Square") (selanjutnya disebut "**Obyek Sengketa**"), dahulunya tercatat an. Harijanto Karyadi (Penggugat), yang dijadikan jaminan atas hutang Tergugat II pada PT. Bank PDFCI, namun sekarang hak milik atas ruko-ruko tersebut telah beralih kepemilikannya setelah dilakukan eksekusi lelang untuk pemenuhan kewajiban hutang Tergugat II ;
5. Bahwa oleh karena faktanya Tergugat II sebagai debitur telah lalai dalam melakukan dan atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang

Halaman. 89 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi) kepada PT. Bank PDFCI, sehingga PT. Bank PDFCI mengajukan permohonan eksekusi lelang Hak Tanggungan untuk pemenuhan kewajibannya dengan membebaskan bunga, denda dan biaya biaya yang timbul dari pelaksanaan Eksekusi Lelang tersebut berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat II dan PT. Bank PDFCI;

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berisi ketentuan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial beslag*, apabila debitur tidak dapat melunasi utang atau kredit, Bank dapat melakukan pelelangan atas jaminan tersebut secara lebih cepat tanpa harus menunggu adanya suatu putusan hukum tetap (*in kracht*), karena *eksekutorial beslag* memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah *in kraht*. Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berisi ketentuan adanya hak yang diutamakan bagi Bank untuk menjalankan haknya mendapatkan pembayaran utang dengan cara melakukan penjualan hak tanggungan baik dengan pelelangan maupun secara langsung.

Bahwa sebagai tindak lanjut dari kredit Tergugat II yang sudah tergolong macet tersebut pada tanggal 16 Maret 1998, PT. Bank PDFCI mengajukan eksekusi lelang hak tanggungan ke Pengadilan Negeri Denpasar yang selanjutnya oleh Pengadilan Negeri Denpasar diterbitkan Surat Penetapan No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar dan selanjutnya diadakan penjualan lelang dimuka umum yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 sesuai Risalah Lelang No.19/1998-1999 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 sesuai Risalah Lelang No.47/1998-1999;

7. Bahwa **Tergugat IV** menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Point 5 sebagaimana posita gugatan, oleh karena proses lelang yang diikuti oleh **Tergugat IV** telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku : LN tahun

Halaman. 90 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



1908 No.189 Jo No. 56 dimana Penjualan Lelang yang dilakukan oleh KPKNL Denpasar berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar dilakukan atas permohonan dari PT. Bank PDFCI berkaitan dengan macetnya kredit Tergugat II kepada PT. Bank PDFCI, yang selanjutnya diumumkan, masing-masing :

m. Lelang I di Harian Bali Post yang terbit di Denpasar pada tanggal **9 April 1998 dan 24 April 1998**, dan

n. Lelang II (Ulang) di Harian Bali Post yang terbit di Denpasar pada tanggal **9 Juni 1998**.

sehingga karenanya **Tergugat IV** adalah Pembeli Lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No.1230.K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982;

8. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998, **Tergugat IV** telah ditetapkan sebagai Pemenang Lelang atas 17 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 20 Sertifikat Hak Milik, yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama "Kuta Square") (selanjutnya disebut "**Obyek Sengketa**"), dengan rincian sebagai berikut:

a. Berdasarkan Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998, **Tergugat IV** telah membeli 8 (delapan) Unit ruko yang berdiri diatas 10 Sertifikat Hak Milik dengan total harga beli lelang seluruhnya sebesar Rp. 2.920.000.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) yaitu atas :

1) Sertifikat Hak Milik No. 4300/Kuta seluas 16 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2970/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 22



- 2) Sertifikat Hak Milik No. 4312/Kuta seluas 33 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2982/1994 tanggal 18 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 4238/Kuta seluas 21 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2899/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
 - 4) Sertifikat Hak Milik No. 4267/Kuta seluas 55 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2937/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 52
 - 5) Sertifikat Hak Milik No. 4268/Kuta seluas 61 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2938/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 53
 - 6) Sertifikat Hak Milik No. 4269/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2939/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 54
 - 7) Sertifikat Hak Milik No. 4277/Kuta seluas 54 m² s sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2947/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 7
 - 8) Sertifikat Hak Milik No. 4286/Kuta seluas 52 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2956/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 20
 - 9) Sertifikat Hak Milik No. 4288/Kuta seluas 36 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2953/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 22
 - 10) Sertifikat Hak Milik No. 4296/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2966/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 14
- b. Berdasarkan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998, **Tergugat IV** telah membeli 9 (sembilan) Unit ruko yang berdiri diatas

Halaman. 92 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik dengan total harga beli lelang seluruhnya sebesar Rp. 2.879.000.000,- (dua milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah), yaitu atas :

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 4302/Kuta seluas 38 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2972/1994 tanggal 18 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 4270/Kuta seluas 74 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2940/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 55
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 4271/Kuta seluas 56 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2941/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 1
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 4272/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2942/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 2
- 5) Sertifikat Hak Milik No. 4274/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2944/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 4
- 6) Sertifikat Hak Milik No. 4275/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2945/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 5
- 7) Sertifikat Hak Milik No. 4276/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2946/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 6
- 8) Sertifikat Hak Milik No. 4285/Kuta seluas 52 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2955/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 19



9) Sertifikat Hak Milik No. 4290/Kuta seluas 14 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2960/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 24

10) Sertifikat Hak Milik No. 4295/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2965/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 13

9. Bahwa oleh karena proses lelang atas **Obyek Sengketa** adalah sah dan Sertifikat telah dibalik nama menjadi atas nama **Tergugat IV**, maka perbuatan **Tergugat IV** yang telah menjual **Obyek Sengketa** yang telah dibeli tersebut kepada Para Tergugat lainnya adalah jual beli yang sah dan telah sesuai dengan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu masing-masing :

1. 7 (tujuh) Unit ruko yang berdiri diatas 9 (sembilan) Sertifikat Hak Milik kepada Tn. Djajadi Liono (Tergugat VIII) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 22 Juni 1998, yaitu atas :

a. Sertifikat Hak Milik No. 4300/Kuta seluas 16 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2970/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 22

b. Sertifikat Hak Milik No. 4267/Kuta seluas 55 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2937/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 52

c. Sertifikat Hak Milik No. 4286/Kuta seluas 52 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2956/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 20

d. Sertifikat Hak Milik No. 4288/Kuta seluas 36 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2953/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 22



- e. Sertifikat Hak Milik No. 4296/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2966/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 14
 - f. Sertifikat Hak Milik No. 4302/Kuta seluas 38 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2972/1994 tanggal 18 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
 - g. Sertifikat Hak Milik No. 4285/Kuta seluas 52 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2955/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 19
 - h. Sertifikat Hak Milik No. 4290/Kuta seluas 14 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2960/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 24
 - i. Sertifikat Hak Milik No. 4295/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2965/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 13
2. 9 (sembilan) Unit ruko yang berdiri diatas 9 (sembilan) Sertifikat Hak Milik kepada Tn. Hari Boedihartono (Tergugat VII) berdasarkan jual beli dan/atau peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Nyoman Sudjarni, SH pada tanggal 13 Desember 1999 dan pada tanggal 4 Agustus 2001, yaitu atas :
- a. Sertifikat Hak Milik No. 4268/Kuta seluas 61 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2938/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 53
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 4269/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2939/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 54
 - c. Sertifikat Hak Milik No. 4270/Kuta seluas 74 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2940/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok D – 55

Halaman. 95 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- d. Sertifikat Hak Milik No. 4271/Kuta seluas 56 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2946/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 1
 - e. Sertifikat Hak Milik No. 4272/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2941/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 2
 - f. Sertifikat Hak Milik No. 4274/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2944/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 4
 - g. Sertifikat Hak Milik No. 4275/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2945/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 5
 - h. Sertifikat Hak Milik No. 4276/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2946/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 6
 - i. Sertifikat Hak Milik No. 4277/Kuta seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2947/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok F – 7
3. 1 (satu) Unit ruko yang berdiri diatas 2 (dua) Sertifikat Hak Milik dijual kepada pihak ketiga, yaitu atas :
- a. Sertifikat Hak Milik No. 4312/Kuta seluas 33 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2982/1994 tanggal 18 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 4238/Kuta seluas 21 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2899/1994 tanggal 19 Mei 1994, sekarang dikenal sebagai Blok E – 6
10. Bahwa **Tergugat IV** menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Point 29 s.d 32 posita gugatan yang pada intinya menyatakan *bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat XIII adalah tidak sah atau*

Halaman. 96 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



cacat hukum, oleh karena mencermati gugatan Penggugat antara posita dan petitum tidak saling mendukung dimana dalam posita gugatan Penggugat diuraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa atau penjelasan duduk perkara (*rechtfteiten*), serta tentang hak/hubungan hukum yang menjadi dasar hukum dari pada sebuah tuntutan ;

Bahwa dalam positanya, Pengugat menguraikan tentang tidak sahnya peralihan hak milik Penggugat melalui proses pelelangan, sehingga akhirnya beralih menjadi atas nama Para Tergugat, yang dimulai dari sebab tidak dapatnya Penggugat menikmati hasil sewa dari 22 (dua puluh dua) unit ruko tersebut diawali dari ruko-ruko tersebut dipakai sebagai jaminan atas hutang Tergugat II pada PT. Bank PDFCI pada tahun 1993 dan sampai dengan jatuh tempo kredit Tergugat II tidak bisa memenuhi kewajibannya, sehingga karena Tergugat II telah wanprestasi pada tahun 1997, kemudian PT. Bank PDFCI mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap jaminan Tergugat II ke Pengadilan Negeri Denpasar dan selanjutnya Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Penetapan No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar telah melakukan penjualan lelang di muka umum yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 dengan pembeli lelang yaitu Para Tergugat dalam perkara aquo ;

11. Bahwa dalil posita Penggugat yang menyatakan bahwa penjualan lelang atas jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Penetapan No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar telah melakukan penjualan lelang di muka umum yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 sesuai Risalah Lelang No.19/1998-1999 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 sesuai Risalah Lelang No.47/1998-1999 adalah tidak sah atau cacat hukum, namun dalam Petitum yaitu amar putusan yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya tidak ada mohon untuk membatalkan ataupun menyatakan batal Lelang yang dilakukan oleh

Halaman. 97 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pengadilan Negeri Denpasar tersebut. Dengan demikian oleh karena Pengugat tidak ada mohon untuk membatalkan ataupun menyatakan batal terhadap Lelang yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Penetapan No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 sesuai Risalah Lelang No.19/1998-1999 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 sesuai Risalah Lelang No.47/1998-1999 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

12.Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No. 323/K/Sip/1968 dinyatakan Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang ;

13.Bahwa oleh karena **Tergugat IV**, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII adalah benar sebagai pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan **Obyek Sengketa** maka dibenarkan pula secara hukum dan menjadi hak sepenuhnya dari Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII untuk melakukan proses balik-nama atas sertifikat tanah **Obyek Sengketa** yang semula atas nama Penggugat selanjutnya berdasarkan Akta Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 menjadi ke atas nama Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Jendrono Sulaiman (*in casu* tidak ditarik sebagai pihak) sebagaimana telah dilakukan pencatatan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat XIV sebagai pihak yang berperan mencatatkan perubahan nama pemegang hak atas tanah dari pemenang lelang kepada pemilik masing-masing unit ruko saat ini ;

14.Bahwa terhadap Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Penetapan No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998

Halaman. 98 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sesuai Risalah Lelang No.19/1998-1999 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 sesuai Risalah Lelang No.47/1998-1999 sudah beberapa kali dipermasalahkan dan digugat oleh Penggugat ke Pengadilan baik dalam Perkara Perdata maupun Perkara Tata Usaha Negara namun semua putusan gugatan perkara tersebut tidak ada yang membatalkan Eksekusi Lelang tersebut ;

15. Adapun perkara perkara yang terkait dengan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Penetapan No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 sesuai Risalah Lelang No.19/1998-1999 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 sesuai Risalah Lelang No.47/1998-1999 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde) adalah sebagai berikut :

a. PERKARA PERDATA :

Pengadilan Negeri Denpasar Register Perkara No.
151/Pdt.G/1998/PN.Dps.

Pengadilan Tinggi Denpasar Register Perkara No.
57/Pdt/2000/PT.Dps

Mahkamah Agung RI Register Perkara Kasasi No. 2131 K/Pdt/2002

Dalam perkara perkara tersebut Tergugat I sekarang sebagai Pihak :
Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi I sedangkan PENGADILAN
NEGERI DENPASAR sebagai Pihak : Tergugat IV/Terbanding
IV/Pemohon Kasasi IV;

b. PERKARA TATA USAHA NEGARA :

Pengadilan TUN Denpasar Register Perkara No.
18/G/1998/PTUN.DPS.

Pengadilan Tinggi TUN Register Perkara No.
23/B/TUN/1999/PT.TUN.SBY

Mahkamah Agung RI Register Perkara Kasasi No. 310 K/TUN/1999.

Halaman. 99 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Mahkamah Agung RI Register Perkara PK No. 29 PK/TUN/2002;

Dalam perkara perkara tersebut PENGADILAN NEGERI DENPASAR
sebagai Pihak: Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi
II/Pemohon PK;

16.Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil Penggugat Pada Point
33 - 37 posita gugatan ;

17.Bahwa, oleh karena semua proses Lelang Eksekusi yang dimohonkan
oleh Bank PDFCI ke Pengadilan Negeri Denpasar telah sesuai dengan
ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu ketentuan
Pasal 14 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak
Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial beslag*, apabila debitur
tidak dapat melunasi hutang atau kredit, bank dapat melakukan
pelelangan atas jaminan tersebut secara lebih cepat tanpa harus
menunggu adanya suatu keputusan hukum tetap (*in kracht*). Dan juga
pasal 20 UUHT berisi ketentuan adanya hak yang diutamakan bagi Bank
untuk menjalankan haknya mendapatkan pembayaran hutang dengan
cara melakukan penjualan hak tanggungan baik dengan pelelangan
maupun secara langsung, sehingga karenanya Eksekusi Lelang Hak
Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar yaitu
Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998 sesuai Risalah Lelang No.19/1998-
1999 dan Lelang II pada tanggal 17 Juni 1998 sesuai Risalah Lelang
No.47/1998-1999 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat:

18.Bahwa, Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh
Pengadilan Negeri Denpasar yaitu Lelang I pada tanggal 09 Mei 1998
sesuai Risalah Lelang No.19/1998-1999 dan Lelang II pada tanggal 17
Juni 1998 sesuai Risalah Lelang No.47/1998-1999 adalah sah dan tidak
mengandung cacat hukum yang dapat dibuktikan dalam Petitum gugatan
Penggugat yaitu dalam amar putusan Penggugat tidak ada mohon untuk
membatalkan ataupun menyatakan batal Lelang dilakukan oleh

Halaman. 100 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pengadilan Negeri Denpasar tersebut seperti sudah diuraikan dalam Poin No. 11 di atas, dan juga dari gugatan Penggugat dalam perkara yang terkait dengan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar baik dalam Perkara Perdata maupun Perkara Tata Usaha Negara seperti sudah diuraikan dalam Poin No. 15 di atas yang sekarang semua putusan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak dalil Penggugat yang menyatakan proses lelang yang cacat hukum atau tidak sah ;

19. Bahwa akhirnya **Tergugat IV** pertegas kembali jika senyatanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** yang dilakukan oleh Tergugat XIII atas permohonan **Tergugat I** berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar sehubungan macetnya kredit Tergugat II adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga pencatatan baliknama Sertipikat Hak Atas Tanah **Obyek Sengketa** dari atas nama **Penggugat** ke atas nama **Tergugat IV**, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII berdasarkan Akta Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 yang telah dilakukan oleh Tergugat XIV adalah sah demi hukum pula sehingga **Tergugat I** selaku Kreditur yang beritikad baik maupun Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "*te goeder throuw*" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum ;

20. Bahwa oleh karena **Tergugat IV** adalah Pembeli Lelang yang beritikad baik yang telah menguasai obyek lelang dengan alas hak yang sah dan juga tidak ada satupun putusan pengadilan yang membatalkan eksekusi lelang tersebut, sehingga dengan demikian sudah sepantasnya dalil

Halaman. 101 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



gugatan Penggugat yang menyatakan **Tergugat IV** telah melakukan perbuatan melawan hukum untuk ditolak seluruhnya ;

21. Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil dan permohonan Penggugat sebagaimana dalil Point 34 gugatannya, karena berdasarkan uraian-uraian di atas, oleh karena PT. Bank PDFCI telah memenuhi syarat-syarat dan prosedur dalam menyelesaikan kredit macet nasabah *in casu* Tergugat II, demikian juga perkara menyangkut eksekusi lelang terhadap jaminan Tergugat II tersebut baik Perkara Perdata maupun Perkara TUN telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan menolak dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dengan demikian **Tergugat IV** tidak dapat dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum Gugatan Pengugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah menderita kerugian yang disebabkan oleh Para Tergugat sebesar Rp. 198.000.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) selama 18 tahun dan kerugian materiil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sudah sepatutnya untuk ditolak

22. Harus ditolak dan dikesampingkan dalil dan permohonan Penggugat sebagaimana dalil Point 35 gugatannya, oleh karena telah nyata Penggugat tidak ada menderita kerugian sebagaimana yang didalilkan Penggugat dan tidak memenuhi unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata sehingga permohonan provisi Penggugat untuk meletakkan sita jaminan (*coservatoir beslag*) terhadap 22 (dua puluh dua) unit ruko yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama "Kuta Square") (selanjutnya disebut "Obyek Sengketa"), juga Penggugat tidak dapat menunjukkan dan tidak dapat memberikan alasan-alasan hukum serta bukti-bukti hukum yang cukup yang dapat mendukung dalil gugatannya, sehingga permohonan provisi

Halaman. 102 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dan pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij vooraad) yang dimohonkan Penggugat sangat tidak berdasar dan karenanya patut untuk ditolak/ dikesampingkan ;

23. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil Penggugat yang lain dan yang selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Jawaban ini.

Berdasarkan kepada uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini **Tergugat IV** mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

1. Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan seluruh eksepsi **Tergugat IV** ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat VII telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 April 2016, yang isinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat VII, secara tegas dan keras menolak gugatan penggugat, karena dalih-dalih gugatan Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasarkan

Halaman. 103 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



hukum, serta asal berdalih, kecuali secara tegas dan tertulis diakuinya dalam eksepsi dalam Jawaban pertama ini.

2. Bahwa Penggugat dalam dalih angka 30 tentang pemberian hak tanggungan atas obyek sengketa sehingga dinyatakan batal demi hukum.

Pemberian hak tanggungan yang dicatatkan dalam sertifikat hak tanggungan tersebut adalah merupakan produk tata usaha negara dan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.

3. Bahwa oleh karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat merupakan obyek Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat seharusnya diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengaduali perkara aquo.

Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tridak dapat diterima.

4. Bahwa gugatan Penggugat Ne Bis In Idem, karena gugatan Penggugat telah pernah diajukan dengan obyek dan subyek yang sama.

5. Bahwa Penggugat bersama-sama Tergugat II telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap putusan No. 207/Pdt.G/2005/PN. Dps Jis No. 60/Pdt/2006/PT. Dps dan No. 2141K/Pdt/2009.

6. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengajukan gugatan untuk obyek dan permasalahan yang sama dan dengan gaya rekayasa yang sudah tidak asing lagi dilakukan oleh Penggugat, dengan menambahkan pihak.

7. Bahwa sampai saat ini perkara dengan obyek yang sama, Penggugat dan perseroan terbatas yang nota bene pemegang saham nya adalah Penggugat sendiri sebagai mayoritasnya dan juga Direkturnya, telah mengajukan gugatan maupun bertindak sebagai Tergugat atau Terlawan.

8. Bahwa oleh karena obyek maupun permasalahan dalam perkara aquo sama dengan permasalahan serta obyek dalam perkara lain sama, maka gugatan Penggugat adalah ne bis in idem.

Halaman. 104 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Oleh karena gugatan Penggugat ne bis in idem, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

9. Bahwa gugatan Penggugat kurang Pihak, karena PT. Geria Wijaya Prastige, telah mengajukan gugatan dan melakukan eksekusi atas obyek yang sama, dalam perkara aquo yaitu dalam perkara No. 490/Pdt.G/1998/PN. Jkt Pst, akan tetapi dalam perkara aquo Penggugat tidak mengikut sertakan PT. Geria Wijaya Prastige sebagai pihak dalam perkara ini.

Oleh karena PT. Geria Wijaya Prastige tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat kurang pihak dan harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat VII mohon agar apa yang telah terurai dalam eksepsi diatas, dianggap terurai dan terulang kembali dalam pokok perkara ini,
2. Bahwa Tergugat Tergugat VII dengan tegas dan keras menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya karena tidak berlasan dan tidak berdasarkan hukum serta penuh dengan dalih kosong., yang tidak mendasarkan pada logika hukum, asal berdalih
3. Bahwa untuk memudahkan dm memperjelas permasalahannya, maka dalam Jawaban Pertama maupun dalam duplik serta kesimpulan kelak, apabila Tergugat VII mendalihkan obyek sengketa adalah tanah dan bangunan ruko-ruko yang berdiri diatasnya sejumlah 9 ruko yaitu sesuai SHM No. 4268/Desa Kuta, No. 4259/Desa Kuta, No. 4270/Desa Kuta, No. 4271/Desa Kuta, No. 4272/Desa Kuta No. 4274/Desa Kuta, No. 4275/Desa Kuta, No. 4276/Desa Kuta dan No. 4277/Desa Kuta.

TERGUGAT VII SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN OLEH UNDANG-UNDANG HARUSLAH DILINDUNGI

4. Bahwa Tergugat VII adalah pembeli yang beritikad baik atas obyek sengketa karena Tergugat VII membeli obyek sengketa dari Tergugat IV, yang nota

Halaman. 105 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



bene Tergugat IV memiliki obyek sengketa atas dasar membeli dalam Pelelangan umum.

5. Bahwa obyek sengketa dijual lelang dan selaku penjual lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai pelaksana eksekusi.

Pembeli dalam pelelangan umum adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi.

6. Bahwa dalih Penggugat telah melakukan pengumuman di koran, haruslah ditolak karena pengumuman koran buka merupakan upaya hukum dan mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar tidak asal menerima dalih kosong tersebut.

Hal ini perlu Tergugat VII sampaikan dalam jawaban pertama ini, karena Pengadilan Negeri Denpasar telah apriori, sehingga melakukan sita jaminan sekalipun proses perkara aquo belum sampai tahap mediasi, apalagi tahap pembuktian.

Dalam HIR sangat jelas syarat-syarat untuk mengabulkan sita jaminan harus adanya pembuktian adanya niatan Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya.

Sebagian dari obyek sengketa sampai saat ini masih belum dikuasai oleh Tergugat VII, karena masih dalam proses permohonan eksekusi pengosongan melalui Ketua Pengadilan Negeri Denpasar.

**PENGADILAN NEGERI SELAKU PENJUAL LELANG DALAM
PELAKSANAAN EKSEKUSI (LELANG) DAN PEMOHON EKSEKUSI
BOLEH SEBAGAI PESERTA LELANG**

7. Bahwa dalam hukum lelang tidak dilarang Pemohon Eksekusi lelang ikut serta sebagai peserta lelang.

Penggugat nampaknya tidak memahami tentang prosedur lelang atas dasar eksekusi lelang, sehingga berdalih Pemohon Eksekusi tidak diperkenankan sebagai peserta lelang, atas lelang dalam rangka pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan tersebut.

Halaman. 106 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



8. Bahwa penjualan lelang yang diselenggarakan sebagai realisasi eksekusi lelang, maka yang bertindak selaku penjual lelang adalah Pengadilan Negeri dan yang menentukan harga jual lelang pun juga Pengadilan Negeri dalam Hal ini Ketua Pengadilan Negeri dan lebih khusus lagi eksekusi penjual lelang untuk obyek sengketa adalah Ketua Pengadilan Negeri Denpasar.
9. Bahwa dalam peraturan perundang-undangan tidak ada larangan pemohon eksekusi untuk mengikuti sebagai peserta lelang dan berhak untuk membeli obyek yang ditawarkan dalam pelelangan tersebut..

**OBJEK SENGKETA ADALAH MILIK TERGUGAT VII DAN
PENGGUGAT TIDAK SELAKU PEMILIK**

10. Bahwa ditolak dengan tegas dalih Penggugatn yang mendalihkan obyek sengketa adalah milik Penggugat.
- Dalih Penggugat tersebut merupakan dalih yang terus digunakan dalam setiap perkara untuk obyek sengketa yang diajukan oleh penggugat maupun Penggugat sebagai tergugat atau terlawannya.
- Seluruh putusan perkara selalu menolak dalih Penggugat tersebut dan memang tepat karena apabila dalih Penggugat tersebut dibenarkan maka telah terjadi penjungkir balikan hukum maupun peraturan perundang-undangan.
11. Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah.
- Seluruh sertifikat hak atas tanah obyek sengketa tertulis atas nama Tergugat VII, tidak tertulis atas nama Penggugat
- Dengan demikian terbukti bahwa dalih Penggugat adalah dalih kosong asal berdalih tidak memiliki dasar hukum.

**PERMASALAHAN HUTANG PIUTANG ANTARA PENGGUGAT
DENGAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TIDAK DAPAT
MERUGIKAN PIHAK KETIGA (TERGUGAT VII)**

Halaman. 107 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



12. Bahwa dalih Penggugat angka 10 sampai dengan 23 adalah hubungan hukum dan urusan antara Tergugat II dengan Tergugat I serta Penggugat secara tersendiri, tidak melibatkan Tergugat VII dan Tergugat VII sebagai pihak ketiga tidak dapat dirugikan persengketaan antara Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat.

13. Bahwa ada tidaknya hutang atau ada tidaknya wanprestasi, sehingga dilakukan eksekusi lelang sekali-kali tidak dapat merugikan pihak ketiga karena pihak ketiga adalah membeli berdasarkan pelaksanaan eksekusi dan penjualannya dilakukan melalui lelang.

Pembeli yang membeli dalam pelelangan umum adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi.

Dengan demikian dalih gugatan Penggugat angka 10 sampai dengan 23 haruslah dikesampingkan.

**PENGUGAT TELAH MENGAJUKAN PERLAWANAN TERHADAP
PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG BAHKAN UNTUK
MENGHALANGI PENJUALAN OBYEK SENGKETA PENGUGAT
MEMBUAT GUGATAN DENGAN PENGUGAT PT. GERIA WIJAYA
PRASTIGE PADA HAL SEMUA DIREKTURNYA ADALAH
PENGUGAT SENDIRI**

14. Bahwa Penggugat atas pelaksanaan lelang untuk obyek sengketa telah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dan gugatan Penggugat telah ditolak.

15. Bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah berarti pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

16. Bahwa perkara keberatan Penggugat atas pelaksanaan lelang tersebut terdaftar dalam register perkara Pengadilan Tata Usaha Negara masing-masing dengan register No. 18/G.TUN/1998/PTUN. Dps jis No.



23/B/TUN/1999/PT.TUN. Sby dan No. 310 K/TUN/1999 serta No. 29 PK/TUN/2002.

17. Bahwa selain mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara , Penggugat melalui Perseroan Terbatasnya dengan nama PT. Geria Wijaya Prastige, mengajukan gugatan diantaranya adalah PT. Bank PDFCI, sebagai Tergugat yang terdaftar dalam register perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 490/Pdt.G/1998/PN. Jkt Pst.

Dalam perkara tersebut diakui bahwa obyek sengketa adalah sudah terjual, sehingga dalam perkara tersebut PT. Geria Wijaya Prastige (Penggugat selaku direktornya) mohon sita jaminan dan dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan sempat dilaksanakan sita jaminan, akan tetapi selanjutnya sita jaminan tersebut telah diangkat kembali dengan putusan No. 213/Pdt.Plw/1998/PN. Dps.

18. Bahwa atas putusan perkara No. 490/Pdt.G/1998/PN. Jkt Pst tersebut diajukan eksekusi dan salah satu obyek eksekusinya adalah obyek sengketa.

Oleh karena Tergugat VII tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka atas rencana eksekusi perkara No. 490/Pdt.G/1998/PN. Jkt Pst tersebut, dengan obyek eksekusi lelang adalah obyek sengketa dalam perkara aquo, Tergugat VII selanjutnya mengajukan gugatan perlawanan sebagaimana terdaftar dalam register perkara No. 179/Pdt.Plw/2003/PN. Dps jis No.137 /Pdt/2004/PT. Dps dan No. 2394 K/Pdt/2007 serta No. 738 PK/Pdt/2012.

