



**PUTUSAN**

Nomor 545/Pdt.G/2019/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **BETTI UTAMI**, Jenis kelamin: perempuan, Umur 50 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, beralamat di Jalan Kapten Japa No.K.15/6 BR/LINK.Asram, Desa Dangin Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar-Bali Pemegang KTP Nomor : 5171026403690006, untuk selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT I**
2. **DONY CHRISTIAWAN S.** Jenis kelamin: laki-laki, Umur 51 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, beralamat di Jalan Kapten Japa No.K.15/6 BR/LINK.Asram, Desa Dangin Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar-Bali Pemegang KTP Nomor : 5171011612680002, untuk selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT II**

Atau PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II disebut pula sebagai “**PARA PENGGUGAT**”, yang dalam hal ini dikuasakan kepada **NIPUTU SAWITRI, SH., I MADE BANDEM DANANJAYA, SH.,MH., I NYOMAN SUKARNA WIJAYA, SH., MADE SUKA DWIPUTRA, SH.**, Keempatnya adalah Para Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “**NI PUTU SAWITRI, SH., & Rekan**” yang beralamat di Dalung Uma Village No. 1, Jln. I Made Bulet, Dalung Kuta Utara, Badung-Bali. 80361 Telp. 081558729099, 081353225428. WA 08123902102. Email : [niputusawitri.sh@gmail.com](mailto:niputusawitri.sh@gmail.com)., Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Mei 2019 selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan

1. **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH BALI**, Beralamat di Jln. Raya Puputan Niti Mandala, Renon, Kota Denpasar, Provinsi Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Denpasar**, Beralamat di Jln. DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Kota Denpasar, Provinsi Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 Mei 2019 dalam Register Nomor 545/Pdt.G/2019/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I awalnya mengajukan Kredit dengan nomor Pengajuan Kredit No.0250/RNO/KK/2014 kepada Tergugat sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 5 November 2014 dengan bunga 14 % pertahun, secara tetap, dimana angsuran pertama pada tanggal 5 Desember 2014 dengan total angsuran setiap bulannya sebesar Rp 31.053.287,- (tiga puluh satu juta lima puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) setiap bulannya sampai dengan angsuran terakhir (angsuran ke 120) pada tanggal 5 November 2024(sepuluh tahun) sekaligus sebagai tanggal jatuh tempo pelunasan;

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

2. Bahwa untuk pengajuan Kredit tersebut Penggugat I menjaminkan sebidang tanahnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1055/Desa Dangin Puri Kaja, seluas 250 M2, atas nama Betti Utami(Penggugat I sendiri) sebagai anggunan Kredit kepada Tergugat;
3. Bahwa pada awalnya pembayaran angsuran dari Penggugat I berjalan lancar sampai dengan dua tahun lebih berjalan Penggugat I mengalami permasalahan keuangan;
4. Bahwa karena hal tersebut Penggugat I meminta Penggugat II selaku suami dari Penggugat I untuk meminta tempo penundaan pembayaran kepada Tergugat dan Pembatalan lelang;
5. Bahwa Tergugat tidak memperdulikan permohonan Penggugat II dan dengan sangat bernafsu Tergugat tetap melakukan lelang di tempat Turut Tergugat yang pengumumannya sudah diumumkan melalui surat kabar harian Fajar Bali pada tanggal 14 Mei 2019, yang dalam pengumuman tersebut menyebutkan bahwa Tergugat akan melelang tanah anggunan Penggugat I pada hari rabu tanggal 22 Mei 2019 di tempat Turut Tergugat walaupun Penggugat II sudah berkali kali meminta kepada Tergugat untuk tidak melakukan lelang tersebut karena tenggang waktu pelunasan belum jatuh tempo (5 November 2024) melalui staf Tergugat yang bernama Yande;
6. Bahwa akibat dari pelelangan tersebut maka Penggugat I dan II merasa sangat dirugikan karena harga objek lelang yang sangat rendah dari harga pasar yaitu kurang lebih 4 milyar rupiah dan juga **waktu pelunasan yang belum jatuh tempo yaitu pada tanggal 5-11-2024 (tanggal lima November tahun dua ribu dua puluh empat), dengan demikian maka jelaslah pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat di tempat Turut Tergugat adalah Tidak Sah**, sehingga sesuai ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