19. Bahwa dengan adanya perlawanan Tergugat VII tersebut dengan putusan membenarkan perlawanan dari Tergugat VII, akhirnya rencana eksekusi obyek sengketa yang akan dijual lelang untuk pelaksanaan putusan perkara No. 490/Pdt.G/1998/PN. Jkt Pst tidak terlaksana.

Oleh karena upaya-upaya Penggugat untuk menghalangi eksekusi lelang yang Tergugat VII ajuka gagal , maka Penggugat menciptakan perkara baru

Halaman. 109 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



lagi dengan tujuan menghalangi eksekusi yang sedang Tergugat VII ajukan pada Pengadilan Negeri Denpasar. Yaitu eksekusi atas putusan perkara No.207/Pdt.G/2005/PN. Dps.

Dengan demikian dalih Penggugat angka 24 sampai dengan 28 haruslah ditolak seluruhnya.

**PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN KEBERATAN PADA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DAN TERGUGAT VII PEMBELI**

YANG BERITIKAD BAIK

20. Bahwa untuk sah tidalnya pelaksanaan lelang tersebut, Penggugat telah menyampaikan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu tertuang dalam register perkara No. 1 8/G.TUN/ 1 998/PTUN.Dps.
21. Bahwa gugatan Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum pasti bahkan sampai dalam pemeriksaan peninjauan kembali.
22. Bahwa oleh karena Penggugat dalam perkara No. 18/G.TUN/1998/PTUN. Dps Jis No. 23/B/TUN/1999/PT.TUN.Sby. dan No.310 K/TUN/1999 serta No. 29 PK/TUN/2002 terbukti sebagai pihak yang kalah perkara Dengan demikian dalih Penggugat angka 37 haruslah ditolak.

**DALIH PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO KELAK AKAN
DIANULIR KEMBALI DENGAN MEMBUAT SKENARIO GUGATAN
BARU KARENA TIDAK BERHASIL MEMENANGKAN PERKARA**

23. Bahwa dalih-dalih gugatan Penggugat yang disampaikan dalam perkara aquo merupakan dalih yang saling bertentangan, disatu sisi Penggugat mendalihkan sebagai pemilik atas obyek sengketa, sedangkan didalih lainnya Penggugat mengatakan kehilangan karena adanya lelang.
24. Bahwa Penggugat pada perkara lain jelas-jelas akan mengajukan permohonan eksekusi atas obyek sengketa, akan tetapi dalam perkara aquo menyatakan dirinya sebagai pemilik atas obyek sengketa.

Halaman. 110 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



25. Bahwa selain perkara aquo untuk obyek sengketa telah timbul perkara berulang-ulang yaitu :

- Perkara No. 213/Pdt.Plw/1998/PN. Dps jis No. No. 148/Pdt/1999/PT. Dps dan No. 3247 K/Pdt/2001 serta No. 313 PK/Pdt/2006,
- No. 18/G.TUN/1998/PTUN. Dps jis No. 23/B/TUN/1999/PT. TUN Sby dan No. 310 K/TUN /1999 serta No. 29 PK/TUN/20021
- Perkara No. 179/Pdt.Plw/2003/PN. Dps jis No. 137/Pdt/2004/PT. Dps dan 2394 K/Pdt/2012, serta No. 738 PK/Pdt/2012;
- Perkara 207/Pdt.G/2005/PN. Dps jis No. 60/Pdt/2006/PT. Surabaya dan No. 2141 K/2009:
- Perkara No. 146/Pdt.Plw/2012/PN. Dps jo. No. 156/Pdt/2013/PT. Dps;
- Perkara No. 57/Pdt.G/2014 jo No. 64/Pdt/2015/PT. Sby.

26. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, , maka gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat VIII telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 April 2016, yang isinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya dalam perkara ini;
2. Bahwa substansi dalam posita gugatan, PENGGUGAT mendalilkan "proses lelang yang cacat hukum" disertai penyajian fakta-fakta versi PENGGUGAT sebagaimana dalam posita poin 30 huruf a s.d. h, kemudian PENGGUGAT berkesimpulan pula adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan para TERGUGAT utamanya TERGUGAT III, IV, V, VI, VII dan VIII (vide posita poin 5 dan 28);



3. Bahwa penjualan lelang atas 22 Ruko dahulu atas nama PENGGUGAT, dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar/TERGUGAT XIII, didasarkan atas:
- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tgl. 03-04-1998 No. 13/Pdt.HT/1998/PN DPS
 - b. Lelang I tgl. 09-05-1998, Risalah Lelang No. 19/1998-1999
Lelang ii tgl. 17-06-1998, Risalah Lelang No.47/1998-1999
4. Bahwa Penetapan Ketua PN Denpasar maupun Risalah Lelang I dan II (poin 3 a,b di atas) pernah diajukan gugatan/perlawanan oleh PENGGUGAT (HARIJANTO KARJADI) maupun oleh PT. SAKA UTAMA DEWATA/TERGUGAT II (Perusahaan milik PENGGUGAT) yakni dalam perkara No. 82/Pdt.Plw/1998/PN DPS, No. 109/Pdt.G/1998/PN DPS, No. 110/Pdt.Plw/1998/PN DPS maupun dalam perkara PTUN gugatan No. 18/G/1998/PTUN DPS, namun tidak satupun putusan perkara tersebut yang menyatakan tidak sah atau batal demi hukum obyek perkara yang digugat in casu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar maupun Lelang I/II, poin 3,a,b diatas;
5. Bahwa disamping itu PT. GERIA WIJAYA PRESTIGE yang konon merupakan perusahaan milik PENGGUGAT juga pernah menggugat PT. BANK PDFCI (sebelum dimerger ke dalam PT. BANK DANAMON INDONESIA /TERGUGAT I) perkara No. 490/Pdt.G/1998/PN Jkt pst. Dalam perkara tersebut atas barang jaminan hutang PENGGUGAT dan atau TERGUGAT II pada PT. BANK PDFCI in casu 22 buah ruko (Kuta Square) telah disita berdasarkan Penetapan Sita jaminan tgl. 28-10-1998 No, 490/Pdt.G/1998/PN Jkt Pst jo. Berita Acara sita Jaminan tgl.30 Oktober 1998 No. 490/Pdt.G/1998/PN Jkt Pst dilaksanakan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;



6. Bahwa TERGUGAT VIII sebagai salah satu pembeli lelang atas dua buah Ruko Kuta square juga pernah mengajukan gugatan perkara No. 214/Pdt.Plw/1998 PN Dps dan dalam putusan Mahkamah Agung perkara No. 2194 K/Pdt/2001 MARI, TERGUGAT VIII dinyatakan sebagai Pelawan yang benar dan adalah pemilik yang sah dan benar atas tanah dan ruko Hak Milik No. 4298 luas 78 m2 yang dibeli TERGUGAT VIII berdasarkan Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tgl. 09 Mei 1998;
7. Bahwa atas gugatan/perlawanan PENGGUGAT baik perdata maupun PTUN sebagaimana poin 4 dan 5 di atas, tidak satupun putusan akhir yang menyatakan tidak sah "obyek perkara" yakni Penetapan Ketua PN Denpasar tgl. 03-04-1998 No. 13/Pdt.HT/1998/PN Dps, Risalah Lelang I tgl. 09-05-1998 No. 19/1998-1999 dan Risalah Lelang II tgl. 17-06-1998 No. 47/1998-1999, hal ini membuktikan bahwa proses dan pelaksanaan lelang 22 Ruko Kuta Square oleh KPNKL/TERGUGAT XIII tidak terdapat pelanggaran hukum dan sah secara hukum;
8. Bahwa dengan demikian posita gugatan dalam perkara ini dalam poin 30 huruf a s.d. h yang dimaksudkan PENGGUGAT sebagai uji ulang keabsahan Risalah Lelang I dan II, tidak memiliki dasar hukum karena perkara gugatan ini adalah perkara ne bis in idem. Dalam perkara ne bis in idem, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 647 K/Sip/1973 berpendapat:

"ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihaknya saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama"
9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas terbukti gugatan dalam perkara ini memenuhi azas ne bis in idem, oleh karenanya TERGUGAT VIII mohon agar gugatan ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman. 113 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa atas hal-hal yang dikemukakan dalam jawaban gugatan dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban gugatan dalam pokok perkara;
11. Bahwa benar, TERGUGAT VIII pernah membeli Lelang 2 (dua) buah Ruko berdasarkan Risalah Lelang I tgl. 09-05-1998 No. 19/1998-1999 (SHM No. 4298) dan Risalah Lelang II tgl. 17-06-1998 No. 47/1998-1999 (SHM No.4297);
12. Bahwa baik Lelang I maupun Lelang II dilaksanakan di depan umum, dilakukan oleh institusi negara in casu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (TERGUGAT XIII) dan didasarkan pula atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tgl.03-04-1998 No. 13/Pdt.HT/1998/PN DPS yang berisi "Perintah Kepada Panitera/Sekretaris PN Denpasar untuk melaksanakan Lelang di muka umum/Lelang dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Denpasar"
13. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tgl. 03-04-1998 No. 13/Pdt.HT/1998/PN DPS terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maka sesuai pasal 224 HIR Penetapan aquo mempunyai nilai yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian proses Lelang I dan Lelang II terbukti sah menurut hukum. TERGUGAT VIII sebagai pembeli Lelang adalah pembeli yang beritikad baik oleh karenanya layak memperoleh perlindungan hukum;
14. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan bila TERGUGAT VIII bukan pembeli beritikad baik disertai argumentasi bila 22 (dua puluh dua) unit ruko terdiri atas 25 (dua puluh lima) sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan obyek sengketa serta mengumumkan di media cetak yang berisi melarang pihak manapun untuk melakukan transaksi jual beli ataupun bentuk pengalihan



hak lainnya (poin 5 dan 24 posita). Dalil PENGUGAT yang demikian tidak memiliki dasar hukum untuk menghentikan proses Lelang Negara yang dilakukan oleh TERGUGAT XIII. PENGUGAT tidak memiliki hak untuk melarang institusi negara in casu TERGUGAT XIII dalam melaksanakan perintah lembaga peradilan;

15. Bahwa sesuai dengan buku II MARI, Kantor Lelang Negara tidak berwenang menunda pelelangan yang diajukan kepadanya apabila tidak ada permohonan penundaan lelang dari pemohon lelang sendiri atau perintah dari badan peradilan untuk penundaan. Dengan demikian jelas, PENGUGAT tidak memiliki hak maupun kewenangan menghentikan proses lelang sebagaimana yang telah dilakukan PENGUGAT dengan "mengumumkan larangan transaksi" lewat media cetak;

16. Bahwa pembeli lelang in casu TERGUGAT VIII beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum adalah sudah merupakan prinsip hukum secara umum sebagaimana pendapat MARI dalam putusannya No. 1230 K/Sip/1980 menyatakan "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum", demikian pula dalam putusannya No. 314 K/TUN/1996, menyatakan "Pembeli lelang tanah eksekusi pengadilan yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara harus mendapat perlindungan hukum.....". Lebih lanjut MA mengeluarkan SEMA No. KMA/380/VI/1996 tgl. 03-06-1996 antara lain menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi PUPN tidak terhambat oleh adanya putusan Conservatoir Beslag (CB) dari Pengadilan Negeri;

17 Bahwa berdasarkan fakta-fakta terurai di atas maka terbukti tidak terdapat alasan yang mendukung dalil gugatan PENGUGAT. Hingga saat diajukan gugatan dalam perkara ini, Risalah Lelang I tgl. 09-05-1998 No. 19/1998-1999 dan Risalah Lelang II tgl. 17-06-1998 No. 47/1998-1999 tetap sah menurut hukum. Gugatan/perlawanan yang diajukan PENGUGAT baik secara pribadi maupun melalui perusahaan PENGUGAT yakni dalam

Halaman. 115 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



perkara No. 82/Pdt.Plw/1998/PN DPS, No. 109/pdt.G/1998/PN DPS, No. 110/Pdt.Plw/1998/PN DPS maupun No. 18/G/1998/PTUN DPS, didalam putusan akhir tidak ada yang menyatakan batal atau tidak sah Lelang I/Lelang II yang dilakukan oleh KPKNL Denpasar (TERGUGAT XIII);

18. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT tentang adanya rekayasa dalam masalah utang piutang antara PENGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dirangkum dalam poin 22 posita gugatan, merupakan persoalan di antara mereka sendiri, secara hukum tidak ada kaitan yuridis dengan pembelian Lelang yang dilakukan antara TERGUGAT XIII dengan TERGUGAT VIII in casu Risalah Lelang tgl. 09-05-1998 No. 19/1998-1999 atas SHM No. 4298 dan Risalah Lelang tgl. 17-06-1998 No. 47/1998-1999 atas SHM No. 4297. Dalam hal demikian, sangat tidak berdasarkan hukum bila TERGUGAT VIII dibebani membayar kerugian atas perbuatan melawan hukum yang TERGUGAT VIII tidak lakukan;
19. Bahwa oleh karena tidak satupun bukti bila TERGUGAT VIII melakukan pelanggaran hukum, maka tuntutan ganti kerugian menurut pasal 1385 BW yang diajukan PENGUGAT tidak memiliki dasar hukum untuk dikabulkan sehingga gugatan PENGUGAT patut untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan dalam jawaban di atas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi TERGUGAT VIII;
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara

- Menolak seluruh gugatan PENGUGAT seluruhnya;
- Membebaskan seluruh biaya perkara kepada PENGUGAT.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat X telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 10 Mei 2016, yang isinya sebagai berikut:

Halaman. 116 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



1. Bahwa pada pokoknya Tergugat X menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat, kecuali diakui secara tegas.
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak, jelas (obscure libelle), oleh karena gugatan aquo tidak secara jelas menguraikan obyek gugatan;
3. Bahwa gugatan Penggugat kekurangan subyek, sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 23 dan 24 yang pada ,pokoknya menguraikan bahwa akibat adanya Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1999/PN. Denpasar tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksekusi lelang terhadap barang jaminan nan milik Penggugat berupa 22 (dua puluh dua) unit ruko 3 lantai dan seterusnya. bahwa apabila benar persoalan lelang adanya cacat semestinya Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1999/PN. Denpasar diajukan keberatan, atas dasar tersebut sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasardidudukkan sebagai pihak dalam perkara tersebut;
4. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur antara posita dan petitum tidak saling mendukung, oleh karena dalam posita yang ada pada pokoknya menguraikan hubungan hukum tentang perjanjian kredit antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yang sampai pada akhirnya dilakukan penjualan lelang atas barang jaminan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.H/1999/PN. Dps, akan tetapi Penggugat langsung menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tanpa dasar yang jelas, oleh karena pelaksanaan lelang atas tanah-tanah yang dimaksud, sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar tidak pernah dinyatakan batal atau tidak sah.
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.4285/Desa Kuta, gambar situasi tgl 19-5-1994 No.2955/1994, luas 52 M2 atas nama Manoj Vasdev Darjanani (Tergugat X), berdasarkan catatan dalam sertipikat tersebut, bahwa awalnya sebagai pemegang Hak adalah Harijanto Karjadi dibebani hak tanggungan pertama



dan kedua berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Akta Tanah I Wayan Sugitha,SH, Notaris di Denpasar sebagai pemegang Hak PT.Bank PDFCI Tbk berkedudukan di Jakarta dan selanjutnya berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No.47/1998-1999 tgl.17-6-1998 sebagai pemegang Hak Godlip Pasaribu, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16-10-1999 No.419/1999 dibuat dihadapan Ni Nyoman Sudjarni,SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Badung sebagai pemegang Hak djajadi Liono, dan selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23-11-1999 No.71/1999, dibuat dihadapan Sugiarti Hostiadi,SH. Pejabat Akta Tanah wilayah Kota Denpasardan sebagian Kabupaten Badung sebagai pemegang Hak Manoj Vasdev Darjanani (Tergugat X).

6. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No.4285/Desa Kuta, atas nama Tergugat X begitu sangat panjang yaitu didasarkan atas pemasangan hak tanggungan atas tanah tersebut dan dilakukan penjualan lelang atas hak tanggungan, yang mana pemasangan hak tanggungan dan penjualan lelang berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No.471/1998-1999 tgl 17-6-1993 tidak pernah, dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan sehingga tidak benar dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat X telah melakukan pertuatan melawan hukum.
7. Bahwa Tergugat membeli Sertipikat Hak Milik No.4285/Kuta sangat berhati-hati dengan memperhatikan bahwa sertifikat diperoleh atas dasar lelang yang dilakukan pejabat yang berwenang dan juga berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penetapan Pengadilan Negeri Depasar No.13/Pdt.H/1998/PN.Dps dan juga jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, disamping itu pada saat jual beli tersebut Sertifikat Hak Milik No.4285/Kuta tidak dalam sengketa, atas dasar tersebut Tergugat X sebagai pembeli yang beritikad baik menurut hukum sepatutnya mendapat perlindungan hukum. Bahwa

Halaman. 118 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



berdasarkan ketentuan PP, No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) menegaskan "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut". (Vide Pembeli beritikad baik, Putusan MA tanggal 26-12-1958 No.251 K/Sip/1958, Jo Putusan MA tanggal 23-9-1975 No.52 K/Sip/1975, Jo Putusan MA tanggal 15-4-1976 No. 1237 K/Sip/1973, Jo Putusan MA tanggal 28-4-1976 No. 821 K/Sip/1974.

8. Bahwa oleh karena Tergugat X tidak benar telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga sebagai pembeli beritikad baik sepatutnya mendapat perlindungan hukum, atas dasar tersebut gugatan Pengugat terhadap Tergugat X sudah sepatutnya ditolak dan juga sita jaminan terhadap sertipikat hak milik No.4285/Desa Kuta atas nama Tergugat X sepatutnya dicabut.

9. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh pemohon (Pengugat) terhadap tergugat X merupakan tuntutan ganti rugi yang tidak berdasarkan hukum, oleh karena tergugat X (Manoj Vasdev Darjanani) adalah pemilik yang sah terhadap Sertikat Hak Milik No.4285/Desa Kuta berdasarkan jual beli beritikad baik dihadapan Notaris/PPAT dan sudah sesuai dengan ketentuan UUPA No.5 tahun 1960 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas Tergugat X mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman. 119 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- Menolak gugatan Penggugat yang berkaitan dengan Tergugat X untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Penetapan sita jaminan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps atas sertifikat No.4285/ Desa Kuta untuk dicabut sita jaminan No.30/Fdt.CIZoteipNOpi alas, at No.4285/Desa Kuta.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat XI dan Tergugat XII telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 April 2016, yang isinya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat XI dan Tergugat XII menolak seluruh dalil Gugatan yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;
2. Bahwa pada saat pembacaan Gugatan, Penggugat sudah ditanya terlebih dahulu oleh majelis hakim apakah ada perubahan terhadap isi gugatan atau tidak, dan penggugat menjawab tidak ada perbaikan/perubahan terhadap gugatan penggugat, sehingga kesempatan berikutnya diberikan kepada Para Tergugat untuk menanggapi gugatan Penggugat;
3. Bahwa Gugatan Penggugat *Nebis In Idem* dengan alasan-asalan sebagai berikut :
 - a) Bahwa Substansi Pokok Gugatan penggugat seperti tertuang dalam dalil-dalil Pokok perkara *aquo* point 21 halaman 15 sampai point 32 halaman 21, sudah pernah diuji di Pengadilan Negeri Denpasar sampai pada tingkat kasasi mahkamah agung dan sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana tertuang dalam putusan perkara nomor:151/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 4 Pebruari 1999 *junto* putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2131 K/Pdt/2002, tanggal Januari 2003, dimana inti putusannya:

Halaman. 120 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



“Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya”, selain dipengadilan Negeri, **Harijanto Karyadi** (penggugat dalam perkara *aquo*) juga sudah pernah menguji keputusan lelang dari kepala Kantor Lelang Negara Denpasar tersebut kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dan bahkan sudah sampai pada tingkat Peninjauan Kembali (PK), sesuai putusan PK Nomor: 29 PK/TUN/2002. Tanggal 16 September 2002 Jo. Perkara Nomor: 18/G/1998/PTUN.Dps, hasilnya putusan majelis hakim mahkamah Agung di Tingkat Peninjauan kembali (PK) menjatuhkan putusan yaitu: **“menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima”**;

- b) Bahwa substansi gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara *aquo*, seperti tertuang dalam halaman 15, point 21 gugatan penggugat yang pada intinya menyatakan: “tergugat I Menjilat ludahnya sendiri, dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan merekayasa rekening koran milik tergugat II yang kemudian dipergunakan sebagai dasar oleh tergugat I untuk mengajukan permohonan aanmaning dengan register nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps di pengadilan negeri denpasar terhadap tergugat II yang didalilkan telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pinjaman uang beserta adendum-adendurnya, yang mana hasil rekayasa tergugat I Tersebut diadopsi secara sepihak oleh pengadilan negeri denpasar yang pada akhirnya menghukum tergugat II telah dinyatakan lalai atau wanprestasi”.

Terhadap dalil penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi :
bahwa terkait dengan penetapan pengadilan Negeri Denpasar nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps, sudah pernah diuji oleh pengadilan Negeri Denpasar sampai di tingkat kasasi dan telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana tertuang dalam putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2131 K/Pdt/2002 tanggal_ Januari 2003, dimana

Halaman. 121 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 28 alinea kedua yang intinya menyatakan: **"menimbang, bahwa...dst, mahkamah agung mengadili sendiri perkara ini dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan putusan pengadilan negeri denpasar tanggal 4 Pebruari 1999 nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, yang oleh mahkamah agung dianggap sudah tepat dan benar menjadi alasan dan pertimbangan mahkamah agung sendiri,** adapun pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar yang diambil alih oleh Mahkamah Agung, sebagaimana tertuang dalam putusan perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps halaman 47 dan 48 yang pada intinya menyatakan: **"menimbang, bahwa...dst "penetapan ketua pengadilan negeri denpasar nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps tanggal 16 maret 1998 tentang dikabulkannya permohonan pemohon eksekusi, PT.Bank PDFCI Tergugat I,...dst, oleh karena itu pula secara juridis telah sah menurut hukum", sehingga tuntutan provisi dari penggugat tersebut tidak beralasan maka tuntutan provisi penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak",** oleh karena alasan perbuatan melawan hukum yang dikemukakan Penggugat dalam dalil gugatannya sudah pernah diuji sebelumnya oleh lembaga Peradilan dan sudah berkekuatan hukum tetap, maka gugatan penggugat dapat dinyatakan *nebis in idem* dan sudah sepatutnya DITOLAK;

- c) Bahwa Substansi gugatan penggugat seperti tertuang dalam dalil gugatan penggugat halaman 19 sampai dengan 21, point 29 sampai dengan 32 yang pada intinya menyatakan: **"proses pelelangan tidak sah atau cacat hukum, serta pembeli dapat dikatakan tidak beritikad baik". bahwa terhadap dalil tersebut juga sudah pernah diuji di lembaga peradilan sampai pada tingkat kasasi dan sudah berkekuatan hukum tetap dengan amar putusannya berbunyi:**

Halaman. 122 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



“menolak gugatan penggugat seluruhnya”, dimana dalam pertimbangan hukum putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2131 K/Pdt/2002 tanggal_ Januari 2003, halaman 28 alinea pertama menyatakan: ***“Bahwa Para Pembeli Lelang beritikad baik, maka harus memperoleh perlindungan Hukum”***, selain itu Mahkamah Agung juga mengambil alih alasan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 4 Pebruari 1999 yang dinyatakan sudah tepat dan benar menjadi alasan dan pertimbangan Mahkamah Agung sendiri, dimana pada halaman 55 alinea pertama putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, pada intinya menyatakan: ***“menimbang bahwa...dst, ternyata bahwa penjualan lelang tersebut selain telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan lelang, akan tetapi juga telah memenuhi harga limit yang ditentukan, oleh karena itu penjualan lelang atas tanah-tanah dan ruko-ruko objek sengketa kepada pembeli lelang adalah sah menurut hukum”***, berdasarkan urain tersebut diatas, maka substansi pokok perkara gugatan penggugat dalam perkara *aquo* terbukti sudah pernah diuji sebelumnya oleh lembaga peradilan dan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan penggugat dapat dinyatakan *nebis in idem* dan sudah sepatutnya DITOLAK ;

- d) Bahwa terhadap penambahan para pihak/subyek hukum dalam perkara *aquo* dibandingkan dengan perkara-perkara sebelumnya, tak lain adalah orang yang membeli tanah berserta ruko dari Pemenang Lelang, sehingga subyek hukum yang utama/intinya dalam perkara *aquo* adalah sama seperti gugatan penggugat dalam perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, dimana Tergugat VI menjadi tergugat IV dalam perkara *aquo*, tergugat VIII menjadi tergugat V dalam perkara *aquo*, tergugat IX menjadi tergugat VI dalam perkara *aquo*, dan

Halaman. 123 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



tergugat VII menjadi tergugat VIII dalam perkara *aquo*, sedangkan Objek perkara *aquo* seluruhnya sudah termuat di dalam **Penetapan nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps** yang kemudian sudah diuji keabsahannya sampai tingkat kasasi, oleh karena subyek hukum utama/intinya yang menurut penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum itu sama seperti subyek hukum yang tertuang dalam perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, dan Objeknya pun sama seperti tertuang di dalam penetapan nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps, maka gugatan penggugat dapat dinyatakan *nebis in idem* dan sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK;

4. Bahwa Gugatan Penggugat Keliru (*error in persona*) dan kekurangan pihak/Subyek Hukumnya (*Plurium litis consortium*) antara lain sebagai berikut:

a) Bahwa Penggugat Keliru Menggugat Tergugat XI yang tidak pernah mempunyai Hubungan Hukum secara langsung dengan Penggugat (*Error In Persona*), dimana Tergugat XI mempunyai 4 (empat) Objek tanah beserta ruko masing-masing dengan SHM Nomor:4286/Desa Kuta, SHM Nomor:4288/Desa Kuta, SHM Nomor:4295/kelurahan Kuta, dan SHM Nomor:4300/desa Kuta, dengan cara membeli dari **Jendrono Sulaiman dan Goldip Pasaribu** (Tergugat IV) dengan Itikad Baik pada tanggal 16 oktober 1999, **bukan dibeli dari Penggugat**, dan jual-beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Ni Nyoman Sudjarni,SH, sehingga Tergugat XI dapat dipastikan tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, Oleh Karena Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat tersebut, maka sudah seharusnya Penggugat membuktikan dalilnya sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal **283 R.Bg / 163 HIR**;

b) Bahwa Penggugat Keliru/Salah menyebutkan identitas nama dan jenis kelamin Tergugat XII (*Error in Persona*), dimana Tergugat XII dalam

Halaman. 124 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



surat gugatan halaman 2 point 12 disebutkan bernama: HAJI TAHERA, Seorang Laki-laki, padahal sebenarnya Tergugat XII Bernama: HAJAH TAHIRA (HJ.TAHIRA), seorang Perempuan, oleh karena Penggugat Salah menyebutkan identitas nama dan jenis kelamin Tergugat XII, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan Ditolak, atau setidaknya dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

- c) Bahwa Penggugat Keliru menarik Tergugat XII sebagai subyek dalam gugatannya, karena Tergugat XII tidak pernah mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan Penggugat (*error in persona*), dan Tergugat XII mempunyai 2 (dua) objek sengketa *aquo*, masing-masing dengan SHM Nomor:4290/Desa Kuta dan SHM Nomor: 4302/Desa Kuta, dibelinya dari saudara **Djajadi Liono (Tergugat VIII)** pada tanggal 15 Mei 2000, dan transaksinya dilakukan dihadapan Notaris Liang Budiarta Budi Suartama,SH, Bukan dibeli dari Penggugat, sehingga Tergugat XII tidak bisa dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, Oleh Karena Tergugat XII membantah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat seperti tertuang dalam dalil gugatannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal **283 R.Bg/163 HIR**, sudah seharusnya Penggugat membuktikan dalil gugatannya itu;
- d) Bahwa Gugatan penggugat kekurangan pihak/subyek hukumnya (*plurium litis consortium*), dimana penggugat tidak menarik "**Jendrono Sulaiman**" sebagai pihak/subyek dalam perkara *aquo*, padahal Tergugat XI membeli tanah beserta ruko objek sengketa tersebut dari "**Jendrono Sulaiman**" dan **Goldip Pasaribu** sebagai Pihak Penjual, oleh karena Gugatan Penggugat kekurangan Pihak/Subyek Hukumnya, maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau

Halaman. 125 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



setidak-tidaknya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

- e) Bahwa penggugat kekurangan Pihak/subyek hukum dalam gugatannya (*plurium litis consortium*), penggugat tidak menarik Bapak **Saad** sebagai pihak/subyek hukum dalam gugatannya, dimana Bapak **Saad** adalah **orang yang menguasai Objek Sengketa Blok E No.19** yang disewanya dari Haji Hasan Basri (Tergugat XI) selama 2 (dua) Tahun, yaitu dari Tanggal **02 Maret 2015** sampai dengan tanggal **02 Maret 2017**, oleh karena Bapak **Saad** tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo*, maka gugatan penggugat kekurangan Pihak/subyek hukumnya (*plurium litis consortium*), maka dari itu sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*) berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa gugatan penggugat tidak Jelas dasar hukum yang mendasari gugatannya, karena Perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat III sampai Tergugat XIV, seperti tertuang dalam dalil gugatan penggugat halaman 21 Point 32, tidak jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh tergugat III sampai tergugat XIV sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang mengharuskannya mengganti kerugian akibat dari perbuatannya itu? Sedangkan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 1365 KUHP**erdata mempunyai unsur-unsur Sebagai Berikut:

1) *Adanya perbuatan melawan hukum diantaranya:*

- Bertentangan dengan undang-undang;
- Bertentangan dengan hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;

Halaman. 126 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan Keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan).