“Tiap Perbuatan Melawan Hukum , yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”, dengan demikian maka proses lelang dapat dibatalkan berdasarkan alasan tersebut;

7. Bahwa gugatan ini berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung No.3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan bahwa berdasar Pasal 224 HIR “pelaksanaan lelang akibat grose akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri”, dimana dalam hal ini pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak memenuhi ketentuan tersebut dan harus dinyatakan batal demi hukum karena **lelang tersebut tidak ada perintah dari ketua pengadilan negeri;**
8. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang tidak bisa disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat sehingga menurut syarat hukum dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi dari Tergugat dan Turut Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Yth, Majelis hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menetapkan hari sidang dan memanggil para pihak dalam persidangan dengan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat di tempat Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2019 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1055/Desa Dangin Puri Kaja, seluas 250 M2, atas nama Betti Utami, dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan proses lelang terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1055/Desa Dangin Puri Kaja, seluas 250 M2, atas nama Betti Utami;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yaitu sebesar Rp 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini berkekuatan hukum tetap dan mewajibkan Tergugat membayar Rp 31.000.000,-(tiga puluh satu juta rupiah) setiap bulannya bila Tergugat terlambat melakukan pembayaran kepada Penggugat I dan II;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) dalam jangka waktu 1 (satu) minggu setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi dari Tergugat dan Turut Tergugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu NI PUTU SAWITRI, SH., I MADE BANDEM DANANJAYA, SH.,MH., I NYOMAN SUKARNA WIJAYA, SH., MADE SUKA DWIPUTRA, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 23 Mei 2019, selanjutnya Pihak Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan yang bernama SURYATIN LIJAYA, SH., A.A. GEDE BAGUS PURNAWAN, SH.,MH., I NYOMAN

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIDIARTHA, SH.,MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2019, Pihak Turut Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan yaitu WIJI YUDHIHARSOKUSUMOPUTRO, SH.MM berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Agustus 2019 pada pokoknya Hakim Mediator melaporkan bahwa upaya perdamaian yang telah ditempuh tidak menemui kata sepakat atau dengan kata lain Mediasi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana sebelum pembacaan surat gugatan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan sebagaimana perubahan surat gugatan yang diajukan oleh kuasa Penggugat secara tertulis tertanggal 12 Agustus 2019 yang isi selengkapnya sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa bukan hanya mengajukan kredit, melainkan Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II telah sepakat mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat serta menandatangani perjanjian kredit nomor 0250/RNO/KK/2014 tanggal 05 November 2014;

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan atas perjanjian mana Penggugat I telah menerima kredit sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak 05 November 2014 hingga berakhir pada tanggal 05 November 2024 dengan bunga sebesar 14% per tahun yang dihitung secara anuitas murni, sehingga besar angsuran (pokok maupun bunga) setiap bulan adalah Rp 31.053.287 (tiga puluh satu juta lima puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang wajib dibayar oleh Penggugat I mulai tanggal 05 Desember 2014 hingga kredit tersebut terbayar lunas;

3. Bahwa benar atas kredit tersebut diatas Penggugat I memberikan sebagai jaminan Hak Tanggungan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Danginpuri Kaja, seluas 250 M2, terletak di desa Danginpuri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam gambar situasi tanggal 31-8-1991 NIB 22.09.04.10.00949 atas nama BETTY UTAMI, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, Hak Tanggungan pertama hingga sebesar Rp 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 172/2015 tanggal 09 Februari 2015 yang dibuat di hadapan NI NYOMAN SUWANDEWI, S.H., M.Kn. sebagai PPAT, Akta Pemberian Hak Tanggungan mana telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan dibukukan pada tanggal 13 Februari 2015 serta diterbitkan APHT Nomor 01039/2015 tertanggal 20 Februari 2015 atas nama pemegang Hak Tanggungan: PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH BALI berkedudukan dan berkantor pusat di Denpasar;

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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)