2) Adanya unsur kesalahan :

3) Adanya kerugian:

4) Adanya hubungan sebab akibat:

Dari keempat unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas, tidak satupun pernah dilakukan Tergugat XI dan Tergugat XII yang menimbulkan kerugian bagi penggugat, dimana antara Penggugat dengan Tergugat XI/Tergugat XII tidak pernah ada hubungan hukum, sehingga gugatan penggugat (*Obscuur libel*) tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 1365 KUHP**erdata, maka dari itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

- b) Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat halaman 9 angka 3 pada intinya menyatakan bahwa: "*Penggugat adalah Direktur utama dari PT.Saka Utama Dewata (Tergugat II)*", hal ini menunjukkan bahwa penggugat berdiri pada dua sisi, disatu sisi Penggugat sebagai direktur utama Tergugat II yang memang seharusnya bertanggung jawab terhadap Tergugat II, tetapi disisi lain Penggugat malah menggugat perusahaan yang dipimpinnya sendiri (PT.Saka Utama Dewata/Tergugat II) oleh karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, secara tidak langsung membuktikan bahwa Penggugat bertindak untuk dan atas nama dari PT.Saka Utama Dewata (Tergugat II) selaku Direktur utama, juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi dirinya sendiri, oleh karena Penggugat menggugat dirinya sendiri, maka gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*), sudah sepatutnya dinyatakan Ditolak;

Halaman. 127 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- c) Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak sinkron/bersesuaian antara posita dengan petitumnya, disatu sisi dalam positanya halaman 19 sampai 21, point 29 sampai 32, penggugat pada intinya menyatakan: "*proses pelelangan tidak sah atau cacat hukum*", sedangkan di dalam petitumnya penggugat tidak menuntut pembatalan Lelang yang tidak sah dan cacat hukum tersebut, sehingga secara tidak langsung Penggugat mengakui proses pelelangan tersebut Sah sehingga tidak perlu dibatalkan, oleh karena posita dan petitum gugatan penggugat tidak sinkron/bersesuaian sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*), maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Berdasarkan uraian eksepsi tersebut di atas, Tergugat XI dan Tergugat XII memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*, menyatakan mengabulkan Eksepsi Tergugat XI dan Tergugat XII, serta menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang Tergugat XI dan Tergugat XII kemukakan dalam Eksepsi, merupakan Satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat XI dan Tergugat XII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 9 point 5, Penggugat mendalilkan : "*Bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V,*

Halaman. 128 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Tergugat VI, VII, Tergugat VIII adalah BUKAN pembeli beritikad baik, sebab para pembeli tersebut...dst”.

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, karena tergugat IV,V,VI,dan VIII dalam perkara *aquo*, sama dengan Tergugat 6,8,9 dan 7 dalam Perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 4 Pebruari 1999 yang sudah pernah diuji di lembaga peradilan sampai tingkat kasasi dan sudah berkekuatan hukum tetap, dimana pertimbangan hukum *judex juris* dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2131 K/Pdt/2002 tanggal_ Januari 2003, halaman 28 alinea pertama menyatakan: **“Bahwa Para Pembeli Lelang beritikad baik, maka harus memperoleh perlindungan Hukum”**, selain itu *mahkamah Agung* juga mengambil alih alasan dan pertimbangan pengadilan Negeri Denpasar nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 4 Pebruari 1999 yang dinyatakan sudah tepat dan benar menjadi alasan dan pertimbangan *mahkamah agung* sendiri, dimana pada halaman 55 alinea kedua putusan pengadilan negeri Denpasar tersebut, pada intinya menyatakan: **“menimbang, bahwa oleh karena penjualan lelang atas tanah-tanah dan ruko-ruko sengketa kepada para pembeli lelang....dst maka para pembeli lelang tersebut adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum”**, maka dalil penggugat bahwa penjualan lelang tersebut tidak sah dan melanggar hukum adalah tidak benar”. Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, sudah sepatutnya dalil gugatan penggugat tersebut dinyatakan Ditolak;



4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 17 point 24, Penggugat mendalilkan : *"Bahwa akibat dari adanya penetapan pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.H/1998/PN.Denpasar tersebut, Tergugat I telah mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap jaminan milik Penggugat...dst padahal Penggugat telah mengumumkan melalui media cetak yaitu Bali Post, Nusa, dan Suara Pembaruan, terkait dengan obyek lelang yang masih dalam sengketa serta melarang pihak manapun (Termasuk Para Tergugat) untuk melaksanakan transaksi jual beli, ataupun bentuk pengalihan hak lainnya termasuk sewa menyewa dengan pihak lain, atau balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan ruko milik penggugat. tetapi faktanya lelang tetap dilaksanakan, adapun...dst"*.

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa terhadap keberatan Penggugat tersebut diatas, sudah pernah diuji sebelumnya oleh lembaga peradilan sampai tingkat kasasi, dan sudah berkekuatan hukum tetap, dimana Penggugat sudah melakukan tindakan-tindakan serta mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi tersebut, adapun bentuk tindakan dan perlawanan yang dilakukan oleh Penggugat seperti tertuang dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara nomor : 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 4 Pebruari 1999, yang dinyatakan sudah tepat dan benar menjadi alasan dan pertimbangan Mahkamah Agung sendiri, pada halaman 54 alinea kedua menyatakan: *"menimbang, bahwa oleh karena itu sekalipun sebelum dilakukan sita eksekusi dan pelelangan terhadap tanah-tanah dan ruko-ruko sengketa tersebut, pihak Penggugat telah melakukan tindakan-tindakan yaitu :*

Halaman. 130 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- 1) Memberitahukan kepada ketua Pengadilan Negeri Denpasar perihal cacat hukum hak tanggungan tersebut dan memohon eksekusi tidak dilaksanakan;
- 2) Telah mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi yang terdaftar dalam register No.82/Pdt.Plw/1998/PN.Dps dan No.110/Pdt.Plw/1998/PN.Dps;
- 3) Pemberitahuan kepada halayak umum perihal pelalangan tersebut pada harian bali post edisi selasa tanggal 16 Juni 1998;
- 4) Pemberitahuan kepada Kantor Lelang Negara Denpasar bahwa terhadap pelelangan tersebut sedang ada perlawanan;

Akan tetapi oleh karena menurut ketentuan hukum yang berlaku terhadap hal-hal tersebut, tidak dapat menjadi alasan untuk menunda atau menghentikan pelaksanaan sita eksekusi dan pelelangan, maka tindakan Tergugat IV dan Tergugat V tetap melaksanakan eksekusi dan pelelangan terhadap hak tanggungan berupa tanah-tanah dan ruko-ruko sengketa tersebut Sah Menurut Hukum, oleh karena itu tuntutan penggugat pada petitum ke 3 dinyatakan ditolak”, berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, sudah sepatutnya dalil penggugat point 24 dinyatakan Ditolak;

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 18 point 28, Penggugat mendalilkan : *“Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, terbukti secara jelas dan tidak terbantahkan bahwa **Para Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan Hukum yang sangat merugikan bagi **penggugat**, sehingga menjadi patut apabila para tergugat dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat”* .

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, karena agenda persidangan baru sampai pada tahap

Halaman. 131 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



jawab jinawab dan belum masuk ke tahap pembuktian, sehingga sangat mustahil Penggugat sudah bisa membuktikan dalil gugatannya, selain itu Para Tergugat khususnya Tergugat XI dan Tergugat XII tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, sehingga Tergugat XI/Tergugat XII tidak bisa dihukum untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan Penggugat akibat dari perbuatan yang tidak pernah ia lakukan, oleh karena Tergugat mambantah dalil penggugat tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal **283 R.Bg / 163 HIR** sudah sepatutnya penggugat membuktikan dalilnya apakah para Tergugat khususnya Tergugat XI dan Tergugat XII telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?;

5. Bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 19 point 29, Penggugat mendalilkan: *"Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat XIII adalah tidak sah atau cacat hukum, sehingga menjadi patut apabila penjualan terhadap objek lelang adalah batal demi hukum, begitu juga terhadap jual beli terhadap objek lelang berupa 22 (dua puluh dua) unit ruko milik penggugat"*

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa dalil penggugat yang menyatakan: *"Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat XIII adalah tidak sah atau cacat hukum"* adalah KELIRU, karena berdasarkan putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2131 K/Pdt/2002 tanggal_ Januari 2003, dimana pertimbangan hukum judex juris dalam putusannya seperti tertuang pada halaman 28 alinea kedua intinya menyatakan: *"menimbang, bahwa...dst, mahkamah agung mengadili sendiri perkara ini dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan putusan pengadilan negeri denpasar tanggal 4 Pebruari 1999 nomor:*

Halaman. 132 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



151/Pdt.G/1998/PN.Dps, yang oleh mahkamah agung dianggap sudah tepat dan benar menjadi alasan dan pertimbangan mahkamah agung sendiri, adapun pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar yang diambil alih oleh Mahkamah Agung, sebagaimana tertuang dalam putusan perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, halaman 54 alinea pertama yang pada intinya menyatakan: ***“menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh tergugat IV dan Tergugat V yaitu bukti...dst . bahwa Tergugat IV dan Tergugat V telah melaksanakan Proses Eksekusi dan penjualan Lelang terhadap tanah-tanah dan ruko-ruko objek sengketa sesuai dengan tahapan-tahapan menurut ketentuan hukum yang berlaku pula”*** dan pada halaman 55 alinea pertama yang menyatakan: ***“menimbang, bahwa mengenai dalil penggugat bahwa penjualan lelang...dst, berdasarkan bukti yang diajukan oleh tergugat IV dan Tergugat V tersebut diatas, ternyata bahwa penjualan lelang tersebut selain telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan lelang, akan tetapi juga telah memenuhi harga limit yang ditentukan, oleh karena itu penjualan lelang atas tanah-tanah dan ruko-ruko objek sengketa kepada pembeli lelang adalah sah menurut hukum”*** berdasarkan pertimbangan tersebut, dimana **Tergugat XIII** dalam perkara *aquo* sama dengan **Tergugat V** dalam perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, maka dapat disimpulkan bahwa **Pelelangan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat XIII adalah Sah menurut hukum**, maka dari itu dalil Penggugat yang menyatakan Pelelangan tidak sah dan cacat hukum adalah Keliru dan terlalu mengada-ada, maka sudah sepatutnya dalil penggugat tersebut dinyatakan ditolak;

6. Bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 19 point 30, Penggugat mendalilkan: *“Bahwa adapun terkait proses lelang yang cacat hukum atau tidak sah adalah berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:*

Halaman. 133 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



a). adanya pengumuman... dst”

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa terkait dengan sah atau tidaknya Pelelangan, sudah pernah diuji sebelumnya di pengadilan Negeri sampai tingkat kasasi dan di Pengadilan Tata Usaha Negara sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) serta sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, adapun putusan perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, halaman 54 alinea pertama yang pada intinya menyatakan: **“menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh tergugat IV dan Tergugat V yaitu bukti...dst . bahwa Tergugat IV dan Tergugat V telah melaksanakan Proses Eksekusi dan penjualan Lelang terhadap tanah-tanah dan ruko-ruko objek sengketa sesuai dengan tahapan-tahapan menurut ketentuan hukum yang berlaku pula”** dan pada halaman 55 alinea pertama yang menyatakan: **“menimbang, bahwa mengenai dalil penggugat bahwa penjualan lelang...dst, berdasarkan bukti yang diajukan oleh tergugat IV dan Tergugat V tersebut diatas, ternyata bahwa penjualan lelang tersebut selain telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan lelang, akan tetapi juga telah memenuhi harga limit yang ditentukan, oleh karena itu penjualan lelang atas tanah-tanah dan ruko-ruko objek sengketa kepada pembeli lelang adalah sah menurut hukum”**, pada halaman 55 alinea kedua putusan pengadilan negeri Denpasar tersebut, pada intinya menyatakan: **“menimbang, bahwa oleh karena penjualan lelang atas tanah-tanah dan ruko-ruko sengketa kepada para pembeli lelang....dst maka para pembeli lelang tersebut adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum”, maka dalil penggugat bahwa penjualan lelang tersebut tidak sah dan melanggar hukum adalah**

Halaman. 134 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



tidak benar”, berdasarkan pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama yang diambil alih alasan dan pertimbangannya oleh judex juris tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pelelangan dalam perkara *aquo* adalah Sah menurut hukum, maka dari itu sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut dinyatakan ditolak;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 20, point 30, huruf g, Penggugat mendalilkan : *“Dalam akta sebagaimana diuraikan pada point f, disebutkan secara tegas “pemberi hak tanggungan” adalah PT.Saka Utama Dewata in casu tergugat II yang mana bertentangan dengan pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebab tergugat II bukanlah subyek hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut, melainkan adalah penggugat yang berwenang, dimana...dst”*

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa terkait dengan berwenang atau tidaknya Tergugat II melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan milik Penggugat, hal tersebut sudah pernah diuji sebelumnya oleh lembaga peradilan sampai tingkat kasasi, dan sudah berkekuatan hukum tetap, adapun hal tersebut tertuang dalam pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, yang diambil alih alasan dan pertimbangannya oleh mahkamah agung, dimana pada halaman 52 alinea kedua yang pada menyatakan: “menimbang ,bahwa oleh karena itu, kedudukan tuan Harijanto Kariadi (penggugat) tidak dapat dipisahkan dengan PT.Saka Utama Dewata (Tergugat II) karena tuan Harijanto Kariadi (penggugat) adalah juga selaku direktur yang mewakili direksi dari

Halaman. 135 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dan bertindak untuk dan atas nama PT. Saka Utama Dewata, maka baik mengenai kredit maupun barang-barang yang dijadikan jaminan atas kredit yang diambil dari PT.Bank PDFCI (Tergugat I) adalah menjadi tanggung jawab dari Penggugat dan Tergugat II tersebut”, oleh karena dalil penggugat tersebut sudah pernah diuji oleh lembaga peradilan sampai tingkat kasasi dan sudah berkekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya dalil penggugat tersebut dinyatakan DITOLAK;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 21 point 32, Penggugat mendalilkan : *“Bahwa sekali lagi penggugat tegaskan, dengan adanya permasalahan hukum yang ada pada obyek sengketa, sudah sepantasnyalah para tergugat tidak melakukan proses lelang tersebut, begitu juga terhadap tergugat III sampai dengan Tergugat XIV telah secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum, dan tidak dapat dikatakan pembeli beritikad baik karena mengetahui apabila objek lelang masih dalam sengketa”*

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a) Bahwa dalil penggugat yang menyatakan bahwa *“tergugat III sampai dengan Tergugat XIV telah secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum”* dapat ditanggapi bahwa dalil penggugat tersebut sangat KELIRU dan terlalu Mengada-ada, karena tidak ada hubungan hukum antara penggugat dengan Tergugat XI dan Tergugat XII serta tidak satupun dari dalil-dalil penggugat menyebutkan secara nyata Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para tergugat khususnya tergugat XI dan Tergugat XII yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, bagaimana penggugat bisa mengatakan bahwa *“tergugat III sampai dengan Tergugat XIV telah secara nyata melakukan perbuatan melawan*

Halaman. 136 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



hukum???, oleh karena gugatan penggugat tidak memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya dalil penggugat tersebut dinyatakan Ditolak;

- b) Terhadap dalil penggugat yang menyatakan: *“dan tidak dapat dikatakan pembeli beritikad baik karena mengetahui apabila objek lelang masih dalam sengketa”* adalah terlalu mengada-ada, karena tergugat XI dan Tergugat XII membeli tanah beserta ruko tersebut bukan dari Penggugat melainkan dari **Jendrono Sulaiman** dan **Goldip Pasaribu (tergugat IV)** serta **Dajadi Liono (tergugat VIII)**, jikalau objek sengketa tersebut bermasalah dari awal, tentunya tidak akan bisa dialihkan sampai kepada para Tergugat khususnya Tergugat XI dan Tergugat XII, adapun terkait dengan pembeli tidak beritikad baik, dapat dilihat dalam pertimbangan hukum *judex facti* tingkat pertama yang diambil alih alasan dan pertimbangannya oleh *judex juris* seperti tertuang di dalam putusan perkara nomor: 151/Pdt.G/1998/PN.Dps, halaman 55 alinea kedua pada intinya menyatakan: ***“menimbang, bahwa oleh karena penjualan lelang atas tanah-tanah dan ruko-ruko sengketa kepada para pembeli lelang....dst maka para pembeli lelang tersebut adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum”, maka dalil penggugat bahwa penjualan lelang tersebut tidak sah dan melanggar hukum adalah tidak benar*”**, berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dalil penggugat yang menyatakan: *“para tergugat tidak dapat dikatakan pembeli beritikad baik karena mengetahui apabila objek lelang masih dalam sengketa”* adalah Keliru dan terlalu mengada-ada, maka sudah sepatutnya dalil penggugat tersebut dinyatakan ditolak;



9. Bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 22 point 35, Penggugat mendalilkan: *"Bahwa untuk memberikan jaminan agar para tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada penggugat dengan tidak mengalihkan kepemilikan dari objek hasil lelang berupa 22 (dua puluh dua) unit ruko yang terdiri atas 25 (dua puluh lima) sertifikat hak milik (SHM) tersebut sebelum adanya putusan perkara aquo yang berkekuatan hukum tetap, maka sesuai ketentuan pasal 261 RBG, Penggugat mohon agar majelis hakim perkara aquo berkenan memutuskan dalam provisi untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :*

1).SHM No....dst"

Bahwa terhadap dalil penggugat tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a) Bahwa Majelis hakim dalam perkara aquo, sudah mengeluarkan penetapan terkait permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan penggugat, adapun penetapan yang mengabulkan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebelum mediasi dalam perkara aquo dilaksanakan adalah Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, Tanggal 15 Pebruari 2016;
- b) Bahwa Tergugat XI dan Tergugat XII keberatan terhadap Penetapan sita tersebut karena Tergugat XI dan Tergugat XII tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, selain itu Tergugat XI dan Tergugat XII juga tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, dan Tergugat XI dan Tergugat XII juga tidak pernah membeli tanah dari Penggugat, sehingga penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan majelis hakim dalam perkara aquo terlalu gegabah dan terlalu terburu-buru sehingga terkesan ada

Halaman. 138 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



kepentingan yang sangat mendesak dibalik itu, karena penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dilakukan sebelum mediasi dilaksanakan dan sebelum pokok perkara diperiksa disamping itu para Tergugat juga belum lengkap hadir;

- c) Bahwa berdasarkan **SEMA No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** pada angka 1 huruf c menyatakan: "agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon", oleh karena di dalam Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, Tanggal 15 Pebruari 2016, tidak menyebutkan alasan-alasan yang menyebabkan conservatoir beslag tersebut dikabulkan, maka sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut bertentangan dengan angka 1 huruf c SEMA No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), maka sudah sepatutnya sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang sudah ditetapkan tersebut Diangkat dan dinyatakan Batal atau tidak sah dan tidak berharga;
- d) Bahwa Tergugat XI dan Tergugat XII sudah membeli tanah beserta ruko tersebut pada tahun 1999 dan tahun 2000 dari **Jendrono Sulaiman** dan **Goldip Pasaribu** (Tergugat IV) serta **Djajadi Liono** (Tergugat VIII), sejak itu sampai sekarang masih dikuasai oleh Tergugat XI dan Tergugat XII, sehingga sangatlah tidak mungkin adanya sangka yang beralasan bagi majelis hakim perkara *quo* bahwa tergugat sedang berdaya upaya untuk menghilangkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat sesuai ketentuan pasal 261 R.Bg, berdasarkan uraian tersebut diatas, cukup beralasan

Halaman. 139 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



majelis hakim yang memeriksa, menyidangkan, dan memutus perkara *aquo*, menyatakan mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang sudah ditetapkan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, Tanggal 15 Pebruari 2016;

10. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat selain dan selebihnya Tergugat XI dan Tergugat XII tidak perlu menanggapi karena tidak ada relevansinya dan sudah sepatutnya Ditolak;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, ternyata dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak sesuai dengan fakta yang ada, tidak berdasar dan berlebihan bahkan terlalu mengada-ada, oleh karena itu, dengan ini Tergugat XI dan Tergugat XII memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI:

1. Menyatakan mengangkat Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang ditetapkan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, Tanggal 15 Pebruari 2016;-
2. Menyatakan Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan Penggugat tidak Sah dan tidak Berharga;

II. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat XI dan Tergugat XII untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

III. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat XI dan Tergugat XII tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman. 140 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



3. Menyatakan Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan Penggugat tidak Sah dan tidak Berharga;
4. Menyatakan mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 15 Pebruari 2016;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi Peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat XIII telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 April 2016, yang isinya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

A. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Melanggar Azas Ne Bis In Idem

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai objek sengketa yang sama dengan objek sengketa perkara sebelumnya pada tahun 2002 di Pengadilan Negeri Denpasar No. 151/Pdt/G/1998/PN.Dps., yang diajukan oleh Harijanto Karjadi selaku Penggugat melawan KPKNL Denpasar selaku Tergugat. Bahwa perkara No. 151/Pdt/G/1998/PN.Dps., tersebut di atas telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dengan adanya putusan dari Mahkamah Agung (MA) No. 2131 K/Pdt/2002 tanggal 6 Januari 2003 yang dalam amarnya antara lain menolak gugatan penggugat seluruhnya.
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps. dan perkara No. 151/Pdt/G/1998/PN.Dps., adalah menyangkut eksekusi yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 3 April 1998 Nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps. Eksekusi tersebut di atas diajukan oleh PT. Bank

Halaman. 141 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Danamon, terhadap aset-aset yang dijadikan sebagai jaminan atas utang
Penggugat kepada PT. Bank Danamon sebagai berikut:

3. Bahwa dalam perkara No. 151/Pdt/G/1998/PN.Dps., aset-aset yang dijadikan
sebagai jaminan yaitu sebagai berikut:

- a) SHM No. 4270 seluas 74 m²
- b) SHM No. 4271 seluas 56 m²
- c) SHM No. 4272 seluas 54 m²
- d) SHM No. 4273 seluas 56 m²
- e) SHM No. 4274 seluas 54 m²
- f) SHM No. 4275 seluas 54 m²
- g) SHM No. 4276 seluas 54 m²
- h) SHM No. 4285 seluas 52 m²
- i) SHM No. 4290 seluas 14 m²
- j) SHM No. 4302 seluas 38 m²
- k) SHM No. 4294 seluas 54 m²
- l) SHM No. 4295 seluas 54 m²
- m) SHM No. 4297 seluas 54 m²

4. Bahwa dalam perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, aset-aset yang dijadikan
sebagai jaminan yaitu sebagai berikut:

- a) SHM No. 4298, seluas 78 m²
- b) SHM No. 4266 seluas 55 m²
- c) SHM No. 4286 seluas 52 m²
- d) SHM No. 4288 seluas 36 m²
- e) SHM No. 4300 seluas 16 m²
- f) SHM No. 4277 seluas 54 m²
- g) SHM No. 4267 seluas 55 m²
- h) SHM No. 4268 seluas 61 m²
- i) SHM No. 4269 seluas 54 m²
- j) SHM No. 4312 seluas 31 m²



- k) SHM No. 4238 seluas 21 m²
- l) SHM No. 4285 seluas 52m²
- m) SHM No. 4297 seluas 54 m²
- n) SHM No. 4296 seluas 54m²
- o) SHM No. 4290 seluas 14 m²
- p) SHM No. 4302 seluas 38 m²
- q) SHM No. 4270 seluas 74 m²
- r) SHM No. 4294 seluas 54 m²
- s) SHM No. 4295 seluas 54 m²
- t) SHM No. 4271 seluas 56 m²
- u) SHM No. 4272 seluas 54 m²
- v) SHM No. 4273 seluas 56 m²
- w) SHM No. 4274 seluas 54 m²
- x) SHM No. 4275 seluas 54 m²
- y) SHM No. 4276 seluas 54 m²

Yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (selanjutnya disebut sebagai objek perkara *a quo*).

5. Bahwa dengan adanya putusan Mahkamah Agung No. 2131 K/Pdt/2002 yang menolak gugatan Penggugat seluruhnya, maka Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 3 April 1998 Nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
6. Bahwa dalam putusan Mahkamah Agung No. 2119 K/Pdt/2002, tanggal 6 Januari 2003, juga telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dalam amarnya antara lain menolak gugatan penggugat seluruhnya.
7. Bahwa selain itu Penggugat juga pernah mengajukan gugatan Tata Usaha Negara terhadap KPKNL Denpasardengan Nomor: 18/G/1998/TUN.Dps., dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor : 29PK/TUN/2002 tanggal

Halaman. 143 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



16 September 2002, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dalam amarnya antara lain menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

8. Bahwa suatu perkara dikatakan *nebis in idem* jika memenuhi ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 1917 KUHPerdara dimana suatu gugatan yang diajukan kedua kalinya untuk para pihak yang sama, obyeknya sama, dan tuntutan didasarkan pada alasan yang sama serta pihak-pihaknya juga mempunyai hubungan yang sama.
9. Bahwa sesuai dengan SEMA MA No. 3 Tahun 2002, Ketua MA telah meminta agar Pengadilan tingkat pertama untuk mempertimbangkan mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara.
10. Bahwa suatu perkara yang sudah diputus secara definitif, **tidak dapat diungkit-ungkit lagi dan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tidak dapat diubah lagi**. Asas ini penting diterapkan demi kepastian hukum, perikemanusiaan dan wibawa putusan hakim, **serta untuk menjamin bahwa suatu perkara harus berakhir atau ada akhirnya**.
11. Bahwa memang harus diakui bahwa tidak setiap masalah apalagi yang sulit dan pelik dapat dipecahkan dan diputus secara memuaskan. Namun setiap proses hukum haruslah berakhir secara definitif dengan adanya putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap. **Asas *nebis in idem* berlaku terhadap perkara perdata**. Perkara yang sudah mempunyai '*gezag van gewijsde*' (putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap) tidak dapat diajukan untuk diperiksa dan diputus oleh karena **salah satu pihak yang tidak puas**. Putusan harus membuahkan kepastian hukum, yang merupakan tuntutan dalam lalu lintas hukum di Indonesia.
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Penggugat **telah melanggar asas *nebis***

Halaman. 144 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



in idem, karena adanya kesamaan objek sengketa dan para pihak yang bersengketa. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976, yang pada intinya menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh “kekuatan hukum yang tetap”, maka hal ini mengandung arti bahwa “objek sengketa” telah diberikan “status hukum” dalam suatu putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, berlaku asas “*nebis in idem*”. Dari segi Hukum Acara Perdata, asas *nebis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam “objek sengketa”nya, sehingga demi kepastian hukum sudah seharusnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

13. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps. yang mengulangi gugatan perkara dengan objek sengketa yang sama dengan perkara No. 151/Pdt/G/1998/PN.Dps., harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Hal ini sejalan dengan:

a. Pendapat M. Yahya Harahap, SH, pada halaman 439 dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” yang berbunyi:

“Apabila suatu kasus perkara telah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.”

b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647 K/Sip/1973 yang berbunyi:

“Ada atau tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak

Halaman. 145 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap.”