4. Bahwa benar sebagaimana secara implicit diakui Para Penggugat pembayaran angsuran kreditnya menunggak-tepatnya macet- namun tidak benar didalilkan pembayaran lancar selama 2 tahun lebih; yang benar adalah hingga kepada Penggugat I diberikan Surat Peringatan Pertama (I) pada tanggal 14 Juni 2016 sudah menunggak 6 (enam) bulan angsuran, jadi Penggugat I membayar angsuran hanya sebanyak 13 (tiga belas) angsuran atau 13 (tigabelas) bulan;

Bahwa maka Penggugat I secara hukum telah berada dalam keadaan lalai (ingebrekkestelling) yang mana menurut Perjanjian Kredit Nomor 0250/RNO/KK/2014 Tergugat berhak mengakhiri jangka waktu pemberian kredit sehingga Penggugat I wajib membayar lunas seketika dan sekaligus semua jumlah yang terhutang kepada Tergugat;

5. Bahwa menurut peraturan perbankan, kolektibilitas kredit tergolong macet apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga diatas 180 (seratus delapan puluh) hari, in casu sudah lebih dari 6 (enam) bulan sehingga Tergugat harus melakukan tindakan penyelamatan dengan menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum guna mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

6. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Mahkamah Agung mengakui pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara pelelangan objek tanggunga oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang (tanpa fiat pengadilan);

*Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN Dps*





7. Bahwa tuntutan Para Penggugat agar pelelangan yang telah terselenggara dibatalkan, haruslah ditolak, sesuai dengan Ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan RI. No. 27/PMK.06/2016;
8. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan dalam setiap kunjungan monitoring yang telah dilakukan oleh Tergugat, Penggugat selalu meminta waktu dan berjanji untuk menyelesaikan tunggakannya, namun janji tersebut tidak pernah ditepatinya; bahkan yang terakhir Penggugat I membuat surat Pernyataan tertanggal 18 September 2019 yang intinya menyatakan akan menyelesaikan semua kewajibannya kepada Tergugat dalam tempo selambat-lambatnya hingga tanggal 30 November 2018 dan apabila tidak dapat melunasi hutangnya maka akan mengikuti semua prosedur yang berlaku pada Bank BPD Bali dalam rangka penyelesaian kredit dan membebaskan Bank dari segala tuntutan apapun dalam hal penyelesaian kredit tersebut;
9. Bahwa adalah tidak dapat dibenarkan menggugat pembatalan atas pelelangan yang telah terlaksana serta menuntut agar disita barang objek lelang yang telah beralih menjadi milik pihak lain tanpa mengikutsertakan pemiliknya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat dalam jawaban ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pihak Tergugat adalah pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa a quo atas nama Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang merupakan jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat;
3. Bahwa Tergugat telah memberitahukan secara patut mengenai tunggakan kewajiban Penggugat selaku debitur melalui surat-surat peringatan agar segera melakukan pembayaran, namun tidak dilakukan oleh Penggugat, dengan demikian dapat diketahui bahwa Penggugat selaku debitur telah wanprestasi/cidera janji kepada Tergugat karena tidak melakukan kewajiban membayar hutang sesuai perjanjian;
4. Bahwa dasar dikeluarkannya penetapan jadwal lelang oleh Turut Tergugat adalah adanya surat permohonan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dari Tergugat melalui surat nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;
5. Bahwa permohonan melaksanakan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai peraturan yang berlaku, sehingga Turut Tergugat menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui internet dengan penawaran secara tertutup, pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2019 dengan pembukaan penawaran bertempat di KPKNL Denpasar sesuai Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-4075/WKN.14/KNL.01/2019 tanggal 09 Mei 2019;
6. Bahwa legaitas formal subyek dan obyek lelang telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan penjualan melalui lelang oleh Turut Tergugat;
7. Bahwa sebagai akibat cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat, maka pihak Tergugat mempunyai hak untuk menjual jaminan Penggugat

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

melalui pelelangan umum dalam rangka mengambil pelunasan piutang sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