14. Berdasarkan uraian-uraian di tersebut di atas dan oleh karena gugatan a quo telah melanggar asas hukum *nebis in idem*, serta diperkuat dengan adanya Yurisprudensi MA yang menjadi pedoman dan landasan hukum bagi seluruh Pengadilan di wilayah hukum Indonesia, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat XIII harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat XIII di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Instansi atasan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar.
2. Bahwa kekeliruan tersebut nampak dalam surat gugatan Penggugat halaman 2 (dua), dimana Penggugat menyebutkan person Tergugat XIII dalam surat gugatannya langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara selaku (Instansi) atasan Tergugat XIII.
3. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara. Oleh

Halaman. 146 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



karena itu Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.

4. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.
5. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat XIII di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta Tergugat XIII tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut, sehingga gugatan Penggugat sangat tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai gugatan Penggugat, dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

C. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (EXCEPTIE OBSCUURLIBEL)

1. Bahwaperlu Tergugat XIII tegaskan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat XIII telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapiPenggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

Halaman. 147 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) Harus ada unsur kesalahan;
- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa keseluruhan tindakan terkait pelelangan yang dilakukan Tergugat XIII terhadap objek perkara *a quo* sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang, yaitu *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang, *Staatsblad* 1908 No. 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang, *Staatsblad* 1908 No. 190). *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* dalam pelaksanaannya dilengkapi dengan.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Tergugat XIII mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat XIII dalam eksepsi di atas, mohon dianggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini, dan Tergugat XIII dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya,

Halaman. 148 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat XIII dalam Jawaban ini.

2. Bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat adalah berkenaan dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 3 April 1998 Nomor: 13/Pdt. HT/1998/PN.Dps., terhadap 25 (dua puluh lima) bidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik sebagai berikut:

- a) SHM No. 4298, seluas 78 m²
- b) SHM No. 4266 seluas 55m²
- c) SHM No. 4286 seluas 52 m²
- d) SHM No. 4288 seluas 36 m²
- e) SHM No. 4300 seluas 16 m²
- f) SHM No. 4277 seluas 54 m²
- g) SHM No. 4267 seluas 55 m²
- h) SHM No. 4268 seluas 61 m²
- i) SHM No. 4269 seluas 54 m²
- j) SHM No. 4312 seluas 33m²
- k) SHM No. 4238 seluas 21 m²
- l) SHM No. 4285 seluas 52m²
- m) SHM No. 4297 seluas 54 m²
- n) SHM No. 4296 seluas 54 m²
- o) SHM No. 4290 seluas 14 m²
- p) SHM No. 4302 seluas 38 m²
- q) SHM No. 4270 seluas 74m²
- r) SHM No. 4294 seluas 54m²
- s) SHM No. 4295 seluas 54m²
- t) SHM No. 4271 seluas 56m²



- u) SHM No. 4272 seluas 54m²
- v) SHM No. 4273 seluas 56m²
- w) SHM No. 4274 seluas 54m²
- x) SHM No. 4275 seluas 54m²
- y) SHM No. 4276 seluas 54m²

Yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (selanjutnya disebut sebagai objek perkara *a quo*).

3. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam poin 9 surat gugatannya, Tergugat II menerima fasilitas kredit dari Bank Danamon (dhi. Tergugat I) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pinjaman tertanggal 20 Juli 1993 nomor 150 Jo. Akta Addendum Atas Perjanjian Pinjaman tertanggal 7 Juli 1994 nomor 47, keduanya dibuat di hadapan Esther Daniar Iskandar, S.H. notaris di Jakarta.
4. Bahwa sesuai Risalah Lelang No.47/1998-1999 tanggal 17Juni1998, (KPKNL) Denpasar (dhi. Tergugat XIII), melakukan pelelangan atas barang jaminan berupa SHM pada poin 2 (dua) tersebut di atas.
5. Bahwa lelang eksekusi pada tanggal 17 Juni 1998 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. I Gusti Alit Setiawan selaku Panitera Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar sesuai permohonan bantuan untuk melakukan penjualan lelang, surat nomor: W.16.DDP.HN =.04.07.1507 tanggal 6 Juni 1998, yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 3 April 1998 Nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps. yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* (Peraturan Penjualan Umum di Muka Indonesia), yang mengatur sebagai berikut:

Halaman. 150 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



"Barangsiapa ingin mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal ini kepada juru lelang, atau di tempat-tempat di mana ditempatkan pemegang buku, kepada pemegang buku, dengan memberitahukan pada hari atau hari-hari apa penjualan hendak diadakannya.

Permohonan-permohonan untuk itu harus ditulis dalam suatu daftar, yang dapat dilihat oleh orang-orang yang berkepentingan atas permintaan mereka".

7. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat XIII telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu *Vendureglement*, dimana lelang dimaksud telah memenuhi syarat lelang.
8. Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak penjual telah melengkapi persyaratan, antara lain Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai berikut:
 - SKPT Nomor: 92/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4285 dengan luas 52m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
 - SKPT Nomor: 93/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4268 dengan luas 61m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
 - SKPT Nomor: 94/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4269 dengan luas 54 m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
 - SKPT Nomor: 95/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No.

Halaman. 151 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



4270 dengan luas 74 m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.

- SKPT Nomor: 96/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4266 dengan luas 55 m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 97/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4286 dengan luas 52 m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 98/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4285 dengan luas 52 m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 99/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4288 dengan luas 36 m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 100/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4300 dengan luas 16 m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 101/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4290 seluas 14 m² seluas 56 m² terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 102/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No.



4302 seluas 38m²seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.

- SKPT Nomor: 103/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4238 seluas 21m²seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 104/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4312 seluas 33m²seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 105/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4294 seluas 54m²seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 106/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4295 seluas 54 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 107/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4296 seluas 54m²seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 108/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4297 seluas 54 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 109/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No.



4298 seluas 78m²seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.

- SKPT Nomor: 110/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4277 seluas 54m²seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 111/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4276 seluas 54 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 112/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4275 seluas 54 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 113/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4274 seluas 54 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 114/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4273 seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 115/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No. 4272 seluas 54 m² seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.
- SKPT Nomor: 116/1998 tanggal 30 April 1998, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa sebidang tanah berupa SHM No.

Halaman. 154 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



4271 seluas 56 m²seluas 56 m²terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali a.n. Harijanto Karjadi.

9. Bahwa sebelum dilaksanakannya lelang, terlebih dahulu dilakukan pengumuman lelang oleh penjual (Sdr. I Gusti Alit Setiawan selaku Panitera Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar). Pengumuman Lelang pertama melalui surat kabar "**Harian Bali Post**" pada tanggal 9 April 1998, dan tanggal 24 April 1998 sebagai Pengumuman Lelang kedua yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang, sehingga asas publisitas dari lelang tersebut telah dipenuhi. Dengan demikian, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat XIII adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
10. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Lelang *Vendureglement* (Peraturan Penjualan Umum di Muka Indonesia) tentang Pejabat Lelang Kelas I adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
11. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap objek sengketa tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 126/SWL/HT/IV/2009 yang berbunyi :
- "Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama** :
- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan*

Halaman. 155 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- e. *Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.*

12. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **”Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.

13. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat XIII terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut.

14. Bahwa Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 28 dan petitum angka 2 dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat XIII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tanpa kehati-hatian telah melelang Objek Sengketa dengan tujuan untuk memenangkan Tergugat III Pembeli Lelang dengan Harga Murah atau di bawah harga pasar. Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya serta cenderung menggiring pemikiran Majelis Hakim perkara *a quo* kepada hal-hal yang tidak benar.

Halaman. 156 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



15. Bahwa Tergugat XIII menolak dalil Penggugat pada posita angka 30 huruf a, b, c, yang pada intinya menyatakan adanya surat keterangan pemenang lelang sitaan Pengadilan Negeri Denpasar yang dilaksanakan tanggal 9 Mei 1998, tertanggal 14 Mei 1998 dari Kepala Kantor Lelang Negara Denpasar yang isinya mencantumkan nama pemenang lelang yaitu Sdr. Godlip Pasaribu dan tidak pernah menerima risalah lelang nomor 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998. Dalil tersebut merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sangat bertentangan dengan hukum.
16. Bahwa Dalam pelaksanaan lelang dimaksud, bukan hanya Sdr. Godlip Pasaribu (dhi. Tergugat IV) yang tercantum sebagai pemenang lelang, ada beberapa orang lainnya yang tercantum dalam risalah lelang nomor 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 sebagai pemenang lelang terhadap objek perkara a quo yaitu Sdr. Gunawan Cokro Santoso (dhi. Tergugat V), Sdr. I Made Arya Hartono (dhi. Tergugat VI), Sdr. Hari Boedihartono (dhi. Tergugat VII), Sdr. Djaja Liono (dhi. Tergugat VIII), Sdr. Tan Hwa Ing (dhi. Tergugat IX), Sdr. Manoj Vasdev Darjanani (dhi. Tergugat X), Sdr. Haji Hasan Basri (dhi. Tergugat XI), dan Sdr. Haji Tahera (dhi. Tergugat XII).
17. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat XIII adalah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada rekayasa dalam penentuan pemenang lelang.
18. Bahwa terbukti secara hukum, tindakan Tergugat XIII dengan telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa dimaksud, bukan merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
19. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
- Adanya suatu perbuatan;
 - Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;

Halaman. 157 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

20. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

21. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immaterial dari Penggugat terhadap Tergugat XIII secara tanggung renteng merupakan tuntutan ganti rugi yang sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim, karena Tergugat XIII telah dapat membuktikan dengan tegas bahwa tindakan Tergugat XIII dalam melakukan pelelangan terhadap objek sengketa perkara a quo tidak melanggar hukum, sehingga tindakan tersebut tidak merugikan Penggugat, sehingga Tergugat XIII menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 3 dalam gugatannya.

22. Bahwa dengan demikian semua tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam petitum surat gugatannya adalah tidak berdasar, sehingga harus dinyatakan ditolak karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat XIII nyata-nyata dan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (vide Jurisprudensi MARI No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983). Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Tergugat XIII dimintakan untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng.

23. Bahwa permintaan ganti rugi oleh Penggugat **tidak diperinci secara tegas** sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini:

Halaman. 158 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Juni 1971

No.117 K/Sip/1971:

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

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

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

- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

24. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immaterial dari Penggugat terhadap Tergugat XIII secara tanggung renteng merupakan tuntutan ganti rugi yang sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim perkara a quo, karena Tergugat XIII telah dapat membuktikan dengan tegas bahwa tindakan Tergugat XIII dalam melakukan pelelangan terhadap objek sengketa perkara a quo tidak melanggar hukum, sehingga tindakan tersebut tidak merugikan Penggugat.

25. Bahwa Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil Penggugat yaitu pada posita angka 35 dan petitum angka 4 dalam gugatannya, mengenai permohonan Penggugat agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa yang diakui milik Penggugat. Dalil tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena harus

Halaman. 159 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dibuktikan terlebih dahulu.

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelas bahwa tidak ada satupun tindakan Tergugat XIII yang dapat digolongkan ke dalam perbuatan melawan hukum. Dengan demikian sudah terbukti bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, seluruh Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

27. Bahwa Tergugat XIII menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya

Halaman. 160 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



pengulangan dari dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban tersebut di atas.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat XIII;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat XIV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 17 Mei 2016, yang isinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat XIV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas.



2. Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat XIV tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat XIV menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas terah diakui oleh Tergugat XIV.
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4298/Kuta, seluas 78 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Djajadi Liono berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No.19/1998- 1999 tanggal 9-5-1999 beralih kepada Srijanti sutedjo berdasarkan Akta Jual Beli No. 84/2011 tanggal 20/12/2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Badung.
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4286/Kuta, seluas 52 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 19/1998-1999 tanggal 9-5-1998 kemudian beralih kepada Haji Hasan Basri berdasarkan Akta Jual Beli No. 414/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4288/Kuta, seluas 36 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No.



19/1998-1999 tanggal 9-5-1998 kemudian beralih kepada Haji Hasan Basri berdasarkan Akta Jual Beli No. 415/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4300/Kuta, seluas 16 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 19/1998-1999 tanggal 9-5-1998 kemudian beralih kepada Haji Hasan Basri berdasarkan Akta Jual Beli No. 416/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
8. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4277/Kuta, seluas 54 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 19/1998-1999 tanggal 9-5-1998 kemudian beralih kepada Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No. 500/1999 tanggal 13/12/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
9. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4267/Kuta, seluas 55 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 19/1998-1999 tanggal 9-5-1998 kemudian beralih kepada Djajadi Liono berdasarkan Akta Jual Beli No. 422/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
10. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4268/Kuta, seluas 61 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No.



19/1998-1999 tanggal 9-5-1998 kemudian beralih kepada Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No. 313/2001 tanggal 04/08/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.

11. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4269/Kuta, seluas 54 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 19/1998-1999 tanggal 9-5-1998 kemudian beralih kepada Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No. 314/2001 tanggal 04/08/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.

12. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4312/Kuta, seluas 33 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 19/1998-1999 tanggal 9-5-1998.

13. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4238/Kuta, seluas 21 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 19/1998-1999 tanggal 9-5-1998.

14. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4285/Kuta, seluas 52 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 kemudian beralih kepada Djajadi Liono berdasarkan Akta Jual Beli No. 419/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung, kemudian beralih kepada Manoj Vasdev Darjani berdasarkan Akta Jual Beli No. 71/1999 tanggal 23/11/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Sugiarti Hostiadi, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.

Halaman. 164 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



15. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4297/Kuta, seluas 54 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Djajadi Liono berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-6-1998 kemudian beralih kepada Tan Hwa Ing berdasarkan Akta Jual Beli No. 197/Kuta/1998 tanggal 31/10/1998 yang dibuat oleh dan dihadapan I Ketut Purna, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
16. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4296/Kuta, seluas 52 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 19/1998-1999 tanggal 9-05-1998 kemudian beralih kepada Djajadi Liono berdasarkan Akta Jual Beli No. 420/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung, kemudian beralih kepada Haji Hasan Basri berdasarkan Akta Jual Beli No. 212/2007 tanggal 28/12/2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Ambro Enre, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
17. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4290/Kuta, seluas 14 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 kemudian beralih kepada Djajadi Liono berdasarkan Akta Jual Beli No. 418/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung, kemudian beralih kepada Hajan Tahira berdasarkan Akta Jual Beli No. 48/2000 tanggal 15/05/2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Ambro Enre, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
18. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4302/Kuta, seluas 38 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu

Halaman. 165 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 kemudian beralih kepada Djajadi Liono berdasarkan Akta Jual Beli No. 417/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung, kemudian beralih kepada Hajan Tahira berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/2000 tanggal 15/05/2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Liang Budiarta Budi Suartama, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.

19. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4270/Kuta, seluas 74 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 dan beralih kepada Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No. 315/2001 tanggal 04/08/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan I Ketut Purna, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
20. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4294/Kuta, seluas 54 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Gunawan Tjokro Sentono berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-6-1998.
21. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4295/Kuta, seluas 54 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 kemudian beralih kepada Djajadi Liono berdasarkan Akta Jual Beli No. 421/1999 tanggal 16/10/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung, kemudian beralih kepada Haji Hasan Basri berdasarkan Akta Jual Beli No. 211/2007 tanggal 28/12/2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Ambro Enre, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.

Halaman. 166 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



22. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4271/Kuta, seluas 56 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 dan beralih kepada Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No. 317/2001 tanggal 04/08/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
23. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4272/Kuta, seluas 54 m2, awalnya tercatat atas nama Harijanto Karjadi dan telah beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 dan beralih kepada Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No. 312/2001 tanggal 04/08/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
24. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4273/Kuta, seluas 56 m2, tercatat atas nama Harijanto Karjadi diperoleh berdasarkan pemisahan dari Hak Milik No.3994/Desa Kuta luas asal 2500 m2.
25. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4274/Kuta, seluas 54 m2, tercatat atas nama Harijanto Karjadi kemudian beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 dan beralih kepada Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No. 316/2001 tanggal 04/08/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
26. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4275/Kuta, seluas 54 m2, tercatat atas nama Harijanto Karjadi kemudian beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 dan beralih kepada Hari Boedihartono



berdasarkan Akta Jual Beli No. 311/2001 tanggal 04/08/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.

27. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4276/Kuta, seluas 54 m2, tercatat atas nama Harijanto Karjadi kemudian beralih kepada Godlip Pasaribu berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Denpasar No. 47/1998-1999 tanggal 17-06-1998 dan beralih kepada Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No.499/1999 tanggal 13/12/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, Sarjana Hukum, selaku pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah kabupaten Badung.
28. Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
29. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat XIV.

Berdasarkan hal - hal yang diuraikan diatas, Tergugat XIV mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding I semula Penggugat, Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman. 168 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kepada penggugat uang sebesar Rp. Rp. 4.841.100.000,- (empat miliar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) ;
4. Memerintahkan kepada Panitera / Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar untuk mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 15 Februari 2016 ;
5. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 5.397.000,- (lima Juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Membaca Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 26 September 2016 Pembanding I semula Penggugat dan pada tanggal 13 Oktober 2016 Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.30/Pdt.G/2016/ PN.Dps tanggal 19 September 2016, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 19 Desember 2016, pada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 12 Oktober 2016, pada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 15 Nopember 2016, pada

Halaman. 169 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 2 Desember 2016, pada
Terbanding V semula Tergugat V tertanggal 15 Desember 2016, pada
Terbanding VI semula Tergugat VI tertanggal 12 Oktober 2016, pada
Terbanding VII semula Tergugat VII tertanggal 14 Nopember 2016, pada
Terbanding VIII semula Tergugat VIII tertanggal 15 Nopember 2016, pada
Terbanding IX semula Tergugat IX tertanggal 3 Nopember 2016, pada
Terbanding X semula Tergugat X tertanggal 12 Oktober 2016, pada
Terbanding XI semula Tergugat XI tertanggal 25 Oktober 2016, pada
Terbanding XII semula Tergugat XII tertanggal 12 Oktober 2016, pada
Terbanding XIII semula Tergugat XIII tertanggal 12 Oktober 2016, pada
Terbanding IVX semula Tergugat IV X tertanggal 13 Oktober 2016, pada
Pembanding I semula Penggugat tertanggal 19 Oktober 2016, pada
Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 25 Oktober 2016, pada
Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 15 Nopember 2016, pada
Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 2 Desember 2016, pada
Terbanding V semula Tergugat V tertanggal 15 Nopember 2016, pada
Terbanding VI semula Tergugat VI tertanggal 26 Desember 2016, pada
Terbanding VIII semula Tergugat VIII tertanggal 14 Nopember 2016, pada
Terbanding VIII semula Tergugat VIII tertanggal 15 Nopember 2016, pada
Terbanding IX semula Tergugat IX tertanggal 3 Nopember 2016, pada
Terbanding X semula Tergugat X tertanggal 25 Nopember 2016, pada
Terbanding XI semula Tergugat XI tertanggal 25 Oktober 2016, pada
Terbanding XII semula Tergugat XII tertanggal 25 Oktober 2016, pada
Terbanding XIII semula Tergugat XIII tertanggal 25 Oktober 2016, Terbanding
XIV semula Tergugat XIV tertanggal 25 Oktober 2016 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan
Tinggi Denpasar, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkasa kepada
Pembanding I semula Penggugat , Pembanding II semula Tergugat I/
Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula

Halaman. 170 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII, Terbanding IX semula Tergugat IX, Terbanding X semula Tergugat X, Terbanding XI semula Tergugat XI, Terbanding XII semula Tergugat XII, Terbanding XIII semula Tergugat XIII, Terbanding XIV semula Tergugat XIV, masing masing tertanggal 25 Oktober 2016, tanggal 3 Nopember 2016, tanggal 14 Nopember 2016, tanggal 15 nopember 2016, tanggal 2 Desember 2016, tanggal 6 Desember 2016, tanggal 19 Desember 2016 ;

Telah menerima memori banding dari Pembanding II semula Tergugat I tertanggal 25 Nopember 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 29 Nopember 2016 dan disertai permohonan untuk menghadirkan saksi ahli, dan memori banding dari Pembanding I semula Penggugat tertanggal 20 Oktober 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 20 Oktober 2016, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding I semula Penggugat tertanggal 22 Desember 2016, pada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 22 Desember 2016, pada Terbanding VI semula Tergugat VI tertanggal 27 Desember 2016, pada Terbanding X semula Tergugat X tertanggal 9 Januari 2017, pada Terbanding XI semula Tergugat XI tertanggal 10 Januari 2016, pada Terbanding XII semula Tergugat XII tertanggal 10 Januari 2016, pada Terbanding XIII semula Tergugat XIII tertanggal 22 Desember 2016, pada Terbanding XIV semula Tergugat XIV tertanggal 22 Desember 2016, pada Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 22 Desember 2016, pada Terbanding IX semula Tergugat IX tertanggal 22 Desember 2016, pada Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII masing-masing tertanggal 22 Desember 2016; Terbanding II

Halaman. 171 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



semula Tergugat II tertanggal 12 Desember 2016, pada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 15 Nopember 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 2 Desember 2016, pada Terbanding V semula Tergugat V tertanggal 15 Nopember 2016, pada Terbanding VI semula Tergugat VI tertanggal 25 Oktober 2016, pada Terbanding VII semula Tergugat VII tertanggal 14 Nopember 2016, pada Terbanding VIII semula Tergugat VIII tertanggal 15 Nopember 2016, pada Terbanding IX semula Tergugat IX tertanggal 3 Nopember 2016, pada Terbanding X semula Tergugat X tertanggal 25 Oktober 2016, pada Terbanding XI semula Tergugat XI tertanggal 25 Oktober 2016, pada Terbanding XII semula Tergugat XII tertanggal 25 Oktober 2016, Terbanding XIII semula Tergugat XIII tertanggal 4 Nopember 2016, Terbanding XIV semula Tergugat XIV tertanggal 25 Oktober 2016, pada Pembanding II semula Tergugat I tertanggal 19 Desember 2016 ;

Telah menerima kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I yang diterima oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 9 Desember 2016, kontra memori banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 10 Januari 2017 yang diterima oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 10 Januari 2017, kontra memori banding dari Terbanding XIII semula Tergugat XIII, kontra memori banding dari Terbanding XI semula Tergugat XI tertanggal 7 Nopember 2016 yang diterima oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 7 Nopember 2016, kontra memori banding dari Terbanding XII semula Tergugat XII tertanggal 7 Nopember 2016 yang diterima oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 7 Nopember 2016, kontra memori banding dari Pembanding I semula Penggugat tertanggal 29 Desember 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 29 Desember 2016, kontra memori banding mana telah diserahkan kepada Pembanding I semula Penggugat masing-masing tertanggal 6 Desember 2016 , tertanggal 20 Desember 2016,



tertanggal 11 Januari 2017, kepada Pembanding II semula Tergugat II
tertanggal 6 Desember 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh
Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II semula Tergugat I telah
dilakukan dalam tenggang waktu, menurut cara serta persyaratan yang
ditentukan oleh Undang Undang, maka permohonan banding tersebut secara
formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pembanding I semula Penggugat telah
mengajukan memori banding sebagai berikut :

1. Bahwa permohonan dalam tingkat Banding ini telah diajukan dalam
tenggang waktu dan menurut tata cara yang diatur oleh hukum acara;
sedemikian wajar dan adil apabila **Pembanding/Penggugat** telah
mengajukan Pernyataan Banding di Pengadilan Negeri Denpasar pada hari
Senin tanggal 26 September 2016, sehingga terbukti permohonan
pemeriksaan Pengadilan Tinggi Bali, menyatakan menerima permohonan
Banding ini;
2. Bahwa segala hal yang telah disampaikan **Pembanding/Penggugat** pada
pemeriksaan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Denpasar *in casu*,
sepanjang relevan dengan pemeriksaan di dalam tingkat Banding ini,
sepanjang pula dibenarkan oleh hukum, mutatis-mutandis, dengan ini secara
proporsional mohon dianggap diajukan pula pada **Memori Banding** ini;
3. Bahwa **Pembanding/Penggugat** sebelumnya menyatakan sependapat
dengan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Putusan majelis hakim
Pengadilan Negeri Denpasar *in casu*, namun terdapat beberapa
pertimbangan majelis hakim yang **Pembanding/Penggugat** nilai tidak
sesuai di dalam Putusan *in casu*, dimana hal tersebut akan
Pembanding/Penggugat uraikan dalam memori banding ini;
4. Bahwa terdapat kekeliruan perhitungan kerugian materiil Penggugat
yang diuraikan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar *in casu*

Halaman. 173 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 215 alinea 2 dan 3 dengan pertimbangan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dengan tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat I berapa besaran sisa hutang Tergugat II tersebut, sementara pihak Tergugat I memiliki kekuatan data untuk melakukannya, maka majelis berpendapat bahwa perhitungan dari Penggugat tentang sisa hutang Tergugat II pada Tergugat I harus dipandang telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menghitung kerugian didasari oleh perhitungan salah satu Ruko seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan hutang Tergugat II setara dengan 6 Ruko, yang berarti sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah), maka seharusnya dari hasil lelang barang jaminan milik Penggugat berupa 22 Ruko yang menghasilkan uang lelang sebesar Rp. 7.841.100.000,- (tujuh miliar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah), semestinya Tergugat I mengembalikan sisa uang hasil lelang sebesar $\text{Rp. } 7.841.100.000 - \text{Rp. } 3.000.000.000 = \text{Rp. } 4.841.100.000;$ ”

“Menimbang, bahwa oleh karena ternyata setelah dilakukan pelelangan atas barang milik Penggugat berupa 22 Ruko tersebut, ternyata sisa uang hasil lelang sebesar Rp. 4.841.100.000,- (empat miliar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) tidak dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat selaku pemilik barang yang dilelang, jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat:”

Dimana pada dasarnya **Pembanding/Penggugat** sependapat dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar perkara *a quo* mengenai harga perhitungan 1 (satu) Ruko seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah sesuai dengan bukti P-32 dan P-33 mengenai

Halaman. 174 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



pemberian hak tanggungan peringkat pertama dan kedua terhadap obyek sengketa, sehingga seharusnya nilai jual tiap obyek sengketa pada saat lelang tidak lebih kecil dari jumlah hak tanggungan tersebut, akan tetapi **Pembanding/Penggugat** tidak sependapat dengan pertimbangan perhitungan ganti kerugian yang diuraikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara *a quo*, karena menurut **Pembanding/Penggugat** nilai perhitungan atas pelelangan 1 (satu) unit ruko dengan hak tanggungan senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka terhadap 22 (dua puluh dua) unit ruko tersebut yang telah dilakukan pelelangan oleh **Terbanding I/Tergugat I** melalui **Terbanding XIII/Tergugat XIII** seharusnya memperoleh nilai lelang sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas miliar rupiah), dengan demikian nilai perhitungan ganti rugi materiil yang seharusnya diterima oleh **Pembanding/Penggugat** yang diterima dari **Terbanding I/Tergugat I** setelah dikurangi dengan pelunasan hutang terhadap **Terbanding II/Tergugat II** adalah sebesar Rp. 11.000.000.000 – Rp. 3.000.000.000 adalah sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah);

5. Bahwa **Pembanding/Penggugat** berpendapat apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum putusan halaman 216 alinea 4 putusan perkara *a quo* yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap petitum dalam pokok perkara point 2, agar “menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”, majelis berpendapat bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat yang terbukti adalah semata-mata hanya perbuatan Tergugat I, maka majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut dikabulkan sebagian, yaitu menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;”

Halaman. 175 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Karena seharusnya apabila tindakan **Terbanding I/Tergugat I** yang telah merekayasa rekening Koran milik **Terbanding II/Tergugat II** yang dipergunakan lagi sebagai dasar oleh **Terbanding I/Tergugat I** untuk mengajukan Permohonan Penetapan lelang kepada Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Nomor 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps, dimana atas perbuatan **Terbanding I/Tergugat I** tersebut telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya, maka dengan demikian sudah sepatutnya apabila, **rangkaian peristiwa-peristiwa hukum yang mengikuti di belakang perbuatan melawan hukum oleh Terbanding I/Tergugat I tersebut dinyatakan tidak sah dan juga melawan hukum, oleh karenanya terhadap proses lelang maupun hasil pembelian lelang oleh Para Terbanding lainnya haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah**, sehingga sudah sepantasnya apabila perbuatan-perbuatan hukum dari **Terbanding III/Tergugat III** sampai dengan **Terbanding XIII/Tergugat XIII** dinyatakan juga sebagai perbuatan melawan hukum karena memperoleh hasil lelang dari peristiwa lelang yang tidak sah;

6. Bahwa **Pembanding/Penggugat** tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Denpasar Perkara Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps dalam putusannya pada halaman 216-217 putusan perkara *a quo* yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap petitum dalam pokok perkara point 3 agar “Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng terhadap kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- X 22 unit ruko = Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) per tahun atau dengan total Rp. 198.000.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan milyar rupiah) selama 18 (delapan belas tahun), dan kerugian immateriil sebesar

Halaman. 176 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



*Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), **Majelis berpendapat bahwa oleh karena yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum hanyalah Tergugat I, maka yang dihukumpun hanyalah Tergugat I. Adapun besarnya kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 4.841.100.000,- (empat miliar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah);***"

Dimana apabila **Terbanding I/Tergugat I** telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **Pembanding/Penggugat** dan juga **Terbanding II/Tergugat II**, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, **Terbanding I/Tergugat I** sudah sepatutnya untuk mengganti segala kerugian yang ditimbulkan atas perbuatannya tersebut kepada **Pembanding/Penggugat**, dimana ganti kerugian selain kerugian materiil yang juga terdapat kerugian immaterial akan hilangnya manfaat maupun potensi keuntungan dari hasil sewa 16 (enam belas) ruko sisa yang ikut dilelang oleh **Terbanding I/Tergugat I** melalui **Terbanding XIII/Tergugat XIII**, dimana berdasarkan bukti P-57 perihal Perjanjian Sewa Menyewa Ruko No. 01/LG-SHD-SM/VII/2010 dari **Pembanding/ Penggugat** terhadap hasil sewa ruko tersebut dimana nilai sewa permeter persegi untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhadap ruko dikawasan Kuta Square adalah sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah).

Sehingga terhadap 16 (enam belas) unit ruko dengan luas tanah keseluruhan ruko adalah setara 832 m2 (luas tanah masing-masing dari ruko adalah 52 m2), seandainya tidak ikut dilelang oleh **Terbanding I/Tergugat I**, maka tentunya **Pembanding/Penggugat** dapat memperoleh keuntungan dengan menyewakan 16 (enam belas) unit ruko yang seharusnya tidak ikut di lelang oleh **Terbanding I/Tergugat I** tersebut, dan sudah sepantasnya



apabila **Terbanding I/Tergugat I** juga dibebankan biaya ganti rugi atas keuntungan yang seharusnya di dapat oleh **Pembanding/Penggugat**.

Adapun nilai perhitungan ganti kerugian tersebut dapat dihitung dengan menggunakan rumus sederhana:

$$(\text{Nilai sewa per m}^2 \times \text{luas ruko}) \times \text{jangka waktu} = \text{Nilai Ganti Rugi}$$

Sehingga nilai ganti rugi yang harus dibayar oleh **Terbanding I/Tergugat I** kepada **Pembanding/Penggugat** adalah:

(Rp. 8.000.000,-/m² X 832 m²) X 18 Tahun = Rp.119.808.000.000,- (seratus sembilan belas miliar delapan ratus delapan juta rupiah).

7. Bahwa terhadap amar putusan yang menyatakan pengangkatan sita, tidaklah tepat adanya karena **Para Terbanding/Para Tergugat** lainnya juga telah diingatkan oleh **Pembanding/Penggugat** bahwa obyek yang di lelang masih dalam sengketa, terlebih lagi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps dalam putusannya pada halaman 216-217 putusan perkara *a quo* menegaskan bahwa memang **Terbanding I/Tergugat I** telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga **Para Terbanding/Para Tergugat** lainnya juga secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap membeli obyek sengketa, dan sudah seharusnya ikut menanggung ganti kerugian yang diderita oleh **Pembanding/Penggugat**.

Sehingga dengan demikian pengangkatan sita jaminan yang diperintahkan Majelis Hakim dalam perkara *a quo*, adalah bertentangan dengan hukum, karena jika **Para Terbanding/Para Tergugat** lainnya melakukan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya sita jaminan yang telah dilaksanakan sesuai dengan Penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 15 Februari 2016, haruslah dinyatakan sah dan berharga.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas yang telah **Pembanding/ Penggugat** uraikan pada memori banding ini, maka sudah

Halaman. 178 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sepantasnya dan sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menangani perkara *a quo* untuk menerima dan mengabulkan permohonan banding dari **Pembanding/Penggugat** *in casu*:

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, **Pembanding/Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Permohonan Banding yang dilakukan oleh **Pembanding/Penggugat** yang dahulu disebut sebagai Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Para Terbanding/Para Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum **Para Terbanding/Para Tergugat** untuk membayar uang ganti rugi kepada **Pembanding/Penggugat** secara tanggung renteng terhadap kerugian materiil sebesar Rp.119.808.000.000,- (seratus sembilan belas miliar delapan ratus delapan juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan terhadap:
 - 1) SHM No. 4298, seluas 78 m2;
 - 2) SHM No. 4266, seluas 55 m2;
 - 3) SHM No. 4286, seluas 52 m2;
 - 4) SHM No. 4288, seluas 36 m2;
 - 5) SHM No. 4300, seluas 16 m2;
 - 6) SHM No. 4277, seluas 54 m2;
 - 7) SHM No. 4267, seluas 55 m2;
 - 8) SHM No. 4268, seluas 61 m2;
 - 9) SHM No. 4269, seluas 54 m2;

Halaman. 179 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- 10) SHM No. 4312, seluas 31 m2;
- 11) SHM No. 4238, seluas 21 m2;
- 12) SHM No. 4285, seluas 52 m2;
- 13) SHM No. 4297, seluas 54 m2;
- 14) SHM No. 4285, seluas 52 m2;
- 15) SHM No. 4290, seluas 14 m2
- 16) SHM No. 4302, seluas 38 m2;
- 17) SHM No. 4270, seluas 74 m2;
- 18) SHM No. 4294, seluas 54 m2;
- 19) SHM No. 4295, seluas 54 m2;
- 20) SHM No. 4271, seluas 56 m2;
- 21) SHM No. 4272, seluas 54 m2;
- 22) SHM No. 4273, seluas 56 m2;
- 23) SHM No. 4274, seluas 54 m2;
- 24) SHM No. 4275, seluas 54 m2;
- 25) SHM No. 4276, seluas 54 m2;

Yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau sekarang dikenal dengan nama Kuta Square, sesuai dengan Penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 15 Februari 2016.

5. Menghukum **Para Terbanding/Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat I telah mengajukan memori banding yang isinya sebagai berikut :

1. Majelis Hakim Tingkat Pertama, pada tanggal 15 Februari 2016 dimana agenda persidangan kedua masih kelengkapan para pihak, telah meletakkan sita jaminan atas 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri di atas 25 Sertifikat Hak Milik yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama "Kuta

Halaman. 180 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Square”) (selanjutnya disebut “**Obyek Sengketa**”), yang terhadapnya telah dilaksanakan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tertanggal 22 Februari 2016;

2. Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 20 Juni 2016 telah melakukan penundaan sidang guna memberi kesempatan mengajukan bukti tambahan kepada Terbanding, meskipun persidangan tersebut merupakan kesempatan terakhir untuk Terbanding mengajukan bukti surat tambahan;
3. Majelis Hakim Tingkat Pertama pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2016 telah membacakan Putusan Sela Terhadap Eksespsi Tergugat VII yang pada intinya mengenai Kewenangan Mengadili oleh Pengadilan Negeri Denpasar (Kompetensi Absolut), yang seharusnya dibacakan sebelum agenda pembuktian dilaksanakan guna dapat dilakukan pemeriksaan perkara lanjutan ;
4. Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memberikan penundaan sidang karena Terbanding tidak hadir pada saat sidang Bukti Tambahan sebagaimana point 2, senyatanya pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2016 tidak memberikan kesempatan kepada **Pembanding** untuk menghadirkan Saksi Ahli guna didengar keterangannya agar membuat terang dan jelas perkara *a quo*, padahal senyatanya pada persidangan sebelumnya **Pembanding** telah menyampaikan suratnya tertanggal 11 Agustus 2016 kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama, jika Saksi Ahli tidak dapat hadir dalam persidangan hari Senin, tanggal 15 Agustus 2016 dikarenakan pada tanggal persidangan tersebut, Ahli ditunjuk sebagai Arbiter dalam perkara Arbitrase di Badan Arbitrase Perdagangan Berjangka Komoditi (BAKTI) Makasar dan menyampaikan akan hadir dalam persidangan selanjutnya, yang pada akhir sebelum persidangan ditutup Majelis Hakim Tingkat Pertama menyampaikan karena perkara sudah berjalan lama maka perkara *a quo* akan diputus 1 (minggu) kemudian yaitu dalam persidangan hari Senin, 5 September 2016;

Halaman. 181 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



5. Majelis Hakim Tingkat Pertama pada hari Senin, 5 September 2016, senyatanya belum siap untuk membacakan putusan perkara a quo dan menunda pembacaan putusan perkara a quo pada 2 (dua) minggu kemudian ;

Bahwa berkait dengan ditolaknya Saksi Ahli yang diajukan **Pembanding** oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka mendasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pemeriksaan Ulangan dari Putusan-Putusan di Jawa dan Madura, **Pembanding** mohon kiranya kepada Majelis Hakim Tingkat Banding agar digelar kembali persidangan untuk mengulang proses pembuktian dengan melakukan pemeriksaan Saksi Ahli yaitu Dr. Ramlan Ginting, SH mengingat urgensi dan relevansi keterangan Saksi Ahli untuk membuat jelas dan terangnya perkara a quo ;

Bahwa **Pembanding** dengan ini mengajukan memori banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tertanggal 19 September 2016, yang Amar Putusannya adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

I. Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat uang sebesar Rp. 4.841.100.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah);



4. Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar untuk mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan penetapan Nomor : 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 15 Peaabruiari 2016;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 5.397.000,- (lima juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Bahwa mohon kiranya agar semua dalil-dalil Pembanding yang telah disampaikan dalam Jawaban, Duplik, Daftar Bukti dan Kesimpulan sebagaimana telah disampaikan dalam persidangan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Denpasar, dianggap sebagai satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan, berlaku secara *mutatis mutandis* dan telah ditegaskan serta dianggap disampaikan kembali dalam Memori Banding ini.

Adapun tanggapan-tanggapan dan/atau keberatan-keberatan **Pembanding** terhadap Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tertanggal 19 September 2016, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

A. Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap di persidangan dalam memeriksa dan menimbang dalil-dalil Eksepsi yang diajukan Pembanding pada pemeriksaan persidangan Tingkat Pertama, yaitu mengenai ;

- 1. Gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk Ne Bis In Idem.**

Pertimbangan *Judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 196 paragraf 3 dan paragraf 4 Putusan Perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016,

Halaman. 183 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



mempertimbangkan bahwa eksepsi tentang *ne bis in idem* yang diajukan oleh **Pembanding** dinyatakan ditolak karena eksepsi *ne bis in idem* ini tidaklah bersifat eksepsional yang harus diputus dalam eksepsi dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara.

Bahwa pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar tersebut adalah pertimbangan yang keliru, karena *judex facti* sendiri dalam pertimbangan pokok perkara pada halaman 200 paragraf 5 dan halaman 201 paragraf 1 menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil pokok gugatan Penggugat serta jawab menjawab dengan para tergugat sebagaimana tertuang dalam replik Penggugat, maka Majelis berkesimpulan bahwa yang menjadi permasalahan pokok menurut Penggugat dalam perkara kali ini adalah terkait dengan hubungan hukum pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat I,...”

Berdasarkan pertimbangan *judex facti* tersebut di atas, maka pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sama dan sejenis dengan perkara terdahulu yang melibatkan Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 (vide Bukti T.I-22), yang terhadapnya telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisdje*) dengan uraian :

1) Para Pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Harijanto Karjadi sebagai Penggugat;
- PT. Bank PDFCI sebagai Tergugat I;
- PT. Saka Utama Dewata sebagai Tergugat II;
- I Wayan Sugitha, SH sebagai Tergugat III;



- I Gusti Alit Setiawan selaku Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Tergugat IV;
- Kantor Lelang Negara Denpasar sebagai Tergugat V;
- Godlip Pasaribu sebagai Tergugat VI;
- Djajadi Liono sebagai Tergugat VII;
- Gunawan Tjokro Sentono sebagai Tergugat VIII;
- I Made Arya Haryono sebagai Tergugat IX;

2) Amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps tertanggal 4 Februari 1999 sebagai berikut :

A. Dalam Provisi :

- *Menolak tuntutan Provisi Penggugat;*

B. Dalam Eksepsi :

- *Menolak eksepsi Tergugat IV;*

C. Dalam Pokok Perkara :

- *Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara sebesar Rp.873.000,- (delapan ratus tujuh puluh tiga rupiah);*

3) Amar putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dengan register perkara No.57/Pdt/2000/PT.Dps tertanggal 5 Juli 2000 sebagai berikut :

1. *Menyatakan bahwa permohonan banding dari pihak Penggugat-Pembanding tersebut dapat diterima;*
2. *Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps. tanggal 4 Februari 1999 yang dimohonkan banding tersebut;*



Dengan Mengadili Sendiri :

A. Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat-Pembanding tidak dapat diterima;

B. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat IV-Terbanding;

C. Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat-Pembanding untuk sebagian;
2. 1. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11/KT/1997 tanggal 25 April 1997 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH., Notaris selaku PPAT di Denpasar dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 401/1997 tanggal 20 Mei 1997;
2. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 23/KT/1997 tanggal 4 Juli 1997 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH., Notaris selaku PPAT di Denpasar dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 650/1997 tanggal 23 Juli 1997;
3. Menyatakan batal penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV-Terbanding dan Tergugat V-Terbanding atas:
 1. Tanah-tanah dan ruko-ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 1.7 dan angka 1.8 sampai dengan 1.10 dan angka 1.12 kepada Tergugat VI-Terbanding (Godlip Pasaribu);
 2. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.13 kepada Tergugat VII-Terbanding (Djajadi Liono);

Halaman. 186 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



3. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.11 kepada Tergugat VIII-Terbanding (Gunawan Tjokro Sentono);

4. Tanah dan ruko sebagaimana disebutkan pada angka 1.4 kepada Tergugat IX-Terbanding (I Made Arya Haryono);

dan menyatakan batal risalah-lelang-risalah lelang atas penjualan tanah-tanah dan ruko-ruko seperti tersebut di atas;

4. Menghukum Tergugat I-Terbanding untuk menarik kembali dari Tergugat VI-Terbanding, Tergugat VII-Terbanding, Tergugat VIII-Terbanding dan Tergugat IX-Terbanding sertifikat-sertifikat atas tanah-tanah tersebut dan mengajukan permohonan kepada yang berwenang (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung) untuk mencatat hapusnya Hak Tanggungan Peringkat Pertama tersebut di atas sehingga sertifikat-sertifikat hak milik atas tanah-tanah dan ruko-ruko sengketa atas nama Harijanto Karjadi bebas dari pembebanan hak tanggungan;

5. Menolak gugatan Penggugat-Pembanding untuk selain dan selebihnya;

6. Menghukum Tergugat I-Terbanding untuk menarik kembali dari Tergugat VI-Terbanding, Tergugat VII-Terbanding, Tergugat VIII-Terbanding dan Tergugat IX-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding saja sebanyak Rp.65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah)

4) Amar putusan Mahkamah Agung No.2131 K/Pdt/2002 dan telah diputus pada bulan Januari 2003 sebagai berikut:

Halaman. 187 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. Kantor Lelang Negara Denpasar; II. I Wayan Sugitha, SH,; III. I Nengah Sarwa, SH,; Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar; IV. Gunawan Tjokro Sentono, dan Djajadi Liono tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 5 Juli 2000 No.57/Pdt/2000/PT.Dps yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Februari 1999 No.151/Pdt.G/1998 /PN.Dps;

Mengadili Sendiri :

A. Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

B. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat IV;

C. Dalam Pokok Perkara :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat-Pembanding untuk sebagian;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun tingkat kasasi dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

Berdasarkan isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan register perkara No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps, Jo Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 di atas, secara hukum para pihak dan pokok permasalahan yang diajukan adalah sama dan sejenis dengan perkara *a quo*, khususnya berkait dengan telah berkekuatan hukum tetapnya lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa**

Halaman. 188 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sebagaimana Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 sebagai pelaksanaan dari Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Denpasar No.13/Pdt.HT/1998/PN.Dps tanggal 16 Maret 1998, oleh karenanya, *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar sudah sepatutnya menyatakan gugatan yang diajukan Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana yang telah digariskan dalam ketentuan dan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

1. Pasal 1917 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan :

"Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya";

2. Pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara menyebutkan :

"Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula".

3. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas Ne Bis In Idem.

4. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647 K/Sip/ 1973 tertanggal 13 April 1976 yang menegaskan :

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

5. Berdasarkan Putusan MA No.1121/K/Sip1973 dan putusan MA No.102/K/Sip/1972 (Rubini, 1977), yang dimaksud dengan pihak



yang sama adalah pihak yang berperkara adalah orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel para pihak.

2. Gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *Persona Standi Non Judicio*.

Pertimbangan *Judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 196 paragraf 5, 6 dan 7 Putusan Perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016, mempertimbangkan bahwa eksepsi tentang *legal standing* yang diajukan oleh **Pembanding** dinyatakan ditolak dengan alasan bahwa **Terbanding** merasa sebagai pemilik **Obyek Sengketa** dan pula hak tersebut dapat diberikan/dikuasakan kepada pengacara/advokat.

Bahwa pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar tersebut adalah sangat tidak berdasar hukum dan fakta persidangan, karena sesuai dengan Bukti T I – 17 yakni Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Bukti T I – 19 yakni Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998, terbukti bahwa 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik, yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (sekarang dikenal dengan nama “Kuta Square”) (selanjutnya disebut “**Obyek Sengketa**”), dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 4300/Kuta seluas 16 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22;
2. Sertifikat Hak Milik No. 4302/Kuta seluas 38 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24;
3. Sertifikat Hak Milik No. 4312/Kuta seluas 33 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 6;
4. Sertifikat Hak Milik No. 4238/Kuta seluas 21 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 6;

Halaman. 190 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



5. Sertifikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 51;
6. Sertifikat Hak Milik No. 4267/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 52;
7. Sertifikat Hak Milik No. 4268/Kuta seluas 61 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 53;
8. Sertifikat Hak Milik No. 4269/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 54;
9. Sertifikat Hak Milik No. 4270/Kuta seluas 74 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 55;
10. Sertifikat Hak Milik No. 4271/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 1;
11. Sertifikat Hak Milik No. 4272/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 2;
12. Sertifikat Hak Milik No. 4273/Kuta seluas 56 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 3;
13. Sertifikat Hak Milik No. 4274/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 4;
14. Sertifikat Hak Milik No. 4275/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 5;
15. Sertifikat Hak Milik No. 4276/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 6;
16. Sertifikat Hak Milik No. 4277/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok F – 7;
17. Sertifikat Hak Milik No. 4285/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 19;
18. Sertifikat Hak Milik No. 4286/Kuta seluas 52 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 20;



19. Sertifikat Hak Milik No. 4288/Kuta seluas 36 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 22;
20. Sertifikat Hak Milik No. 4290/Kuta seluas 14 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 24;
21. Sertifikat Hak Milik No. 4294/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 12;
22. Sertifikat Hak Milik No. 4295/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 13;
23. Sertifikat Hak Milik No. 4296/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 14;
24. Sertifikat Hak Milik No. 4297/Kuta seluas 54 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 15;
25. Sertifikat Hak Milik No. 4298/Kuta seluas 78 m² sekarang dikenal sebagai Blok E – 16;

telah beralih kepemilikannya kepada Para Turut Terbanding, oleh karena telah dilakukannya eksekusi lelang Hak Tanggungan atas 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik tersebut di atas, maka secara hukum beralih pula kepemilikan atas ruko-ruko **Obyek Sengketa**. Dengan demikian, petitum Terbanding pada point 3 gugatan *a quo* yang meminta uang sewa atas **Obyek Sengketa** tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya *judex facti* menolak atau mengenyampingkan tuntutan dimaksud atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

3. Gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *Error In Persona*.

Pertimbangan *Judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 197 paragraf 1, 2 dan 3 Putusan Perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016, mempertimbangkan bahwa eksepsi tentang *error in persona* yang diajukan oleh **Pembanding** dinyatakan

Halaman. 192 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



ditolak dengan alasan, bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu, yakni harus ada perselisihan hukum diantaraan keduanya dan harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain.

Bahwa pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 200 paragraf 5 dan halaman 201 paragraf 1 tersebut adalah keliru dan tidak tepat secara hukum dengan menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil pokok gugatan Penggugat serta jawab menjawab dengan para tergugat sebagaimana tertuang dalam replik Penggugat, maka Majelis berkesimpulan bahwa yang menjadi permasalahan pokok menurut Penggugat dalam perkara kali ini adalah terkait dengan hubungan hukum pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat I,...”

Bahwa karena senyatanya secara hukum antara Terbanding dan **Pembanding TIDAK PERNAH ADA** hubungan hukum dalam bentuk apapun, *in casu* pinjam meminjam, mengingat hubungan hukum pinjam meminjam yang sebenarnya adalah antara Turut Terbanding I dengan PT. Bank PDFCI dengan jaminan *in casu* **Obyek Sengketa** yang dahulu pernah menjadi milik Terbanding, namun karena Turut Terbanding I telah wanprestasi atas perjanjian-perjanjian kredit yang telah disepakatinya dengan PT. Bank PDFCI, maka terhadap **Obyek Sengketa** telah dilakukan eksekusi lelang oleh PT. Bank PDFCI sesuai dengan Bukti T I – 17 yakni Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Bukti T I – 19 yakni Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998. Bahwa pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar tersebut senyatanya adalah sangat tidak berdasar hukum, karena proses eksekusi lelang **Obyek Sengketa**

Halaman. 193 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dilaksanakan sebelum PT. Bank PDFCI merger dengan **Pembanding**.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia No.53/KMK.17/1999 dan No.31/12/KEP/GBI tentang Pelaksanaan Program Rekapitalisasi Bank Umum tertanggal 8 Februari 1999, pengoperasian dan pengendalian PT. Bank PDFCI diambil alih oleh Negara dalam hal ini Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan sebagai tindak lanjut atas ketentuan tersebut, pada tanggal 30 April 1999 PT. Bank PDFCI telah melakukan pengalihan Barang-Barang Bergerak (BJDA/AYDA) kepada BPPN, termasuk diantaranya 17 Unit Ruko yang berdiri diatas 20 Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan total seluruhnya seluas 940 m² yang dibeli oleh Turut Terbanding III selaku Pemenang lelang berdasarkan Risalah lelang I No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang II No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998, sebagaimana Bukti T I – 20 a, b dan c.

Bertitik tolak dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas dan fakta-fakta hukum yang terungkap persidangan, secara hukum gugatan yang diajukan Terbanding mengandung cacat formil dalam bentuk error in persona dengan menarik dan mendudukan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk sebagai Tergugat I, karena senyatanya tidak terbantahkan jika hutang Turut Terbanding I dengan jaminan **Obyek Sengketa** yang dahulu milik Terbanding telah lunas sebelum PT. Bank PDFCI merger dengan **Pembanding**, yang tidak terbantahkan terhadapnya telah dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan oleh PT. Bank PDFCI berdasarkan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri Denpasar dan selanjutnya atas 17 Unit Ruko yang berdiri diatas 20 Sertifikat Hak Milik yang dibeli oleh Turut Terbanding III tersebut

Halaman. 194 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dilakukan penjualan kembali oleh BPPN yang mana hal tersebut dibenarkan oleh Terbanding, sebagaimana diakui dalam dalil Posita Gugatan Point 30 huruf d, yang menyatakan :

“Adanya Pengumuman Surat Kuasa Untuk Menjual Atas Aset-aset di Bawah BPPN dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) tertanggal 28 Februari 2002 yang dibuat di Denpasar terhadap Aset lelang asal Bank PDFCI in casu Tergugat I yaitu SHM No. 4312, 4238, 4268, 4269, 4270, 4271, 4272, 4274, 4275, 4276 dan 4277 kesemuanya atas nama Godlip Pasaribu in casu Tergugat IV, padahal asset-asset tersebut telah dilelang pada lelang I tanggal 09 Mei 1998 dan seharusnya tidak masuk ke dalam penguasaan BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional”;

sehingga oleh karenanya tidak terbantahkan jika secara yuridis formil dan materiil BPPN-lah yang terakhir menjual **Obyek Sengketa**, yang hal demikian menjadikan gugatan a quo telah *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya jika gugatan dari Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *Plurium Litis Consortium*;

Pertimbangan *Judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 197 paragraf 1, 2 dan 3 Putusan Perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016, mempertimbangkan bahwa eksepsi tentang *plurium litis consortium* yang diajukan oleh **Pembanding** dinyatakan ditolak dengan alasan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni harus ada perselisihan hukum diantaran keduanya dan harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain.

Halaman. 195 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Bahwa *judex facti* alasan menolak eksepsi *plurium litis consortium* ini dikarenakan adanya doktrin yang menyatakan bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (*nemo iudex sine actoris*). Bahwa doktrin yang digunakan oleh *judex facti* tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan yakni :

- 1) Terhadap Bukti T I – 10 sampai dengan T I – 16 dan Bukti T I – 18 sampai dengan T I – 19, yakni bahwa yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** adalah Pengadilan Negeri Denpasar;
- 2) Terhadap Bukti T I – 17 dan T IV – 3 yakni salah satu pembeli lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 4266/Kuta seluas 55 m² sekarang dikenal sebagai Blok D – 51 yakni Jembrono Sulaiman *in casu*, tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo;
- 3) Terhadap Bukti T I – 20a, b dan c yakni bahwa terhadap 17 Unit Ruko yang berdiri di atas 20 Sertifikat Hak Milik **Obyek Sengketa** yang dibeli oleh Turut Terbanding III telah dialihkan oleh PT. Bank PDFCI kepada BPPN, dimana pengalihan ini dilakukan sebelum PT. Bank PDFCI merger dengan Pembanding.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut dan dikaitkan dengan pertimbangan *judex facti* yang menyatakan bahwa menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni harus ada perselisihan hukum diantara keduanya dan harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain, maka secara hukum sesuai fakta-fakta persidangan tersebut, jelas dalam proses lelang atas 22 unit ruko berlantai 3 yang berdiri diatas 25 Sertifikat Hak Milik yang menjadi **Obyek Sengketa** dalam perkara aquo, melibatkan Pengadilan Negeri Denpasar, salah satu pemenang lelang yakni

Halaman. 196 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Jembrono Sulaiman dan BPPN dalam hal ini telah beralih tugas dan kewenangannya kepada Menteri Keuangan.

Bertitik tolak dari fakta dan ketentuan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium* yang mengakibatkan gugatan Terbanding tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

- A. Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, menolak memeriksa Ahli yang diajukan Pembanding, berkenaan dengan hal ini Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berkenan memeriksa ahli yang diajukan Pembanding dalam perkara ini;

Bahwa pada pemeriksaan persidangan Tingkat Pertama, **Pembanding** telah mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar agar diijinkan untuk mengajukan Ahli guna didengar keterangannya dalam persidangan perkara aquo, pada persidangan hari Senin tanggal 29 Agustus 2016. Permohonan pengajuan Ahli dari **Pembanding** untuk persidangan tanggal 29 Agustus 2016 tersebut, telah disampaikan pada persidangan tanggal 15 Agustus 2016 dengan disertai **surat penundaan pemberian keterangan Saksi Ahli**, dimana seharusnya pemberian keterangan Ahli dimaksud akan disampaikan pada persidangan tanggal 15 Agustus 2016, namun dikarenakan pada tanggal 15 Agustus 2016 tersebut, Ahli yang bersangkutan ditunjuk sebagai Arbiter dalam perkara Arbitrase di Badan Arbitrase Perdagangan Berjangka Komoditi (BAKTI) Makassar, maka Pembanding meminta kesempatan kembali kepada *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar agar Ahli yang akan diajukan oleh

Halaman. 197 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pembanding dapat memberikan keterangannya pada sidang tanggal 29 Agustus 2016.

Bahwa pada persidangan tanggal 29 Agustus 2016, *Judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar telah menolak permohonan **Pembanding** untuk pemeriksaan keterangan Ahli yang akan diajukan oleh **Pembanding** dalam persidangan tanggal 29 Agustus 2016. Penolakan *judex facti* ini jelas secara hukum mengenyampingkan Asas Hukum Acara Perdata yang berlaku (*Audi et Alteram Partem*) yang merupakan hak prosesual yang diberikan Pasal 154 ayat (1) HIR, dimana Hakim tidak boleh menolak apabila salah satu pihak memintanya, lainnya halnya kalau tidak ada yang memintanya, terserah kepada hakim untuk mempertimbangkannya sesuai kewenangan *ex officio* yang diberikan Pasal 154 ayat (1) HIR kepadanya (vide : Buku M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, Oktober 2008, hal. 791 paragraf 3.