8. Bahwa Tergugat sudah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dengan Nomor: 0074/RNO/PNK/2019 tanggal 14 Mei 2019 tentang jadwal dan pelaksanaan lelang, serta sekaligus menyarankan agar Penggugat selaku debitur segera menyelesaikan kewajiban yang tertunda dan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa a quo dapat dibatalkan;
9. Bahwa permohonan Penggugat untuk tidak melanjutkan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa a quo adalah tidak bisa diterima, karena sebagaimana diatur dalam Pasal 27 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Lelang disebutkan bahwa Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;
10. Bahwa Turut Tergugat membantah pernyataan Penggugat Angka & yang menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang akibat grosse akta hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, terhadap hal tersebut perlu Turut Tergugat sampaikan bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat merupakan hak yang diberikan oleh undang-undang, yaitu berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
11. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa a quo telah selesai dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Turut Tergugat yang diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 461/65/2019, tanggal 22 Mei 2019;

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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)



12. Bahwa seluruh pelaksanaan lelang ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhadap permohonan Penggugat untuk membatalkan pelaksanaan lelang a quo sudah sewajarnya untuk ditolak;

13. Bahw Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah Turut Tergugat Tanggapi melalui jawaban tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 2 September 2019, dan selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 9 September 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya, Perihal Surat Pemberitahuan untuk Pembatalan Pelaksanaan Lelang yang ditujukan Kepada Pimpinan PT. Bank Pembangunan Daerah Bali, tertanggal 24 Mei 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya, Perihal Surat Pemberitahuan untuk Pembatalan Pelaksanaan Lelang yang ditujukan Kepada Pimpinan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar, beralamat di Jalan DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon-Denpasar, tertanggal 24 Mei 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-2;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto Copy sesuai dengan asli (Print Out) Informasi Rekening Pinjaman Kredit Terjadwal (Tetap) No. Rekening 010-0652004992. Atas nama nasabah Betti Utami, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy sesuai dengan asli, Peta Lokasi, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy dari foto copy, Sertifikat Tanda Bukti Hak No. 1055 atas nama Betty Utami, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy dari foto copy, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nama Betty Utami, Tanggal 31 Agustus 2010 Nomor 0211650161081DU/DP/2010, Lokasi JL. Gatot Subroto IV No. 14 Dangin Puri Kaja Denpasar Utara, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi Pelunasan Rumah di Jln. Cendrawasih III No. 8 Denpasar, seluas 1 are Lantai II No. SHM 2382. A.n. I Made Yatna, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy dari foto copy, Sertifikat Hak Milik No. 2382 a.n. I made Yatna, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy dari foto copy (Print Out), Gambar dari Rumah SHM No. 2382, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy dari foto copy (Print Out), Gambar Rumah Lantai I di Jalan Gatot Subroto VI No. 13 Denpasar, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi : I MADE YATNA, SE.,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat baru seminggu ;

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi punya rumah berdekatan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa tanah Penggugat menjadi objek lelang luasnya 250 M2;
- Bahwa saksi pernah melihat rumah Penggugat 2(dua) lantai permanen ada kolam renang;
- Bahwa jalan didepan rumah Penggugat lebarnya sekitar 12 meter sudah diaspal hotmix sedangkan jalan didepan tanah saksi hanya 8 meter dengan aspal biasa;
- Bahwa rumah saksi tidak ada kolam renangnya;
- Bahwa rumah saksi sudah dijual seharga Rp. 900.000.000,- pada tanggal 9 Juni 2019;
- Bahwa jalan menuju rumah Penggugat lebih mudah daripada akses jalan menuju rumah saksi yang sudah dijual;
- Bahwa saksi menjual tanah dibawah harga pasar yaitu 1,1 miliar per are karena saksi sangat kepepet uang;
- Bahwa luas tanah saksi 1 are dengan bangunan 2 lantai dan masih ada halaman kosong tanpa pagar;
- Bahwa bukti surat P-4, P-7 dan bukti surat P-8 dibenarkan saksi;

## 2. Saksi : **I PUTU SUANTIKA:**

- Bahwa saksi kenal sudah lama dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi sebagai broker tanah ;
- Bahwa saksi sebagai broker tanah sejak tahun 1996;
- Bahwa saksi sudah biasa dan sering melakukan jual beli tanah disekitaran daerah Denpasar dan daerah Badung;
- Bahwa saksi tahu harga-harga tanah diseputaran tanah Denpasar dan Badung;