Bahwa penolakan *judex facti* ini sangat tidak bersikap bijak untuk memberikan kesempatan kepada **Pembanding** untuk menghadirkan Ahli guna didengar keterangannya dalam persidangan guna mendukung dalil-dalil jawaban dan bukti-bukti **Pembanding**, khususnya penjelasan atau keterangan mengenai :

1. Cakupan Akta Merger antara bank yang menggabungkan diri dan Bank yang menerima Penggabungan *in casu* PT. Bank PDFCI sebagai bank yang menggabungkan diri dan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (**Pembanding**) sebagai Bank yang menerima Penggabungan atau Bank hasil merger serta penjelasan bahwa **Obyek Sengketa** TIDAK TERMASUK DALAM AKTA MERGER SEBAGAI ASET YANG DIALIHKAN KEPADA BANK HASIL MERGER *in casu* PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (**Pembanding**).

Halaman. 198 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



2. Pelunasan Kredit Rekening Koran dan Penjelasan mengenai saldo rekening giro yang menunjukkan angka saldo nol (0) dalam rekening koran.

Berdasarkan fakta tersebut sudah sangat jelas, secara hukum **Pembanding** dirugikan dan dilanggar haknya, sehingga dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, agar berkenan untuk memeriksa ulang perkara ini dan mohon agar diberikan kesempatan untuk mengajukan Saksi Ahli agar dapat diperiksa dan didengar keterangannya dalam sidang perkara Tingkat Banding.

B. Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, tidak memuat alasan dan dasar putusan, juga tidak memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, tetapi hanya berdasarkan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili (Pasal 195 ayat (1) RBg, Pasal 50 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009):

Bahwa *Judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar dalam menjatuhkan putusan dalam perkara *aquo* tidak berlandaskan alasan dan dasar putusan berupa pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi hanya didasarkan pada sumber hukum tak tertulis atau asumsi *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar sendiri yang dituangkan dalam pertimbangan hukumnya, sebagai berikut :

1. Pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 212 paragraf pertama yang menyebutkan “.... Khususnya bukti surat tertanda P-44 sampai dengan bukti surat tertanda P – 49, setidaknya telah membuktikan kebenaran sebagian dari dalil gugatan Penggugat bahwa Penggugat telah menyetor kembali uang pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pihak Tergugat I telah menerima pengembalian uang tersebut sebagai pembayaran

Halaman. 199 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



cicilan utang Penggugat kepada Tergugat I”, adalah pertimbangan yang keliru, karena pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang didalilkan oleh Terbanding untuk pembayaran hutang Turut Terbanding I kepada PT. Bank PDFCI, tidak secara jelas untuk pembayaran fasilitas kredit yang mana, karena faktanya Turut Terbanding I telah mendapatkan 2 (dua) fasilitas kredit dari PT. Bank PDFCI sebagaimana bukti-bukti surat yang diajukan oleh **Pembanding** yaitu Bukti T I – 1a s/d T I – 2f dan bersesuaian dengan Bukti Terbanding yakni Bukti P – 1 s/d P – 6 dan Bukti P – 50 s/d P – 53, dimana fasilitas kredit yang diterima Turut Terbanding I dari PT.Bank PDFCI, yakni :

- a. Fasilitas Pinjaman yang Pertama (Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek) sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sesuai Akta Perjanjian Pinjaman Uang No. 150 tertanggal 20 Juli 1993, dengan perubahan perjanjian terakhir sebagaimana Perubahan Perjanjian Pinjaman Uang Jangka Pendek No. Add-3/PPUJP/63/95 tertanggal 15 Mei 1997 dengan **jumlah fasilitas pinjaman seluruhnya sebesar Rp. 7.650.000.000,- dengan jangka waktu pinjaman terhitung sejak tanggal 22 Agustus 1995 sampai dengan tanggal 1 Desember 1997**; dan
- b. Fasilitas Pinjaman yang Kedua (Perjanjian Kredit Revolving) sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sesuai Akta Perjanjian Kredit Revolving No. 152 tertanggal 20 Juli 1993, yang pada tanggal 21 Agustus 1995 telah menurunkan **jumlah fasilitas pinjaman** sehingga menjadi **sebesar Rp.500.000.000,- dengan jangka waktu pinjaman terhitung sejak tanggal 1 Juli 1995 sampai dengan tanggal 1 Desember 1997** sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit Revolving No. Add-2/PKR/65/95 tertanggal 12 Maret 1997.

Halaman. 200 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar telah khilaf dan keliru dalam mengadili dan memutus perkara *a quo*, terbukti dengan sengaja merekayasa dan memanipulasi data yaitu dengan menyatakan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 213 alinea pertama yang menyebutkan “Menimbang, bahwa begitu pula dengan rekening Koran yang disampaikan oleh Penggugat. Dari bukti surat Penggugat tertanda P – 34 sampai dengan bukti surat Penggugat tertanda P – 43, dst... bahwa posisi akhir saldo hutang Tergugat II kepada Tergugat I pada **bulan Juli 1998** Rekening Koran No.100112019 sebesar 0 (nol) rupiah...”, karena senyatanya Terbanding baik dalam posita maupun dalam petitum gugatannya tidak pernah mendalilkan adanya posisi akhir saldo rekening koran pada bulan Juli 1990 sebesar 0 (nol) rupiah. Adapun dalil posita gugatan Terbanding pada angka 27 halaman 19 dan halaman 20 Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps menyebutkan sebagai berikut :

“.... tetapi **sejak bulan Januari 2000** tercatat posisi saldo pinjaman adalah Rp. 0 (nol rupiah) sampai dengan ini”.

Lebih lanjut *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar telah terbukti keliru dan khilaf dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 213 alinea pertama menyebutkan “... sementara dalam bantahannya, Tergugat I hanya menyatakan menolak perincian tersebut hanyalah karangan dan rekayasa Penggugat sendiri tanpa didukung dengan data yang jelas. Namun dalam pembuktiannya, pihak Tergugat I sama sekali tidak mengajukan bukti surat satu pun guna menyangkal kebenaran rekening koran yang diajukan oleh Penggugat tersebut...”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar ini, sangat merugikan hak-hak dan kepentingan hukum **Pembanding**, karena faktanya dalam proses jawab menjawab dan pembuktian perkara *a quo* di Pengadilan Tingkat Pertama, **Pembanding** telah

Halaman. 201 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



membantah dengan tegas dalil-dalil saldo pinjamam 0 (nol) rupiah yang disampaikan oleh Terbanding, sebagaimana diuraikan pada angka 21 halaman 66 Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps yakni

“... posisi saldo pinjamam 0 (nol) rupiah Tergugat II pada bulan Januari 2000 [in casu adalah pada saat fiat eksekusi lelang hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang dimohonkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar telah selesai dilaksanakan yaitu pada bulan Mei dan bulan Juni 1998 sebagaimana Bukti T I – 17 yakni Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Bukti T I – 19 yakni Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998] yaitu saat setelah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk melakukan merger tahun 1999 adalah merupakan kebijakan BPPN yang telah menghapusbukukan kredit Tergugat II dengan dasar bahwa fasilitas kredit Tergugat II telah lunas dengan telah melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.”

Berdasarkan uraian tersebut di atas, *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar jelas terbukti dalam memutus dan mengadili perkara ini telah khilaf dan keliru yaitu merekayasa dan memanipulasi data dalam pertimbangan hukumnya dengan maksud seolah-olah saldo 0 (nol rupiah) Turut Terbanding I pada PT.Bank PDFCI terjadi sebelum permohonan lelang eksekusi dimohonkan, sehingga dengan demikian sudah kelihatan jika Hakim *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar memihak kepada Terbanding, sehingga sudah sepatutnyalah pertimbangan dan putusan tersebut untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar.

3. Pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar telah keliru dan tanpa dasar hukum yang jelas serta pasti dalam

Halaman. 202 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



menjatuhkan putusannya sebagaimana yang diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 214 paragraf pertama yang menyebutkan "...Penggugat in-konsisten dalam menghitung kerugian yang dialami sehubungan dengan telah dilakukannya lelang eksekusi atas jaminan barang jaminan milik Penggugat. Disatu sisi Penggugat menyatakan sisa hutang kurang lebih Rp. 1.700.000.000,-, namun disisi lainnya menyatakan bahwa jumlah tersebut setara dengan 6 (enam) unit ruko milik Penggugat, dengan perhitungan nilai ruko perunit sebesar Rp.500.000.000,- yang berarti sebesar Rp.3.000.000.000,-" atas alasan-alasan, sebagai berikut:

- a. Bahwa *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar telah mempolitisir dan telah salah mengutip jawaban gugatan **Pembanding** yang selanjutnya dipakai sebagai pertimbangan hukumnya, sehingga seolah-olah **Pembanding** telah mengakui bahwa Terbanding telah menderita kerugian. Dalil Jawaban gugatan **Pembanding** yang benar yang dikutip oleh *judex facti* sebagai dasar pertimbangan putusannya adalah dalil jawaban gugatan angka 20 yaitu bantahan terhadap dalil Terbanding pada angka 25 dan 26 posita gugatan, yakni:

"Bahwa dalil Penggugat di atas justru membuktikan in-konsisten Penggugat disatu sisi menyatakan jumlah total kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I adalah sebesar ± Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), namun disisi lain menyatakan jumlah setara dengan 6 (enam) unit ruko dengan perhitungan nilai ruko per unit adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah)."

- b. Bahwa kekeliruan dan kekhilafan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar selanjutnya yakni dalam menentukan jumlah hutang

Halaman. 203 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Turut Terbanding I pada PT. Bank PDFCI sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang **HANYA DIDASARKAN PADA ASUMSI JUDEX FACTI SENDIRI DAN MENYIMPULKAN DARI SALAH KUTIP JAWABAN GUGATAN PEMBANDING DI ATAS SERTA DARI DALIL GUGATAN TERBANDING TANPA DIDASARI PADA ALAT BUKTI ATAU SUMBER YANG DAPAT DIPERTANGGUNGJAWABKAN SECARA HUKUM.**

4. Pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar tersebut sangat kontradiktif dengan pertimbangan hukum lainnya yang menyatakan bahwa pelelangan yang dimohonkan oleh PT. Bank PDFCI terhadap barang jaminan yang dahulu tercatat atas nama Terbanding adalah **lelang yang sah** dengan hasil lelang berjumlah Rp. 7.841.100.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) dan begitu pula jual beli terhadap tanah jaminan adalah melalui pelelangan adalah sah, serta menyatakan Para Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang. Berdasarkan hal tersebut, menimbulkan konsekuensi hukum bahwa jumlah sisa kewajiban hutang pinjaman Turut Terbanding I kepada PT. Bank PDFCI pada saat permohonan eksekusi lelang diajukan oleh PT. Bank PDFCI **adalah sah berjumlah Rp 9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah)**, sebagaimana yang tercantum dalam bukti surat yang diajukan oleh **Pembanding** yaitu Bukti T I – 9 yang berkesesuaian dengan Bukti Turut Terbanding XII yaitu Surat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank PDFCI No.003/MC62/0398 tertanggal 16 Maret 1998 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, dengan perincian hutang per tanggal 16 Maret 1998 adalah sebagai berikut :

Halaman. 204 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



a) Fasilitas Pinjaman yang Pertama (Perjanjian Pinjaman Uang
Jangka Pendek) :

Pokok	:	Rp 7.650.000.000,00
Bunga atas Pokok	:	Rp 549.312.778,00
Denda	:	Rp 874.375.277,00
Total	:	Rp 9.073.688.055,00

b) Fasilitas Pinjaman yang Kedua (Perjanjian Kredit Revolving) :

Pokok	:	Rp 500.000.000,00
Bunga	:	Rp 177.881.368,00
Denda	:	Rp 225.015.887,00
Total	:	Rp 902.897.255,00

5. Pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar telah keliru dalam menjatuhkan putusannya sebagaimana yang diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 214 paragraf kedua yang menyebutkan “...oleh karena itulah, dalam menghitung berapa jumlah hutang, khususnya hutang yang sebagiannya telah dibayar dengan cara mencicil, maka beban pembuktian tentang berapa sisa hutang nasabah selaku debitur lebih condong dibebankan kepada pada pihak bank selaku kreditur...”, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa pertimbangan hukum *judex facti* tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata Jo. Pasal 163 HIR /Pasal 283 Rbg yaitu: **“Siapa yang mendalilkan sesuatu, maka wajib ia membuktikan dalil yang ia kemukakan”** dimana dalam ketentuan tersebut mengadung Asas Hukum **“Actorio In Cumbit**

Halaman. 205 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Probatio”, sehingga beban pembuktian dibebankan pada Terbanding terhadap dalil-dalil gugatan yang diajukannya.

b. Bahwa ternyata dalam fakta persidangan, Terbanding tidak bisa membuktikan mengenai jumlah pasti hutang Turut Terbanding I kepada PT.Bank PDFCI, apakah sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana point 17 posita gugatan atau sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) setara dengan penjualan 6 (enam) unit ruko dengan harga masing-masing unit ruko sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana dalil point 25 posita gugatan Terbanding? Dimana berdasarkan fakta persidangan tidak terdapat satupun bukti yang diajukan Terbanding yang membuktikan bahwa sisa kewajiban Turut Terbanding I kepada PT.Bank PDFCI sebesar \pm Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) maupun sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

6. Bahwa pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 215 paragraf kedua yang menyebutkan “...Dengan demikian, dalil Penggugat yang menghitung kerugian didasari oleh perhitungan bahwa satu ruko seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang berarti sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), maka seharusnya dari hasil lelang barang jaminan milik Penggugat berupa 22 ruko yang menghasilkan uang lelang sebesar Rp. 7.841.100.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah), semestinya Tergugat I mengembalikan sisa uang hasil lelang sebesar Rp. 7.841.100.000 - Rp. 3.000.000.000 = Rp. 4.841.100.000,-” adalah suatu pertimbangan hukum yang sangat keliru, oleh karena bertentangan dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan kontradiktif dengan pertimbangan *judex facti*

Halaman. 206 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pengadilan Negeri Denpasar sendiri, sebagaimana tercantum pada halaman 217 paragraf 2 dan halaman 218 paragraf pertama, atas alasan sebagai berikut :

a. Dalam persidangan, **Pembanding** telah menyampaikan bukti-bukti yang mendukung dalil-dalil jawaban **Pembanding** yang membuktikan bahwa lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank PDFCI atas obyek jaminan adalah **sah** dan mengikat secara hukum, begitu pula tindakan hukum jual beli atas Obyek Sengketa dari pemenang lelang kepada Para Tergugat, sebagaimana bukti-bukti sebagai berikut :

- Bukti T I – 9 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII – 3
- Bukti T I – 10 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 4
- Bukti T I – 11 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 5
- Bukti T I – 12 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 6
- Bukti T I – 13 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 7
- Bukti T I – 14 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 8
- Bukti T I – 15 a yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 10
- Bukti T I – 15 b yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 10
- Bukti T I – 17 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 13
- Bukti T I – 19 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 14

b. Bahwa Turut Terbanding I dalam perkara *a quo* adalah pihak yang memiliki hubungan hukum sebagai debitur (pihak yang berutang) kepada PT. Bank PDFCI, sehingga secara hukum, Turut Terbanding I yang lebih tepat menyatakan berapa jumlah hutang yang pasti kepada **Pembanding** dalam perkara *a quo* bukan Terbanding, namun karena Turut Terbanding I tidak pernah hadir dan tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan jawaban atas gugatan Terbanding, maka sudah sepatutnya *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar untuk

Halaman. 207 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



menilai berapa jumlah hutang pasti Turut Terbanding I dengan mempertimbangkan dan menilai bukti yang diajukan **Pembanding** sebagaimana Bukti T I - 9 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 3 mengenai perincian kewajiban Turut Terbanding I pada PT. Bank PDFCI, sesuai Permohonan Eksekusi Lelang tertanggal 16 Maret 1998 yakni berjumlah Rp.9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah). Oleh karenanya, **secara hukum jumlah hutang Turut Terbanding I kepada PT. Bank PDFCI adalah berjumlah Rp.9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah)** bukan sebagaimana pertimbangan *judex facti* pada halaman 216 paragraf kelima dan halaman 217 paragraf pertama putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps.

- c. Pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 215 paragraf kedua yang menyatakan bahwa **Pembanding** harus mengembalikan uang sisa hasil lelang sebesar Rp 4.841.100.000,- kepada Terbanding kontradiktif dengan pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar sendiri pada halaman 218 paragraf kedua yang menyatakan “..... *serta tanah hak milik tersebut didapat dari hasil jual lelang, sehingga pihak pemenang lelang yang dikategorikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang, maka sangat beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 15 Pebruari 2016 haruslah diangkat.*”

Halaman. 208 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Dalam perkara *aquo, judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar maupun dalam perkara Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps Jo. Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps Jo. Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002, tidak terdapat amar putusan yang memutuskan membatalkan lelang yang telah dilakukan oleh PT. Bank PDFCI atas obyek sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga secara hukum jumlah hutang Turut Terbanding I kepada PT. Bank PDFCI adalah sebesar Rp. 9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah) sebagaimana Bukti T I - 9 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 3 mengenai perincian kewajiban Turut Terbanding I pada PT. Bank PDFCI sesuai Permohonan Eksekusi Lelang tertanggal 16 Maret 1998 dan Bukti T I - 17 (Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Bukti T I - 19 (Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998).

7. Bahwa amar putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar pada Dalam Pokok Perkara angka 2 halaman 221 Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps yang menyatakan bahwa **Pembanding** telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah amar putusan yang tidak didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan fakta-fakta persidangan.

Sesuai dengan penggarisan yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsure-unsur seperti berikut :

- 1) harus ada Perbuatan;
- 2) perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) harus ada unsur kesalahan;

Halaman. 209 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- 4) harus ada kerugian yang diderita;
- 5) harus ada hubungan yang kasual antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, yang mengakibatkan apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dalam perkara aquo dalil-dalil gugatan Terbanding tentang telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian yaitu kerugian materiil oleh karena Terbanding tidak dapat menikmati hasil sewa 22 unit ruko selama 18 (delapan belas tahun), maka berdasarkan dalil-dalil Terbanding tersebut menimbulkan pertanyaan :

- 1) Siapa yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut?
- 2) Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh **Pembanding** kepada Terbanding?
- 3) Kerugian apa yang dialami oleh Terbanding?
- 4) Hubungan hukum apa yang dilakukan oleh Terbanding dengan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk, sehingga telah menimbulkan kerugian pada Terbanding?
- 5) Dengan siapa saja Terbanding telah melakukan hubungan hukum sehingga sampai terjadi perbuatan melawan hukum tersebut?

Bahwa untuk menguji apakah **Pembanding** telah melakukan perbuatan melawan hukum, harus menguji fakta-fakta yang terungkap di persidangan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum di atas, dengan uraian sebagai berikut :

- a. **Pembanding** tidak pernah melakukan penjualan lelang terhadap tanah jaminan atas nama Terbanding, demikian juga **Pembanding** tidak pernah mengetahui dan menikmati hasil penjualan lelang tanah jaminan, oleh karena pada saat **Pembanding** melakukan merger dengan PT. Bank PDFCI pada tanggal **31 Agustus 1999**

Halaman. 210 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



berdasarkan Akta Perjanjian Merger/ Penggabungan No. 30 tanggal 31 Agustus 1999 yang dibuat oleh Hendra Karyadi, SH., Notaris di Jakarta (**vide Bukti T I – 21**), pada tanggal **30 April 1999** PT. Bank PDFCI, Tbk lebih dulu telah melakukan pengalihan Barang-Barang Bergerak (Barang Jaminan Diambil Alih/Aset Yang Diambil Alih) kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (**Bukti T I – 20 a, T I – 20 b, T I – 20 c**) termasuk diantaranya 17 Unit Ruko yang berdiri di atas 20 Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan total seluruhnya seluas 940 m² yang dibeli oleh Turut Terbanding III selaku Pemenang lelang berdasarkan Risalah lelang I No.19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang II No.47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998.

- b. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa semenjak **PT. Bank PDFCI dimerger dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Pembanding tidak pernah mengelola maupun menguasai asset PT. Bank PDFCI yang juga termasuk hasil dari eksekusi lelang atas jaminan hutang Turut Terbanding I, oleh karena sepenuhnya telah diserahkan kepada BPPN**, dan ini telah diakui oleh Terbanding sebagaimana dalil Posita Gugatan pada angka 30 huruf d.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, terbukti bahwa **Pembanding** tidak pernah terdapat hubungan hukum baik dengan Terbanding maupun Turut Terbanding I, sehingga tidak pernah ada kerugian yang ditimbulkan oleh **Pembanding** dalam perkara *aquo*, karena **Pembanding** tidak pernah mengelola maupun menguasai asset PT. Bank PDFCI, termasuk hasil dari eksekusi lelang atas jaminan hutang Turut Terbanding I, dimana hasil lelang tersebut sepenuhnya telah diserahkan oleh PT. Bank PDFCI kepada Negara in case kepada BPPN, oleh karenanya, secara hukum pertimbangan hukum dan putusan yang menyatakan

Halaman. 211 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan kekhilafan dan kekeliruan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar.

C. Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, telah memutuskan dan mengadili perkara melebihi apa yang diminta oleh Penggugat dalam gugatannya (*ultra petitum partium/ultra petita non cognoscitur/iudex non ultra petita*) atau melanggar asas larangan mengabulkan melebihi tuntutan yang dimohon dalam gugatan (Pasal 178 ayat (3) atau Pasal 189 ayat (3) RBg Jo. Pasal 67 huruf c UU No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah UU No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung);

Bahwa *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah salah dan keliru dalam Putusannya pada angka 3 yakni amarnya yang berbunyi :

“Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat uang sebesar Rp. 4.841.100.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah).”

dimana amar putusan tersebut dipertimbangkan oleh *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 210 sampai dengan halaman 217 Putusan Perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps.

Bahwa, mencermati amar putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar tersebut bila dihubungkan dengan dalil gugatan Terbanding sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya, tampak jelas sangat bertentangan atau berbeda antara materi atau substansi yang dimohonkan oleh Terbanding dengan apa yang diputuskan oleh *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar, dimana dalam posita/tuntutan yang diajukan Terbanding pada angka 3 yakni :

Halaman. 212 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



"Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng terhadap kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000,- x 22 unit ruko = Rp 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) per tahun atau dengan total Rp 198.000.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan milyar rupiah) selama 18 (delapan belas) tahun dan kerugian immaterial sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)."

Bahwa alasan Terbanding dalam posita gugatannya mengenai permohonan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut disebabkan karena telah terjualnya ke-22 Unit Ruko tersebut melalui lelang yang melanggar hukum, sehingga mengakibatkan Terbanding tidak dapat menguasai 22 Unit Ruko tersebut, sehingga Terbanding tidak dapat menikmati hasil dari sewa Ruko selama 18 tahun, namun faktanya *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar dalam amar putusannya maupun dalam pertimbangan hukumnya **telah mengambil keputusan yang jauh menyimpang yaitu memutus tentang pengembalian uang kelebihan dari hasil lelang yang harus dikembalikan Pembanding kepada Terbanding, dimana hal tersebut tidak pernah dimohonkan oleh Terbanding, baik dalam posita maupun dalam petitum gugatannya.**

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana dalam amar putusan Dalam Pokok Perkara angka 3 halaman 221 yang menghukum **Pembanding** untuk membayar ganti rugi kelebihan hasil penjualan lelang tanah jaminan yang tidak pernah dimohonkan oleh Terbanding adalah putusan yang mengabulkan melebihi dari apa yang dituntut oleh Terbanding.

Bahwa amar putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar Dalam Pokok Perkara pada angka 3 halaman 221 Putusan Perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016 yang menghukum **Pembanding** membayar uang ganti rugi materiil kepada Terbanding

Halaman. 213 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sebesar Rp. 4.841.100.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) sebagai akibat kelebihan uang hasil lelang adalah suatu pertimbangan dan amar putusan yang sangat kontradiktif dengan pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar sendiri sebagaimana dalam pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar yang diuraikan dalam halaman 215 paragraf 1 dan paragraf ke 2, yang menyatakan bahwa pelelangan terhadap tanah jaminan adalah sah secara hukum, demikian pula dalam pertimbangan hukum halaman 218 yang mempertimbangkan bahwa sangat beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 15 Februari 2016 harus diangkat, oleh karena tanah milik tersebut didapat dari hasil jual lelang, sehingga pihak pemenang lelang yang dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang.

Bahwa dengan telah dinyatakan sah lelang terhadap **Obyek Sengketa** tersebut, secara hukum **Pembanding** tidaklah pernah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun, yang menimbulkan kerugian materiil pada Terbanding dan konsekuensi hukumnya dalam perkara aquo, Bukti T I – 17 yakni Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Bukti T I – 19 yakni Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 diakui tetap sah dan mengikat secara hukum oleh *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar, sehingga jumlah hutang Turut Terbanding I (PT Saka Utama Dewata) kepada PT.Bank PDFCI juga diakui secara sah dan mengikat oleh *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar sebesar nilai yang tercantum dalam kedua Risalah Lelang dimaksud yakni sebesar Rp. 9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah).



Berkait atas pertimbangan hukum Judex Factie sebagaimana halaman 215 paragraf 1 dan paragraf ke 2 Putusan a quo, jika atas besarnya kewajiban hutang Turut Terbanding I yang setelah dikurangi sisa hasil lelang masih terdapat sisa sebesar Rp. 4.841.100.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) adalah pertimbangan hukum yang mengada-ada, karena senyatanya pada saat dilakukan Aanmaning oleh Pengadilan Negeri Denpasar sesuai Berita Acara Penetapan Aanmaning No.13/Pdt.HT/1998/PN.Dps tanggal 23 Maret 1998 atas **Obyek Sengketa**, senyatanya Terbanding tidak mempermasalahkan kewajiban hutang yang ditagihkan oleh PT. Bank PDFCL., melalui Pengadilan Negeri Denpasar dan Terbanding hanya meminta waktu kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar diberikan waktu untuk menjual sendiri beberapa ruko yang menurut dalil Terbanding bisa menutup hutangnya dan tidak mempermasalahkan kewajiban hutang yang ditagihkan sesuai Anmaning (Vide Bukti T I – 11), hal ini sesuai dengan dalil gugatan Terbanding pada Point 22 halaman 16 butir 3 posita gugatan yang menyatakan :

“Selanjutnya pada tanggal 18 Maret 1998, (3 hari setelah surat peringatan dari Tergugat I diterima oleh Tergugat II, atau 15 hari sejak Tergugat II menyetorkan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) Tergugat II menerima surat Aanmaning dari Pengadilan Negeri Denpasar untuk menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Saudara Somya guna segera melunasi hutangnya dalam waktu 5 hari, dimana Tergugat II atas hal tersebut mengajukan surat keberatan melalui suratnya kepada Pengadilan Negeri Denpasar, yang inti dari surat keberatan tersebut adalah Tergugat II akan menjual sendiri ruko-ruko milik Penggugat dimana dengan menjual 6 ruko saja maka kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I sudah dapat terselesaikan”;

Halaman. 215 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Bahwa senyatanya berkaitan permasalahan besarnya jumlah kewajiban hutang yang ditagihkan oleh PT. Bank PDFCI selaku Kreditur kepada Turut Terbanding I secara yuridis formil sudah merupakan hal kebenaran yang sudah PASTI dan TIDAK DAPAT dipermasalahkan kembali, mengingat pelaksanaan lelang atas **Obyek Sengketa** telah dinyatakan sah, benar dan mengikat secara hukum sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 pada bulan Januari 2003 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.57/Pdt/2000/PT.Dps tertanggal 5 Juli 2000 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.151/Pdt.G/1998/PN.Dps tertanggal 4 Februari 1999 yang dikuatkan pula dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No.18/G/1998/PTUN.DPS Jo. Pengadilan Tinggi TUN No.23/B/TUN/1999/PT.TUN.SBY Jo. Mahkamah Agung RI No.310 K/TUN/1999 Jo. Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.29 PK/TUN/2002 yang intinya menyatakan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Lelang Denpasar dan Surat No.W.16.DDP.HT.HN.04.07.1507 tanggal 6 Juni 1998 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar perihal mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang (ulang), sehubungan dengan fiat lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** yang dimohonkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar, sehubungan dengan macetnya kredit Turut Terbanding I selaku debitur kepada PT. Bank PDFCI., selaku kreditur adalah sah dan mengikat, termasuk jumlah kewajiban yang ditagihkan oleh PT. Bank PDFCI., sebagaimana tercantum tegas dalam Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998; Bahwa terbukti sebaliknya jika berdasarkan Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal

Halaman. 216 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



17 Juni 1998 terang dan jelas sebagai fakta hukum yang tidak terbantahkan, jika atas pelaksanaan fiat lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Turut Terbanding XII, atas permohonan Pengadilan Negeri Denpasar, justru Turut Terbanding I masih terdapat sisa kewajiban hutang yang harus dibayar oleh PT. Bank PDFCL, Tbk yaitu sebesar Rp. 2.135.483.310,- (dua milyar seratus tiga puluh lima juta empat ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus sepuluh rupiah);

Bertitik tolak dari fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut di atas, pertimbangan dan putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar yang menjatuhkan putusan yang menghukum **Pembanding** untuk membayar ganti kerugian kepada Terbanding sebesar Rp 4.841.100.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) sebagai akibat kelebihan uang hasil lelang, secara hukum putusan yang dijatuhkan oleh *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar dikategorikan telah melanggar atau bertentangan dengan :

1. Ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) Rbg yang mana dalam ketentuan tersebut telah dianut azas **"ULTRA PETITA NON COGNOSCITUR"** yaitu Hakim dilarang mengabulkan hal yang tidak dituntut; dan
2. Ketentuan Pasal 67 huruf C UU No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah UU No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, yang mana dalam ketentuan tersebut dianut azas **"IUDEX NON ULTRA PETITA"** yaitu : Hakim tidak boleh mengabulkan hal – hal yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut.

Bahwa senyatanya pada saat **Obyek Sengketa** akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana Penetapan No.13/Pdt.HT/1998/PN.Dps tanggal 16 Maret 1998, saat dilakukan aanmaing **Terbanding** pernah bermohon untuk minta waktu untuk menjual, oleh karenanya putusan *judex facti*

Halaman. 217 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pengadilan Negeri Denpasar yang bertentangan dengan ketentuan hukum tersebut di atas, sudah sepantasnya untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, secara hukum *judex facti* Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah memihak pada Terbanding yakni hanya mempertimbangkan dan menilai dalil-dalil posita gugatan dan bukti-bukti yang diajukan **Terbanding** saja dan tidak secara sungguh-sungguh menilai dan mempertimbangkan dalil-dalil jawaban dan bukti-bukti yang diajukan oleh **Pembanding** dan Para Turut Terbanding, sehingga karenanya bertentangan dengan asas *non discriminative* yaitu kesamaan para pihak dalam perkara perdata, sebagaimana ditentukan ketentuan Pasal 6 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **Pembanding** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan mengadili perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Menerima permohonan banding dari **Pembanding** ;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016; dan selanjutnya :

Mengadili Sendiri

I. Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi Terbanding untuk seluruhnya;

II. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan seluruh eksepsi **Pembanding**;
2. Menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Halaman. 218 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



III. Dalam Pokok Perkara :

- a. Menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- b. Menghukum Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa **Terbanding I** mohon agar semua dalil-dalil **Terbanding I** yang telah disampaikan dalam Jawaban, Duplik, Daftar Bukti dan Kesimpulan sebagaimana telah disampaikan dalam persidangan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Denpasar dan Memori Banding **Terbanding I** [selaku Pembanding] yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 25 Nopember 2016, dianggap sebagai satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan, berlaku secara *mutatis mutandis* dan telah ditegaskan serta dianggap disampaikan kembali dalam Kontra Memori Banding ini.
2. Bahwa **Terbanding I** hanya akan memberikan tanggapan terhadap fakta hukum yang relevan dengan hak-hak maupun kepentingan hukum **Terbanding I** dalam perkara *a quo*.
3. Bahwa Pembanding dalam keberatannya pada angka 4 halaman 5 dan 6 Memori Bandingnya, menyatakan bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 215 alenia 2 dan 3 yang inti keberatannya adalah Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan ganti kerugian yang diuraikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yakni menurut Pembanding bahwa dengan perhitungan pelelangan 1 (satu) unit ruko dengan hak tanggungan senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka jika 22 (dua puluh dua) unit ruko dilakukan pelelangan oleh Terbanding I melalui Terbanding XIII, maka hasil lelangnya adalah

Halaman. 219 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), sehingga ganti rugi materiil yang seharusnya diterima oleh Pembanding adalah sebesar Rp.11.000.000.000 – Rp.3.000.000.000 = Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) bukan sebesar Rp.7.841.100.000 – Rp.3.000.000.000 = Rp. 4.841.100.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah);

Bahwa bertitik tolak dari keberatan Pembanding tersebut di atas, secara hukum dan senyatanya **Pembanding telah mengakui dan membenarkan** bahwa penjualan lelang dimuka umum terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa a quo** sesuai Penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 13/Pdt.HT/1998/PN.DPS yang telah dilaksanakan sebagaimana Bukti T I – 17 (Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Bukti T I – 19 (Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998) adalah **sah secara hukum**, sehingga karenanya **PENGAKUAN** Pembanding atas sahnya penjualan lelang tanah jaminan **Obyek Sengketa** merupakan bukti yang sempurna yang tidak perlu lagi dibuktikan di sidang Pengadilan sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara.

Bahwa secara hukum atas pengakuan Pembanding dimaksud yang senyatanya diberikan secara sukarela (*voluntary*) sebagaimana dalilnya tersebut diatas, merupakan pengakuan tertulis sebagaimana Pasal 1972 KUHPerdara, yang secara yuridis formil dan materiil berlaku sebagai pengakuan fakta, jika memang benar secara hukum Pembanding selaku Penjamin dan Terbanding II selaku debitur dari PT. Bank PDFCI telah lalai “*wanprestas*” dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada PT. Bank PDFCI selaku kreditur (*vide Putusan MA No. 3459 K/Pdt/1984*);

Bahwa selain itu pula harus dipahami secara hukum jika pengakuan Pembanding dimaksud adalah pengakuan yang tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaar bekenenis*) sebagaimana Pasal 1924 KUHPerdara (*vide Putusan MA No. 546 K/Sip/1983*), **sehingga karenanya pengakuan**

Halaman. 220 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)



dimaksud memberikan nilai pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (volledig, bindende en beslissende, bewijskracht) sebagai

pengakuan yang bersifat *totalitas "absolute"*, sehingga merupakan pengakuan murni dan bulat yang secara hukum dengan berdasarkan pengakuan tersebut atas perkara yang disengketakan diantara para pihak, haruslah dianggap sudah selesai secara hukum dengan Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan Pembanding atau setidaknya menyatakan gugatan Pembanding tidak dapat diterima, hal mana dengan demikian permasalahan keberatan Pembanding saat ini sebagaimana angka 5 halaman 7 dalam Memori Bandingnya yang intinya menyatakan jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** maupun pembelian lelang oleh Para Terbanding lainnya, haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah, haruslah dikesampingkan secara hukum KARENA PERMASALAHAN KEBERATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBYEK SENGKETA sesuai asas hukum *Nebis in Idem* adalah telah selesai dengan sudah diberikan putusan hukum yang berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewisdje*) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 pada bulan Januari 2003 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.29 PK/TUN/2002;

Bahwa dengan **telah sah dan mengikat secara hukum** penjualan lelang di muka umum terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo*, maka menimbulkan konsekuensi hukum yaitu pelelangan yang dimohonkan oleh PT. Bank PDFCI terhadap barang jaminan atas nama Pembanding, sehubungan dengan MACETNYA fasilitas Kredit Terbanding II pada PT. Bank PDFCI sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh **Terbanding I** yaitu Bukti T I – 9 yang bersesuaian dengan Bukti Surat Tergugat XIII bertanda T XIII – 3 yakni surat Permohonan Eksekusi Lelang No.003/MC62/0398 tertanggal 16 Maret 1998 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri

Halaman. 221 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Denpasar perihal Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan (Aanmaning, Sita Eksekusi, dan Lelang Eksekusi) atas Jaminan Hutang PT Saka Utama Dewata (Terbanding II) dengan sisa hutang berjumlah Rp. 9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah) dan hasil penjualan lelang berjumlah Rp. 7.841.100.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) adalah nilai **lelang yang sah dan mengikat secara hukum** (*Vide Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung RI hal. 100 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*), sehingga tindakan hukum selanjutnya terhadap jual beli tanah jaminan **Obyek Sengketa** yang bersumber dari proses pelelangan yang sah berakibat pula pembelian **Obyek Sengketa** oleh :

- a. Terbanding III (dahulu Tergugat III),
- b. Terbanding V (dahulu Tergugat V),
- c. Terbanding VI (dahulu Tergugat VI),
- d. Terbanding VII (dahulu Tergugat VII),
- e. Terbanding VIII (dahulu Tergugat VIII),
- f. Terbanding IX (dahulu Tergugat IX),
- g. Terbanding X (dahulu Tergugat X),
- h. Terbanding XI (dahulu Tergugat XI),
- i. Terbanding XII (dahulu Tergugat XII)

adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum, sehingga secara hukum Para Terbanding adalah para pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum.

Bahwa senyatanya dengan hanya tercapainya hasil lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** yang pada saat itu hanya laku lelang sebesar Rp. 7.841.100.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh satu

Halaman. 222 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



juta seratus ribu rupiah), senyatanya setelah dikurangkan dengan kewajiban hutang Terbanding II yang ditagihkan pada saat lelang Rp. 9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah), senyatanya masih ada sisa kewajiban hutang yang harus dibayar oleh Terbanding II selaku debitur kepada PT.Bank PDFCI selaku kreditur yaitu sebesar Rp. 2.126.485.310,- (dua milyar seratus dua puluh enam juta empat ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas dan pengakuan oleh Pemanding terhadap penjualan lelang dimuka umum atas tanah jaminan obyek sengketa adalah sah dan mengikat secara hukum, dimana fakta ini **juga diperkuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 215 alenia 1 dan 2**, oleh karenanya, dengan ini **Terbanding I** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan serta menyatakan secara hukum penjualan lelang di muka umum terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa** adalah sah dan mengikat secara hukum. Dengan demikian, dalil Pemanding mengenai ganti rugi materiil yang seharusnya diterima oleh Pemanding sebesar Rp. 11.000.000.000 – Rp. 3.000.000.000 = Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) sudah sepatutnya ditolak dan atau dikesampingkan;

4. Bahwa keberatan Pemanding terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 216 alinea 4 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.30/Pdt.G/2016/PN.Dps sebagaimana dalil keberatan Pemanding pada angka 5 halaman 7 Memori Bandingnya, yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan **Terbanding I** yang telah merekayasa rekening koran milik Terbanding II yang digunakan untuk mengajukan permohonan penetapan lelang kepada Pengadilan Negeri

Halaman. 223 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Denpasar No. 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya peristiwa-peristiwa hukum yang mengikuti dibelakang perbuatan melawan hukum oleh **Terbanding I** dinyatakan sah dan juga melawan hukum sehingga proses lelang maupun hasil pembelian lelang oleh Para Terbanding haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar secara hukum;

Bahwa dalil keberatan Pembanding tersebut patut untuk ditolak atau dikesampingkan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Dalil Pembanding yang menyatakan **Terbanding I** telah merekayasa rekening koran milik Terbanding II adalah dalil yang tanpa dasar dan tanpa didukung dengan bukti-bukti, karena faktanya dengan dinyatakannya sah dan mengikat penjualan lelang terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum pada halaman 215 alenia 1 dan 2, menyebabkan konsekuensi hukum bahwa perincian sisa hutang Terbanding II secara hukum diakui berjumlah **Rp. 9.976.585.310,-** (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah) sebagaimana terinci dalam permohonan eksekusi lelang dari PT Bank PDFCI sesuai surat No. 003/MC62/0398 tertanggal 16 Maret 1998 adalah sah dan mengikat secara hukum.
- b. Fakta sebaliknya, justru Pembanding yang tidak pernah secara pasti bisa menyebutkan sisa kewajiban hutang Terbanding II kepada PT. Bank PDFCI. Fakta ini terlihat dalam dalil gugatannya, dimana Pembanding telah mengajukan dalil gugatan yang tidak konsisten seperti :
 - disatu sisi, pada angka 17 Posita Gugatannya menyatakan jumlah total kewajiban Terbanding II kepada PT. Bank PDFCI adalah sebesar **± Rp.1.700.000.000,-** (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);

Halaman. 224 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- namun disisi lain, pada angka 25 Posita Gugatan menyatakan jumlah kewajiban Terbanding II kepada PT. Bank PDFCI adalah setara dengan harga 6 (enam) unit ruko dimana perhitungan nilai ruko per unit adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Sehingga adanya ketidak konsistennya dalil gugatan Pembanding tersebut, mengakibatkan secara hukum dalil gugatan seperti tersebut bertentangan dengan Asas Hukum **“Actorio In Cumbit Probatio”** yang menyatakan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu maka ia wajib membuktikan dalil yang dikemukakannya sebagaimana digariskan dalam Pasal 1865 KUHPerdara Jo. Pasal 163 HIR/283 Rbg, pun senyatanya dalil Pembanding yang mendalilkan jika hutang Terbanding II yang diakuinya kepada PT. Bank PDFCI pada saat itu adalah setara dengan harga 6 (enam) unit ruko yang masing-masing ruko dihargai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), senyatanya adalah penilaian SEPIHAK dari Pembanding semata yang sifatnya mengada-ada dan tidak berdasarkan secara hukum terbukti, tidak ada satu buktipun *in casu* **“Appraisal Independent”** yang diajukan Pembanding untuk membuktikan dalilnya jika harga 1 (satu) unit ruko dari **Obyek Sengketa** adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- c. Proses pelelangan terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah dinyatakan sah dan mengikat secara hukum sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 218 yang menyatakan bahwa sangat beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 15 Februari 2016 harus diangkat oleh karena tanah milik tersebut didapat dari hasil jual lelang, sehingga pihak pemenang lelang yang dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang, hal mana berkesesuaian dengan

Halaman. 225 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 323/K/Sip/1968 dinyatakan *"suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum"* danurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821 K/Sip/1974 dinyatakan *"Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang"*;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, menunjukkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah menyatakan sah dan mengikat secara hukum lelang atas tanah jaminan **Obyek Sengketa** yang telah dilakukan oleh PT. Bank PDFCI, sehingga tindakan hukum selanjutnya berupa penjualan tanah jaminan **Obyek Sengketa** oleh Negara *in casu* Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) kepada Para Terbanding adalah sah dan mengikat secara hukum dan sudah sepatutnya dalil Pembanding tersebut secara hukum ditolak dan dikesampingkan, sebab pada saat gugatan perkara *a quo* diajukan Pembanding sudah tidak lagi mempunyai hak atas tanah jaminan **Obyek Sengketa**, oleh karena telah beralih ke atas nama Para Terbanding.

5. Bahwa **Terbanding I** menolak secara tegas dalil keberatan Pembanding pada angka 6 halaman 8 dan 9 Memori Banding yang menyatakan bahwa Pembanding telah menderita kerugian sebesar Rp. 119.808.000.000,- (seratus sembilan belas milyar delapan ratus delapan juta rupiah), oleh karena tidak mendapatkan sewa ruko **dari 16 (enam belas) Ruko** selama 18 (delapan belas) tahun.

Dalil keberatan tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tanpa dasar karena sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 218 telah menyatakan secara hukum pelelangan

Halaman. 226 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



terhadap tanah jaminan **seluruh Obyek Sengketa (22 Unit Ruko)** adalah **lelang yang sah secara hukum, dengan demikian** maka rangkaian peristiwa dan perbuatan hukum yang terjadi setelah pelelangan tersebut meliputi jual beli terhadap tanah jaminan adalah proses jual beli yang sah dan mengikat pula secara hukum. Berdasarkan hal tersebut, maka secara hukum pada saat gugatan ini diajukan oleh **Pembanding sudah tidak lagi mempunyai hak atas tanah jaminan Obyek Sengketa**, oleh karenanya, dalil keberatan Pembanding yang telah menderita kerugian sebesar Rp. 119.808.000.000,- (seratus sembilan belas milyar delapan ratus delapan juta rupiah) yang hanya didasarkan pada bukti surat bertanda P -57 sudah tidak ada relevansinya lagi dengan perkara *a quo* dan sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan.

6. Bahwa **Terbanding I** menolak secara tegas dalil keberatan Pembanding pada angka 7 halaman 9 dan 10 yang menyatakan bahwa pengangkatan sita jaminan yang diperintahkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar adalah bertentangan dengan hukum karena jika Para Terbanding lainnya melakukan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya sita jaminan sesuai Penetapan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 15 Pebruari 2016 harus dinyatakan sah dan berharga.

Penolakan dalil keberatan tersebut didasarkan pada pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 218 yang mempertimbangkan bahwa pelelangan atas tanah jaminan **Obyek Sengketa** adalah **lelang yang sah secara hukum** sebagaimana dibuktikan oleh **Terbanding I** melalui bukti-bukti sebagai berikut:

- a. Bukti Surat bertanda T I – 9 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII – 3;
- b. Bukti Surat bertanda T I – 10 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 4;
- c. Bukti Surat bertanda T I – 11 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 5
- d. Bukti Surat bertanda T I – 12 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 6
- e. Bukti Surat bertanda T I – 13 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 7

Halaman. 227 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- f. Bukti Surat bertanda T I – 14 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 8;
- g. Bukti Surat bertanda T I – 15 a yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 10
- h. Bukti Surat bertanda T I – 15 b yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 10
- i. Bukti Surat bertanda T I – 17 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 13
- j. Bukti Surat bertanda T I – 19 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 14

Dengan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut mengenai sahnya secara hukum pelelangan tanah jaminan **Obyek Sengketa**, maka konsekuensi hukumnya berupa rangkaian peristiwa dan perbuatan hukum yang terjadi setelah pelelangan tersebut meliputi jual beli terhadap tanah jaminan adalah perbuatan hukum jual beli yang sah dan mengikat secara hukum juga, oleh karenanya, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak dan mengenyampingkan dalil keberatan Pembanding yang meminta agar Penetapan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 15 Pebruari 2016 dinyatakan sah dan berharga.

7. Bahwa dalam perkara *a quo*, terjadi ketidak-konsistenan Pembanding terhadap tuntutan-tuntutannya yang dituangkan dalam dalil-dalil Gugatan tertanggal 13 Januari 2016 dengan dalil-dalil keberatan yang dituangkan dalam Memori Banding tertanggal 20 Oktober 2016. Ketidak-konsistenan tersebut menyebabkan terjadinya perbedaan antara tuntutan yang didalilkan dalam Gugatan tertanggal 13 Januari 2016 dengan tuntutan yang didalilkan dalam Memori Banding tertanggal 20 Oktober 2016. Terjadinya perbedaan tuntutan ini menyebabkan sebenarnya apa yang ingin dituntut oleh Pembanding?

Perbedaan tuntutan yang dituangkan dalam dalil-dalil yang tertuang dalam Gugatan tertanggal 13 Januari 2016 dengan tuntutan yang dituangkan dalam dalil-dalil Memori Banding tertanggal 20 Oktober 2016, adalah sebagai berikut :

Halaman. 228 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- a. Dalam Gugatan Penggugat *in casu* Pembanding tertanggal 13 Januari 2016, Penggugat mendalilkan bahwa telah menderita kerugian moril dan mohon kepada Para Tergugat (Para Terbanding) untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp.198.000.000.000,- atas alasan besarnya kerugian moril tersebut diakibatkan Pembanding tidak mendapatkan hasil sewa dari 22 unit ruko selama 18 tahun (sebagaimana dimohonkan dalam Petitum Gugatan angka 3 halaman 26);
- b. Sedangkan dalam Memori Banding tertanggal 20 Oktober 2016, Pembanding mengajukan keberatan-keberatan yang pada prinsipnya meminta :
- Ganti rugi atas pengembalian sisa lelang sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) sebagaimana diuraikan dalam keberatan Memori Banding pada angka 4 halaman 6;
 - Ganti rugi sebesar Rp. 119.808.000.000,- (seratus sembilan belas milyar delapan ratus delapan juta rupiah) karena tidak mendapatkan keuntungan atau hasil sewa dari 16 unit ruko selama 18 tahun, sebagaimana diuraikan dalam keberatan Memori Banding pada angka 6 halaman 9.

Hal mana dengan terjadinya perbedaan-perbedaan antara gugatan Penggugat *in casu* **Pembanding** dengan Memori Bandingnya sebagaimana dimaksud, selain menunjukkan in-konsistensinya juga mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscur libele*) yang berakibat pada kebingungan "*ambiguitas*" tersendiri bagi **Terbanding I**;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, secara hukum Pembanding telah **mengakui dan membenarkan** bahwa penjualan lelang dimuka umum terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa** adalah sah dan mengikat secara hukum, oleh karenanya, **Terbanding I** mohon kepada Majelis Hakim

Halaman. 229 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mohon kiranya untuk menjatuhkan putusan dan menyatakan penjualan lelang dimuka umum terhadap tanah jaminan obyek sengketa sebagaimana Bukti T I – 17 (Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Bukti T I – 19 (Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998) adalah **sah dan mengikat secara hukum** dan mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menolak dan mengenyampingkan keberatan Pembanding dalam Memori Banding tertanggal 20 Oktober 2016 pada angka 4 halaman 6 dan angka 6 halaman 9.

Bahwa jikaalaupun benar - *quad non* - terdapat kelebihan dari hasil lelang, maka secara hukum pihak yang memilik hak dan kewenangan untuk mengajukan gugatan kelebihan hasil lelang tersebut adalah PT Saka Utama Dewata (Terbanding II) dan bukan Pembanding, dimana sesuai fakta berdasarkan Bukti T I – 17 (Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan Bukti T I – 19 (Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998) seluruh **Obyek Sengketa (22 Unit Ruko) yang telah** laku terjual sebesar Rp. 7.841.100.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah), senyatanya kembali **Terbanding I** pertegas jika tidak ada kelebihan dari hasil penjualan lelang tersebut yang harus dikembalikan oleh PT. Bank PDFCI kepada Terbanding II, justru kekurangan dari penjualan lelang tersebut harusnya merupakan kewajiban yang harus ditanggung Terbanding II sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara.

8. Bahwa **Terbanding I** menolak dalil-dalil Pembanding yang lain dan yang selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Kontra Memori Banding ini.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, **Terbanding I** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman. 230 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan mengadili perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Menolak permohonan banding dari **Pembanding** ;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016; dan selanjutnya

Mengadili Sendiri :

I. Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi Pembanding untuk seluruhnya;

II. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan seluruh eksepsi **Terbanding I**;
2. Menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

III. Dalam Pokok Perkara :

- a. Menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- b. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini ;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa **Terbanding IV** mohon agar semua dalil-dalil **Terbanding IV** yang telah disampaikan dalam Jawaban, Duplik, Daftar Bukti dan Kesimpulan sebagaimana telah disampaikan dalam persidangan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Denpasar, dianggap sebagai satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan, berlaku secara *mutatis mutandis* dan telah ditegaskan serta dianggap disampaikan kembali dalam Kontra Memori Banding ini.



2. Bahwa **Terbanding IV** hanya akan memberikan tanggapan terhadap fakta hukum yang relevan dengan hak-hak maupun kepentingan hukum **Terbanding IV** dalam perkara *a quo* dan **Terbanding IV** menolak dalil-dalil **Pembanding** yang lain dan yang selebihnya, meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Kontra Memori Banding ini.

3. Bahwa keberatan **Pembanding** terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 216 alinea 4 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.30/Pdt.G/2016/PN.Dps sebagaimana dalil keberatan **Pembanding** pada angka 5 halaman 7 Memori Bandingnya, yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan **Terbanding I** yang telah merekayasa rekening koran milik **Terbanding II** yang digunakan untuk mengajukan permohonan penetapan lelang kepada Pengadilan Negeri Denpasar No. 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya apabila rangkaian peristiwa-peristiwa hukum yang mengikuti dibelakang perbuatan melawan hukum oleh **Terbanding I** dinyatakan tidak sah dan juga melawan hukum, oleh karenanya terhadap proses lelang maupun hasil pembelian lelang oleh Para **Terbanding** lainnya haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar secara hukum karena senyatanya sebagai fakta hukum yang tidak terbantahkan jika antara **Terbanding I** dan **Terbanding II** tidak pernah terjadi hubungan hukum dalam bentuk apapun in casu hutang-piutang;

Bahwa dalil keberatan **Pembanding** tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar secara hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan/atau dikesampingkan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Bahwa **Pembanding** secara hukum dan senyatanya telah mengakui dan membenarkan bahwa penjualan lelang dimuka umum terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa a quo**, sesuai Penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No.13/Pdt.HT/1998/PN.DPS yang telah dilaksanakan

Halaman. 232 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



adalah **sah secara hukum** (vide Bukti T IV – 1 berupa Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan vide Bukti T IV – 3 berupa Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998).

Hal mana pengakuan **Pembanding** tersebut secara hukum dan nyata dituangkan dalam Memori Bandingnya pada angka 4 halaman 5 dan 6, yang menyatakan jika :

***Pembanding** tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 215 alenia 2 dan 3 dengan inti keberatannya bahwa **Pembanding** tidak sependapat dengan pertimbangan ganti kerugian yang diuraikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yakni menurut **Pembanding** dengan perhitungan pelelangan 1 (satu) unit ruko dengan hak tanggungan senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka jika 22 (dua puluh dua) unit ruko dilakukan pelelangan oleh **Terbanding I** melalui **Terbanding XIII**, maka hasil lelangnya adalah Rp 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), sehingga ganti rugi materiil yang seharusnya diterima oleh **Pembanding** adalah sebesar Rp 11.000.000.000 – Rp 3.000.000.000 = Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) bukan sebesar Rp 7.841.100.000 – Rp 3.000.000.000 = Rp 4.841.100.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah).*

Bertitik tolak dari keberatan **Pembanding** tersebut di atas, haruslah dianggap terbukti secara hukum jika **Pembanding telah mengakui dan membenarkan** bahwa penjualan lelang dimuka umum terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa a quo** yang dituangkan dalam Penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No.13/Pdt.HT/1998/PN.DPS yang telah dilaksanakan adalah **sah secara hukum** dan mengikat para pihak (vide Bukti T IV – 1 berupa Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9

Halaman. 233 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Mei 1998 dan vide Bukti T IV – 3 berupa Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998);

Yang mana dengan adanya **Pengakuan** dari **Pembanding** tersebut, merupakan bukti yang sempurna yang tidak perlu lagi dibuktikan di sidang Pengadilan sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUHPdata, jika benar atas **Obyek Sengketa** telah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan ;

- b. Bahwa **Pengakuan Pembanding** dimaksud yang senyatanya diberikan secara sukarela (*voluntary*) sebagaimana dalil dalam Memori Bandingnya tersebut di atas, merupakan suatu pengakuan tertulis sebagaimana digariskan dalam Pasal 1972 KUHPdata, yang menegaskan bahwa secara yuridis formil dan materiil berlaku sebagai pengakuan fakta yang diakui oleh **Pembanding** sendiri selaku Penjamin bahwa secara nyata **Terbanding II** selaku debitur dari PT. Bank PDFCI (dan bukan debitur dari **Terbanding I**) yang telah lalai “*wanprestasi*” dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada PT. Bank PDFCI (dan bukan **Terbanding I**) selaku kreditur (*vide Putusan MA No. 3459 K/Pdt/1984*).
- c. Bahwa dikaitkan dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 215 alinea ke-2 dan ke-3 yang didukung pengakuan dari **Pembanding** dalam Memori Bandingnya pada angka 4 halaman 5 dan 6 tersebut, maka secara hukum **Terbanding IV** terbukti tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan **Pembanding**, oleh karenanya, secara hukum dalam perkara *a quo*, pelelangan yang dimohonkan oleh PT. Bank PDFCI (dan bukan **Terbanding I**) kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui surat Permohonan Eksekusi Lelang No. 003/MC62/0398 tertanggal 16 Maret 1998 (vide **Bukti Surat Tergugat XIII bertanda T XIII – 3**) yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar perihal Permohonan

Halaman. 234 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Eksekusi Hak Tanggungan (Aanmaning, Sita Eksekusi, dan Lelang Eksekusi), terhadap barang jaminan atas nama **Pembanding** dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Saka Utama Dewata (**Terbanding II**) terhadap pembayaran hutangnya kepada PT. Bank PDFCI (dan bukan **Terbanding I**) adalah sah dan mengikat secara hukum.