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

- Bahwa pernah sekitar sebulan yang lalu pada bulan September 2019 disekitaran Jalan Gatot Subroto VI Denpasar dijual tanah seluas 4 are rumahnya satu lantai ditawarkan harga 7 miliar rupiah;
- Bahwa lebar jalannya sekitar 6 meter;
- Bahwa rumah tersebut sudah ada yang tawar 6 miliar namun pemiliknya tetap mempertahankan 7 miliar;
- Bahwa rumah tersebut milik dari Bapak Sumerta;
- Bahwa jarak rumah tersebut dengan rumah Penggugat sekitar 300 meter;
- Bahwa ada juga tanah kosong yang lain di Jalan Gatot Subroto VI Blok B1 Denpasar dengan luas 2,8 are dan lebar jalan 4 meter jalan aspal biasa sudah laku dijual seharga 2,8 miliar;
- Bahwa tanah tersebut milik dari Bapak Himawan;
- Bahwa tanah tersebut laku terjual pada dua minggu yang lalu;
- Bahwa ada juga tanah di Jalan Gatot Subroto VI No. 11 Denpasar dengan luas 6,4 are rumah lantai satu seharga 7,5 miliar rupiah dan rumah tersebut sudah laku;
- Bahwa jarak tanah tersebut dengan tanah Penggugat sekitar 300 meter;
- Bahwa Penggugat ada pinjaman di Bank BPD Daerah Bali;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah pinjamannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai yang cukup sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Persetujuan Pemberitahuan Persetujuan Kredit tanggal 20 Oktober 2014 No. B0347/RNO/KRD/2014 ditujukan kepada Ir. Betti Utami, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-1;

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

2. Foto copy sesuai dengan aslinya, Perjanjian Kredit Nomor: 250/RNO/KK/2014 tanggal 05 November 2014 sejumlah Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar Rupiah)dengan bunga pinjaman sebesar 43% per-tahun dihitung secara anuitas murni, angsuran kredit berjumlah Rp. 31.053.287.,00 setiap bulan; jangka waktu kredit selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 05 November 2024, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya, Informasi Jadwal Angsuran Kredit No. Rekening: 0100652004992 atas nama Betti Utami, tanggal mulai 05/11/2014 jangka waktu 120 bulan, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya, Kwitansi Penerimaan Plafond Kredit sejumlah Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) PK No. 250/RNO/KK/2014 diterima tanggal 05/11/2014 Penerima Kredit tanda tangan IR. Betti Utami, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy dari foto copy, Sertifikat Hak Milik No. 1055/Desa Dangin Puri Kaja, seluas 250 M2, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-5;
6. Foto copy dari foto copy, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 01039/2015 tanggal Pembukuan 13/02/2015 Provinsi Bali Kota Denpasar, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-6;
7. Foto copy sesuai dengan asli, Surat Peringatan Pertama (1) tertanggal 14 Juni 2016 No. B-0041/RNO/PNK/2016, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-7;
8. Foto copy sesuai dengan asli, Surat Peringatan Kedua (II) tertanggal 13 Juli 2016 No. B-0062/RNO/PNK/2016, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-8;

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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. Foto copy sesuai dengan asli, Surat Peringatan Ketiga (III) tertanggal 05 Agustus 2016 No. B-0083/RNO/PNK/2016, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-9;
10. Foto copy sesuai dengan asli, Surat Pernyataan yang ditanda tangani oleh Betti Utami tertanggal 18 September 2018, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-10;
11. Foto copy sesuai dengan asli, Laporan Penilaian Atas nama IR. Betti Utami Berupa Rumah Tinggal Jalan Gatot Subroto IV No. 14, Desa dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali bermaterai cukup diberi tanda bukti T-11;
12. Foto copy sesuai dengan asli, Pengumuman Lelang Ulang, tertanggal 14 Mei 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-12;
13. Foto copy sesuai dengan asli, Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, tanggal 14 Mei 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-13;
14. Foto copy sesuai dengan asli, Salinan Risalah Lelang, Nomor : 461/65/2019 tanggal 22 Mei 2019, Pejabat lelang Eko Yuli Harimawan, SH., Penjual PT. Bank Pembangunan Daerah Bali Cabang Renon, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-14;
15. Foto copy sesuai dengan asli, Laporan Penilaian No. Laporan : 428/KJPP-TJK/SRP/IX/2016 28 September 2016 Ir. Betty Utami Terletak di Jalan Gatot Subroto IV No. 14 Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-15;
16. Foto copy sesuai dengan asli, Pengumuman Lelang Kedua tanggal 19 Januari 2017, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-16;
17. Foto copy sesuai dengan asli, salinan Risalah Lelang No. 59/2017 tanggal 2 Februari 2017, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-17;

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

18. Foto copy sesuai dengan asli, Pengumuman Lelang Kedua tanggal 11

Maret 19 Maret 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti T-18;

19. Foto copy sesuai dengan asli, salinan Risalah Lelang Nomor

276/65/2019 tanggal 05 April 2019 Pejabat Lelang Eko Yuli Harimawan,

SH., Penjual PT. Bank Pembangunan Daerah Bali Cabang Renon,

bermaterai cukup diberi tanda bukti T-19;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai yang cukup sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan asli, Permohonan Penetapan Jadwal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Nomor: B-0064/RNO/PNK/2019, tertanggal 24 April 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti TT-1;
2. Foto copy sesuai dengan asli, Penetapan Jadwal Lelang Nomor S.4075/WKN.14/KNL.01/2019 tertanggal 09 Mei 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti TT-2;
3. Foto copy sesuai dengan asli, Pengumuman Lelang Ulang, Melalui Koran Fajar Bali pada tanggal 14 Mei 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti TT-3a;
4. Foto copy sesuai dengan asli, Ralat Pengumuman Lelang Ulang, tanggal 17 Mei 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti TT-3b;
5. Foto copy sesuai dengan asli, Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, Nomor 0074/RNO/PNK/2019, tanggal 14 Mei 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti TT-4;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

6. Foto copy sesuai dengan asli, Risalah Lelang Nomor 461/65/2019 tanggal 22 Mei 2019, Pejabat lelang Eko Yuli Harimawan, SH., Penjual :PT Bank Pembangunan Daerah Bali Cabang Renon, bermaterai cukup diberi tanda bukti TT-5;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang bahwa setelah kedua belah pihak menyatakan cukup dengan pembuktiannya, untuk mendapatkan kepastian akan keberadaan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat (PS) atas tanah obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 4 Oktober 2019, yang mana selanjutnya terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut telah dituangkan selengkapannya sebagaimana yang tercantum dalam berita acara Pemeriksaan Setempat (PS) yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing diberikan kesempatan untuk mengajukan kesimpulan, yang untuk itu Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan secara tertulis tanggal 25 Nopember 2019 dan untuk Turut Tergugat mengajukan kesimpulan secara tertulis 2 Desember 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi selama persidangan atas perkara ini sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan atas perkara ini dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat I mendalilkan sebagai nasabah dari Tergugat yang telah menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari Tergugat sesuai dengan Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 5 November 2014. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut Penggugat berkewajiban untuk membayar angsuran kepada Tergugat sebesar Rp 31.053.287,- (tiga puluh satu juta lima puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) selama 10 (sepuluh) tahun dan berakhir pada tanggal 5 November 2024 yang sekaligus sebagai tanggal jatuh tempo pelunasan. Bahwa untuk menjamin kredit Penggugat tersebut Penggugat telah memberikan jaminan berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1055/Desa Dangin Puri Kaja, seluas 250 M2, atas nama Betti Utami (Penggugat I). Bahwa penggugat mendalilkan pembayaran angsuran Penggugat I berjalan lancar sampai dengan dua tahun lebih berjalan namun selanjutnya Penggugat I mengalami permasalahan keuangan sehingga Penggugat menemui kesulitan untuk melakukan pembayaran terhadap Tergugat. Bahwa Penggugat keberatan dengan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Pihak Turut Terguga, sehingga Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya tidak membantah kalau antara Penggugat dengan Tergugat I membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 0250/RNO/KK/2014