Dengan demikian, menimbulkan konsekwensi hukum bahwa benar adanya jumlah hutang PT. Saka Utama Dewata (**Terbanding II**) kepada PT. Bank PDFCI (dan bukan **Terbanding I**) adalah sebesar Rp 9.976.585.310,- (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus sepuluh rupiah) dan hasil penjualan lelang berjumlah Rp 7.841.100.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) (**vide Bukti T IV – 1 yakni Risalah Lelang No. 19/1998-1999 tanggal 9 Mei 1998 dan vide Bukti T IV – 3 yakni Risalah Lelang No. 47/1998-1999 tanggal 17 Juni 1998**) adalah nilai lelang yang sah dan mengikat secara hukum (**Vide Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Administrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung RI hal. 100 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).

Bertitik tolak dari fakta-fakta tersebut di atas, maka tindakan hukum selanjutnya terhadap jual beli tanah jaminan **Obyek Sengketa** yang bersumber dari proses lelang eksekusi hak tanggungan yang sah, berakibat pula pembelian **Obyek Sengketa** oleh :

- Terbanding III (dahulu Tergugat III),
- Terbanding V (dahulu Tergugat V),
- Terbanding VI (dahulu Tergugat VI),
- Terbanding VII (dahulu Tergugat VII),
- Terbanding VIII (dahulu Tergugat VIII),

Halaman. 235 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- f. Terbanding IX (dahulu Tergugat IX),
- g. Terbanding X (dahulu Tergugat),
- h. Terbanding XI (dahulu Tergugat XI),
- i. Terbanding XII (dahulu Tergugat XII)

adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum, sehingga kedudukan hukum **Terbanding IV** selaku Penjual dan **Para Terbanding** huruf a s/d i tersebut di atas selaku Para Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 323/K/Sip/1968 dinyatakan "*suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum*" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821 K/Sip/1974 dinyatakan "*Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang*".

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum di atas, terbukti bahwa **Terbanding IV** tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan **Pembanding** sehingga penjualan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** yang telah dilakukan dimuka umum tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan dalil serta keberatan **Pembanding** yang menyatakan bahwa "*rangkaian peristiwa-peristiwa hukum yang mengikuti dibelakang perbuatan melawan hukum oleh Terbanding I dinyatakan tidak sah dan juga melawan hukum, oleh karenanya terhadap proses lelang maupun*

Halaman. 236 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



hasil pembelian lelang oleh Para Terbanding haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah.”

4. Bahwa **Terbanding IV** menolak secara tegas dalil keberatan **Pembanding** pada angka 7 halaman 9 dan 10 yang menyatakan bahwa pengangkatan sita jaminan yang diperintahkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar adalah bertentangan dengan hukum karena jika **Para Terbanding** lainnya melakukan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya sita jaminan sesuai Penetapan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 15 Pebruari 2016 harus dinyatakan sah dan berharga.

Dalil keberatan **Pembanding** tersebut adalah mengada-ada dan tidak berdasar hukum, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 218 alinea ke-2 yang menyatakan bahwa “..... yang dilakukan terhadap sita jaminan (Conservatoir Beslaag) adalah terhadap hak milik bukan milik **Tergugat I**, serta tanah hak milik tersebut didapat dari hasil jual lelang, sehingga pihak pemenang lelang yang dikategorikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang, maka sangat beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 15 Februari 2016 haruslah diangkat;” adalah pertimbangan yang memenuhi rasa keadilan dan sesuai dengan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 323/K/Sip/1968 dinyatakan “suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821 K/Sip/1974

Halaman. 237 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dinyatakan "*Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang*".

b. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 218 tersebut, telah didukung dan diperkuat serta dibuktikan oleh **Terbanding I** melalui bukti-bukti (vide halaman 173 sampai dengan halaman 178 Putusan No.30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016) sebagai berikut :

- a. Bukti Surat bertanda T I – 9 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII-3;
- b. Bukti Surat bertanda T I-10 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII- 4;
- c. Bukti Surat bertanda T I-11 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 5;
- d. Bukti Surat bertanda T I – 12 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 6;
- e. Bukti Surat bertanda T I – 13 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 7;
- f. Bukti Surat bertanda T I – 14 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 8;
- g. Bukti Surat bertanda T I – 15 a yang bersesuaian dengan Bukti T XIII -10;
- h. Bukti Surat bertanda T I – 15 b yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 10;
- i. Bukti Surat bertanda T I – 17 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 13;
- j. Bukti Surat bertanda T I-19 yang bersesuaian dengan Bukti T XIII - 14.

Halaman. 238 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak dan mengesampingkan dalil keberatan **Pembanding** yang KONON meminta agar Penetapan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 15 Pebruari 2016 dinyatakan sah dan berharga, sehingga adalah benar, tepat dan sepantasnya secara hukum jika atas **Obyek Sengketa** yang telah diletakkan Sita Jaminan haruslah DIANGKAT SITA JAMINANNYA atau dibebaskan dari beban-beban apapun ;

Bertitik tolak dari fakta bahwa **Pembanding telah mengakui dan membenarkan** bahwa penjualan lelang dimuka umum terhadap tanah jaminan **Obyek Sengketa** sebagaimana telah diuraikan di atas, secara hukum pengakuan **Pembanding** tersebut merupakan bukti yang sempurna yang tidak perlu lagi dibuktikan di sidang Pengadilan sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata, dan pengakuan **Pembanding** dimaksud adalah pengakuan yang tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaar bekenenis*) sebagaimana Pasal 1924 KUHPerdata (vide Putusan MA No. 546 K/Sip/1983), sehingga karenanya pengakuan dimaksud memberikan nilai pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (volledig, bindende en beslissende, bewijskracht) adalah suatu pengakuan yang bersifat *totalitas "absolute"*, yang dikategorikan sebagai pengakuan murni dan bulat yang secara hukum, sehingga haruslah dianggap sudah selesai secara hukum dengan Majelis Hakim Pemeriksa dalam perkara *a quo*;

Bahwa atas dalil keberatan **Pembanding** mengenai tidak sahnya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** maupun pembelian lelang oleh **Para Terbanding** lainnya senyatanya haruslah ditolak dan atau dikesampingkan secara hukum KARENA TIDAK TERBANTAHKAN JIKA PERMASALAHAN KEBERATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBYEK SENGKETA telah dipertimbangkan dan diuji serta diputus dalam



Putusan Mahkamah Agung RI No. 2131 K/Pdt/2002 pada bulan Januari 2003 (vide Bukti T IV – 5) dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2002 tertanggal 16 September 2002 (vide Bukti T IV - 7) sehingga sesuai dengan asas hukum **Nebis in Idem** permasalahan keberatan **Pembanding** atas lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** secara hukum haruslah dianggap telah selesai “FINAL” dengan sudah diberikan putusan hukum yang berkekuatan hukum yang tetap (**in kracht van gewisdje**); Berdasarkan uraian tersebut di atas dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, **Terbanding IV** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan mengadili perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Menolak permohonan banding dari **Pembanding**;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016; dan selanjutnya;

Mengadili Sendiri :

I. Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi **Pembanding** untuk seluruhnya;

II. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan seluruh eksepsi **Terbanding IV**;
2. Menolak gugatan **Pembanding** untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum **Pembanding** untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

III. Dalam Pokok Perkara :

- a. Menolak gugatan **Pembanding** untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- b. Menghukum **Pembanding** untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Halaman. 240 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Menimbang, bahwa Terbanding XIII semula Tergugat XIII telah mengajukan kontra memori banding yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding XIII/Tergugat XIII dapat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan *a quo* karena menurut Terbanding XIII/Tergugat XIII apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya.
2. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat sangat tidak beralasan menurut hukum karena Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah cermat, teliti, seksama dan benar, baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya.
3. Bahwa dalil Pembanding/Penggugat pada angka 5 dan 6 halaman 7 dan 8 Memori Bandingnya yang menyatakan bahwa pada intinya pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 216 dan 217 tidak cermat dan Pembanding/Penggugat tidak sependapat adalah dalil yang sangat tidak beralasan menurut hukum, karena Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 19 September 2016, yang tidak menghukum Terbanding XIII/Tergugat XIII telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah sudah tepat dan berdasar hukum.
4. Bahwa inti keberatan-keberatan yang didalilkan Pembanding/Penggugat termuat dalam Memori Bandingnya bahwa terkait dengan sisa hasil lelang sebesar Rp. 4.841.100.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) yang tidak dikembalikan oleh Terbanding I/Tergugat I kepada Pembanding/Penggugat selaku pemilik barang, sehingga menimbulkan kerugian bagi Pembanding/Penggugat.
5. Bahwa perlu Terbanding XIII/Tergugat XIII tegaskan kembali bahwa lelang eksekusi pada tanggal 17 Juni 1998 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. I Gusti Alit Setiawan selaku Panitera Sekretaris

Halaman. 241 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pengadilan Negeri Denpasar sesuai permohonan bantuan untuk melakukan penjualan lelang, surat nomor: W.16.DDP.HN =.04.07.1507 tanggal 6 Juni 1998, yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 3 April 1998 Nomor: 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps. yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

6. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terbanding XIII/Tergugat XIII telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu *Vendureglement*, dimana lelang dimaksud telah memenuhi syarat lelang, pihak penjual telah melengkapi persyaratan untuk sahnya pelelangan dimaksud.
7. Bahwa terbukti secara hukum, tindakan Terbanding XIII/Tergugat XIII dengan telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa dimaksud, bukan merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
8. Bahwa oleh karenanya, Terbanding XIII/Tergugat XIII sangat mendukung dan menerima pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya yang tidak merugikan Terbanding XIII/Tergugat XIII, dan menolak Memori Banding Pembanding/Penggugat karena tidak didukung oleh alat bukti yang cukup, sehingga Terbanding XIII/Tergugat XIII menganggap pertimbangan putusan Majelis Hakim adalah telah diputus dengan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan patut untuk dikuatkan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah terbukti bahwa dalil-dalil dan keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum untuk meminta Majelis Hakim perkara *a quo menyatakan Terbanding XIII/Tergugat XIII telah melakukan perbuatan melawan hukum*, dan terkesan diajukan demi itikad buruk Pembanding/Penggugat terhadap

Halaman. 242 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Terbanding XIII/Tergugat XIII, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara *a quo* dalam putusan perkara *a quo* **sudah benar dan berdasar hukum**;

MAKA, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbanding XIII/Tergugat dengan segala hormat dan kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar:

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemanding (semula Penggugat);
2. menguatkan **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 30/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 19 September 2016.**

Menimbang, bahwa Terbanding XI semula Tergugat XI telah mengajukan kontra memori banding yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam
Perkara Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN. Dps pada tanggal 19 September 2016 sangat teliti dan mencermati teori hukumnya, sehingga pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara aquo telah memberikan pertimbangan yang tepat dengan cara menganalisa secara yuridis normatif, dengan demikian di dapatkan suatu formulasi dalam membuat suatu putusan yang benar di dalam perkara aquo;
2. Bahwa hal ini sejalan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara
Aquo halaman 216 dari 222 hal. Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps
” Menimbang bahwa terhadap petitum dalam pokok perkara point 2, agar
” menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”, Majelis berpendapat bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Pnggugat yang terbukti adalah semata-mata hanya perbuatan

Halaman. 243 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Tergugat I, maka Majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut dikabulkan sebagian, yaitu menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum". Sehingga dengan demikian hal ini membuktikan semula Tergugat XI/Terbanding XI tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena antara semula Tergugat XI/Terbanding XI dengan semula Penggugat/Pmbanding tidak pernah melakukan perbuatan hukum sehingga tidak akan pernah ada menimbulkan akibat hukum;

3. Bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara Aquo halaman 217 dari 222 halaman Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Dps " bahwa oleh karena yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah hanya Tergugat I, sedangkan yang dilakukan Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) adalah terhadap hak milik bukan milik Tergugat I, serta tanah hak milik tersebut di dapat dari hasil jual lelang, sehingga pihak pemenang lelang yang dikategorikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang, maka sangat beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN. Dps tanggal 15 Pebruari 2016 haruslah diangkat";

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara aquo mempertegas bahwa semula Tergugat XI/Terbanding XI sebagai pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-undang, jual beli dilakukan di hadapan Notaris, obyeknya tidak dalam sengketa, dan saat penandatanganan akta jual beli obyeknya telah dikuasai sampai dengan sekarang oleh semula Tergugat XI/Terbanding XI.

Bahwa begitu pula berdasarkan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (2) menegaskan " Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

Halaman. 244 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". (Vide Pembeli beritikad baik, Putusan MA tertanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 Jo. Putusan MA tertanggal 23 September 1975 No. 52 K/Sip/1975 Jo Putusan MA tertanggal 15 April 1976 No. 1237 K/Sip/1973 Jo. Putusan MA tertanggal 28 April 1976 No. 821 K/Sip/1974.

4. Bahwa setelah mencermati Memori Banding Pembanding/Penggugat, hal. 7 s/d hal 10 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- rangkaian peristiwa-peristiwa hukum yang mengikuti di belakang perbuatan melawan hukum oleh Terbanding I/tergugat I tersebut dinyatakan tidak sah dan juga melawan hukum, oleh karenanya terhadap proses lelang maupun hasil pembelian lelang Para Terbanding lainnya haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah, sehingga sudah sepantasnya apabila perbuatan Terbanding III/Tergugat III sampai Terbanding XIII/Tergugat XIII dinyatakan juga sebagai perbuatan melawan hukum.
- pengangkatan sita jaminan yang diperintahkan Majelis Hakim dalam perkara aquo adalah bertentangan dengan hukum, karena jika Para Terbanding/Para Tergugat lainnya melakukan perbuatan melawan hukum, maka sita jaminan yang telah dilaksanakan sesuai dengan penetapan Nomor 30/Pdt.g/2016/PN. Dps tanggal 15 Pebruari 2016 haruslah dinyatakan sah dan berharga.

Bahwa apa yang telah diuraikan tersebut di atas oleh Pembanding/semula Penggugat adalah pendapat yang sangat keliru dari

Halaman. 245 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pembanding/semula Penggugat oleh karena argumntasi dari Pembanding/semula Penggugat tidak ada suatu landasan teori yang memeperkuat argumentasi dari Pembanding/semula Penggugat, sehingga ada suatu indikasi Perbuatan Melawan Hukum, dikaitkan dengan suatu peristiwa proses lelang.

Bahwa penetapan lelang Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps sedangkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Perkara Nomor 30/Pdt.G/2016/PN. Dps, sudah sangat jelas berbeda peristiwa hukumnya, di samping itu Pembanding/semula Penggugat tidak pernah membuktikan bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.HT/1998/PN. Dps tidak pernah dinyatakan batal atau tidak sah, sehingga sangat keliru Pembanding/semula Penggugat mengaitkan peristiwa tersebut.

5. Bahwa oleh karena Pembanding/semula Penggugat tidak dapat membuktikan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.HT/1998/PN. Dps, tidak pernah dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah, hal ini membuktikan perbuatan Terbanding XI/semula Tergugat XI tidak terbukti melalukan perbuatan hukum, sehingga tidak dipenuhinya unsur-unsur ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Bahwa begitu pula perbuatan Terbanding XI/semula Tergugat XI sebagai pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi oleh Undang-undang maka sangat tepat dan beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanagn berdasarkan penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN. Dps tanggal 15 Pebruari 2016 haruslah diangkat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Terbanding XI/semula Tergugat XI mohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Pembanding/semula Penggugat;



2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar 30/Pdt.G/2016/PN.

Dps tanggal 19 September 2016

3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Terbanding XII semula Tergugat XII telah mengajukan kontra memori banding yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam Perkara Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN. Dps pada tanggal 19 September 2016 sangat teliti dan mencermati teori hukumnya, sehingga pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara aquo telah memberikan pertimbangan yang tepat dengan cara menganalisa secara yuridis normatif, dengan demikian di dapatkan suatu formulasi dalam membuat suatu putusan yang benar di dalam perkara aquo;

2. Bahwa hal ini sejalan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara

Aquo halaman 216 dari 222 hal. Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps

" Menimbang bahwa terhadap petitum dalam pokok perkara point 2, agar

" menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum", Majelis berpendapat bahwa oleh karena dalil pokok gugatan

Pnggugat yang terbukti adalah semata-mata hanya perbuatan

Tergugat I, maka Majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut

dikabulkan sebagian, yaitu menyatakan Tergugat I telah melakukan

Perbuatan Melawan Hukum". Sehingga dengan demikian hal ini

membuktikan semula Tergugat XII/Terbanding XII tidak terbukti

melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena antara semula

Tergugat XII/Terbanding XII dengan semula Penggugat/Pmbanding tidak

pernah melakukan perbuatan hukum sehingga tidak akan pernah ada

menimbulkan akibat hukum;



3 Bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara Aquo halaman 217 dari 222 halaman Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Dps " bahwa oleh karena yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah hanya Tergugat I, sedangkan yang dilakukan Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) adalah terhadap hak milik bukan milik Tergugat I, serta tanah hak milik tersebut di dapat dari hasil jual lelang, sehingga pihak pemenang lelang yang dikategorikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang, maka sangat beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN. Dps tanggal 15 Pebruari 2016 haruslah diangkat".

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara aquo mempertegas bahwa semula Tergugat XII/Terbanding XII sebagai pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-undang, jual beli dilakukan di hadapan Notaris, obyeknya tidak dalam sengketa, dan saat penandatanganan akta jual beli obyeknya telah dikuasai sampai dengan sekarang oleh semula Tergugat XII/Terbanding XII.

Bahwa begitu pula berdasarkan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (2) menegaskan " Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". (Vide

Halaman. 248 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Pembeli beritikad baik, Putusan MA tertanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 Jo. Putusan MA tertanggal 23 September 1975 No. 52 K/Sip/1975 Jo. Putusan MA tertanggal 15 April 1976 No. 1237 K/Sip/1973 Jo. Putusan MA tertanggal 28 April 1976 No. 821 K/Sip/1974.

4. Bahwa setelah mencermati Memori Banding Pembanding/Penggugat, hal. 7 s/d hal 10 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- rangkaian peristiwa-peristiwa hukum yang mengikuti di belakang perbuatan melawan hukum oleh Terbanding I/tergugat I tersebut dinyatakan tidak sah dan juga melawan hukum, oleh karenanya terhadap proses lelang maupun hasil pembelian lelang Para Terbanding lainnya haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah, sehingga sudah sepantasnya apabila perbuatan Terbanding III/Tergugat III sampai Terbanding XIII/Tergugat XIII dinyatakan juga sebagai perbuatan melawan hukum.
- pengangkatan sita jaminan yang diperintahkan Majelis Hakim dalam perkara aquo adalah bertentangan dengan hukum, karena jika Para Terbanding/Para Tergugat lainnya melakukan perbuatan melawan hukum, maka sita jaminan yang telah dilaksanakan sesuai dengan penetapan Nomor 30/Pdt.g/2016/PN. Dps tanggal 15 Pebruari 2016 haruslah dinyatakan sah dan berharga.

Bahwa apa yang telah diuraikan tersebut di atas oleh Pembanding/semula Penggugat adalah pendapat yang sangat keliru dari Pembanding/semula Penggugat oleh karena argumntasi dari Pembanding/semula Penggugat tidak ada suatu landasan teori yang memeperkuat argumentasi dari Pembanding/semula Penggugat, sehingga ada suatu indikasi Perbuatan Melawan Hukum, dikaitkan dengan suatu peristiwa proses lelang.

Bahwa penetapan lelang Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.HT/1998/PN.Dps sedangkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Perkara Nomor 30/Pdt.G/2016/PN. Dps,

Halaman. 249 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



sudah sangat jelas berbeda peristiwa hukumnya, di samping itu Pembanding/semula Penggugat tidak pernah membuktikan bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.HT/1998/PN. Dps tidak pernah dinyatakan batal atau tidak sah, sehingga sangat keliru Pembanding/semula Penggugat mengaitkan peristiwa tersebut.

5. Bahwa oleh karena Pembanding/semula Penggugat tidak dapat membuktikan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 13/Pdt.HT/1998/PN. Dps, tidak pernah dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah, hal ini membuktikan perbuatan Terbanding XII/semula Tergugat XII tidak terbukti melalukan perbuatan hukum, sehingga tidak dipenuhinya unsur-unsur ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Bahwa begitu pula perbuatan Terbanding XII/semula Tergugat XII sebagai pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi oleh Undang-undang maka sangat tepat dan beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanaka berdasarkan penetapan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN. Dps tanggal 15 Pebruari 2016 haruslah diangkat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Terbanding XII/semula Tergugat XII mohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Pembanding/semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar 30/Pdt.G/2016/PN. Dps tanggal 19 September 2016;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa setelah memephrhatikan memori banding dari Pembanding I semula Penggugat maka menurut Pengadilan Tinggi isi memori banding dari Pembanding I semula Penggugat pada pokoknya memuat :

Halaman. 250 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- Bahwa Pembanding I semula Penggugat pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar namun ada yang tidak sependapat dalam putusan in casu antara lain ;
- Bahwa hitungan kerugian yang dialami oleh Pembanding I semula Penggugat adalah sebesar Rp.8.000.0000.0000 ;
- Bahwarangkaian peristiwa – peristiwa hukum yang mengikuti di belakang perbuatan melawan hukum oleh Terbanding I semula Tergugat I tersebut dinyatakan tidak sah dan juga melawan hukum , oleh karenanya terhadap proses lelang maupun hasil pembelian lelang oleh para Terbanding lainnya haruslah di nyatakan batal demi hukum dan tidak sah ;
- Bahwa Pembanding I semula Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar hanya mengabulkan kerugian yang sebesar Rp.4.841.100.000. namun adanya kerugian lain yaitu kerugian in materiil sebesar Rp.119.808.000.000,-

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan memori banding dari Pembanding II semula Tergugat I , menurut Pengadilan Tinggi memori banding tersebut pada pokoknya memuat :

Dalam eksepsi :

- Gugatan yang diajukan oleh Pembanding I semula Penggugat adalah cacat formil dalam bentuk Ne Bis In idem ;
- Gugatan yang diajukan oleh Pembanding I semula Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk persona standi non judicio ;
- Gugatan yang diajukan oleh Pembanding I semula Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk error in persona ;
- Gugatan yang diajukan Pembanding I semula Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium ;

Dalam Pokok Perkara :

Halaman. 251 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



- Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar menyimpang dari azas Audi et altrem partem dalam memeriksa perkara karena menolak memeriksa saksi ahli yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat I (vide pasal 154 (1) HIR) ;
- Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini (NO.30 / Pdt .G / 2016 / PN.Dps tak memuat alasan dan dasar hukum putusan, juga tidak memuat pasal tertentu dari peraturan perundang – undangan yang bersangkutan, tetapi hanya berdasarkan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar hukum atau sumber hukum untuk mengadili (pasal 195 (1) Rbg , pasal 50 (1) Undang – Undang NO.48 tahun 2009 ;
- Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar telah keliru dan tanpa dasar hukum yang jelas serta pasti dalam menjatuhkan putusan sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 214 ;
- Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar pertimbangan hukumnya bertentangan dengan pertimbangan hukum yang lainnya ;
- Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar telah keliru menjatuhkan putusan sebagaimana dalam halaman 214 ;
- Bahwa pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 215 yaitu keliru menghitung kerugian pengembalian sisa uang hasil lelang sebesar Rp.4.841.100.000,-
- Bahwa pertimbangan hukum Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar halaman 215 paragraf kedua menyatakan bahwa pembanding harus mengembalikan uang sisa hasil lelang sebesar Rp.4.841.100.000,- kepada terbanding hal ini kontradiktif dengan pertimbangan Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar sendiri halaman 218 paragraf kedua yang menyatakan ” serta tanah hak milik tersebut dapat dari hasil jual lelang yang dikategorikan sebagai pihak pembeli yang beretikad baik harus dilindungi oleh Undang – Undang, maka sangat

Halaman. 252 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



beralasan jika sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan penetapan NO.30 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 15 Pebruari 2016 haruslah diangkat ;

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam pokok perkara halaman 221 yang menyatakan pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah amar putusan yang tidak didasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan fakta – fakta persidangan ;
- Bahwa Pembanding tidak pernah terdapat hubungan hukum baik dengan Terbanding maupun dengan Turut Terbanding I sehingga tidak pernah ada kerugian yang ditimbulkan oleh Pembanding, tidak pernah mengelola aset dari PT PDFCI kepada Negara i case kepada BPPN ;
- Bahwa Judex facti Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara NO.30 / Pdt .G / 2016 / PN.Dps telah memutus dan mengadili perkara melebihi apa yang diminta oleh Penggugat dalam gugatannya (ultra petitum partium / ultra petita non lognoscitur / index non ultra petitu) atau melanggar azas larangan mengabulkan melebihi tuntutan yang dimohonkan dalam gugatan (pasal 178 ayat (3) atau pasal 189 ayat (3) Rbg jo pasal 67 huruf c Undang – Undang NO.14 Tahun 1985 sebagaimana diubah Undang – Undang NO.5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti isi dari memori banding dari Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II semula Tergugat I adalah mengenai fakta–fakta hukum yang terjadi dipersidangan dan pembuktian/penilaian atas bukti surat serta penerapan hukumnya oleh Pengadilan Negeri Denpasar telah dipertimbangkan secara baik dan benar begitu juga mengenai penterapan hukum yaitu tentang perbuatan melawan hukum, oleh karena itu pertimbangan hukumnya diambil alih dan digunakan didalam pertimbangan ditingkat banding dan dianggap termuat dalam putusan

Halaman. 253 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



ini, sehingga memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Penggugat haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Pembanding I semula Tergugat I agar diijinkan mengajukan pemeriksaan ahli ditingkat banding, alasan permohonan ini Pengadilan Tinggi berpendapat dengan memperhatikan berita acara sidang tanggal 1 Agustus 2017 dimana oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan kesempatan kepada pemohon untuk mengajukan saksi ahli dengan tenggang waktu 14 hari dengan ketentuan apabila pada saat itu saksi tidak hadir maka dilanjutkan dengan acara Kesimpulan, namun oleh Pemohon/Pembanding semula Tergugat tidak digunakan haknya dengan baik hal ini sesuai dengan berita acara sidang tertanggal 15 Agustus 2017, oleh karena itu menurut Pengadilan Tinggi memandang permohonan untuk mengajukan pemeriksaan saksi ditingkat banding tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan sehingga permohonan tersebut tidak dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan–pertimbangan tersebut diatas, memori banding dari para pihak dan kontra memori banding dari para pihak yang pada pokoknya menyatakan membenarkan pertimbangan–pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar atas putusan Nomor: 30/ Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016, konpensi baik untuk provisi, eksepsi dan pokok perkara oleh karenanya maka patut putusan tersebut untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding II semula Tergugat I tetap berada dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebagaimana dibawah ini;

Mengingat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Undang – Undang N0.48 th 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang – Undang N0.2 th 1986 yg beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang N0.49 th 2009 Tentang Peradilan Umum;
3. Undang – Undang N0.20 th 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;
4. Reglement Tot Regeling Van Het Recht Wesen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199 – 205) ;
5. Peraturan – Peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II semula Tergugat I;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 19 September 2016, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding II semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari: Rabu tanggal 19 April 2017, oleh Kami: H. MULYANI, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, I MADE SUJANA, SH., dan MADE NGURAH ATMADJA, SH., masing–masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar No.22/Pen.Pdt/ 2017/PT.DPS tanggal 23 Januari 2017 dan Penetapan tanggal 28 Pebruari 2017, putusan mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu tanggal 26 April 2017 oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim–Hakim Anggota,

Halaman. 255 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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

serta dibantu oleh: BAMBANG HERMANTO WAHID, SH., M.Hum. Panitera,
tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

Ttd.

Ttd.

1. I MADE SUJANA, SH.

H. MULYANI, SH., MH.

Ttd.

2. MADE NGURAH ATMADJA, SH.

PANITERA,

Ttd.

BAMBANG HERMANTO WAHID, SH., M.Hum.

Perincian Biaya – Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000 ,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan resmi,
Denpasar, April 2017
Panitera

BAMBANG HERMANTO WAHID, SH. M.Hum.

NIP. 19570827 198603 1 006

Halaman. 256 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman. 257 dari 256 Putusan Nomor 22/ PDT/2017/PT DPS

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)

Halaman 257