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

tanggal 5 November 2014, yang mana Penggugat menerima Fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), bahwa atas fasilitas kredit tersebut Penggugat berkewajiban membayar pokok ditambah bunga setiap bulannya kepada Tergugat sebesar Rp 31.053.287,- (tiga puluh satu juta lima puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) sampai dengan angsuran terakhir (angsuran ke 120) pada tanggal 5 November 2024 (sepuluh tahun) sekaligus sebagai tanggal jatuh tempo pelunasan. Bahwa atas pinjaman kredit tersebut penggugat memberikan jaminan berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1055/Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar, seluas 250 M2, atas nama Betti Utami (Penggugat I); Bahwa Penggugat membantah kalau pembayaran kredit kepada Tergugat lancar sampai dengan 2 (dua) tahun lebih, yang benar adalah semenjak Penggugat I diberikan surat peringatan I pada tanggal 14 Juni 2016, Penggugat telah menunggak angsuran selama 6 (enam) bulan sehingga Penggugat hanya membayar angsuran selama 13 (tiga belas) bulan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II telah sepakat mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat serta menandatangani perjanjian kredit Nomor 0250/RNO/KK/2014 tanggal 05 November 2014; berdasarkan atas perjanjian mana Penggugat I telah menerima kredit sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak 05 November 2014 hingga berakhir pada tanggal 05 November 2024 dengan bunga sebesar 14% per tahun yang dihitung secara anuitas murni, sehingga besar angsuran (pokok maupun bunga) setiap bulan

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Rp 31.053.287 (tiga puluh satu juta lima puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang wajib dibayar oleh Penggugat I mulai tanggal 05 Desember 2014 hingga kredit tersebut terbayar lunas;

2. Bahwa atas Perjanjian kredit tersebut Penggugat I memberikan sebagai jaminan Hak Tanggungan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Danginpuri Kaja, seluas 250 M2, terletak di desa Danginpuri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam gambar situasi tanggal 31-8-1991 NIB 22.09.04.10.00949 atas nama BETTY UTAMI, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, Hak Tanggungan pertama hingga sebesar Rp 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 172/2015 tanggal 09 Februari 2015 yang dibuat di hadapan NINYOMAN SUWANDEWI, S.H., M.Kn. sebagai PPAT, Akta Pemberian Hak Tanggungan mana telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan dibukukan pada tanggal 13 Februari 2015 serta diterbitkan APHT Nomor 01039/2015 tertanggal 20 Februari 2015 atas nama pemegang Hak Tanggungan: PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH BALI berkedudukan dan berkantor pusat di Denpasar;
3. Bahwa Tergugat sudah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dengan Nomor: 0074/RNO/PNK/2019 tanggal 14 Mei 2019 tentang jadwal dan pelaksanaan lelang, serta sekaligus menyarankan agar Penggugat I selaku debitur segera menyelesaikan kewajiban yang tertunda dan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa a quo dapat dibatalkan;
4. Turut Tergugat telah melakukan lelang melalui internet dengan penawaran secara tertutup terhadap jaminan Hak Tanggungan berupa

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Danginpuri Kaja, seluas 250 M2, terletak di desa Danginpuri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam gambar situasi tanggal 31-8-1991 NIB 22.09.04.10.00949 atas nama BETTY UTAMI pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2019 dengan pembukaan penawaran bertempat di KPKNL Denpasar sesuai Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-4075/WKN.14/KNL.01/2019 tanggal 09 Mei 2019;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah mengenai pelaksanaan lelang terhadap jaminan Hak Tanggungan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Danginpuri Kaja, seluas 250 M2, terletak di desa Danginpuri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam gambar situasi tanggal 31-8-1991 NIB 22.09.04.10.00949 atas nama BETTI UTAMI (Penggugat I), berikut bangunan di atasnya yang dilakukan oleh pihak Tergugat melalui pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan yang menjadi dalil pokok dari gugatan Penggugat yaitu apakah pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan lelang atas obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1055/Desa Danginpuri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam gambar situasi tanggal 31-8-1991 NIB 22.09.04.10.00949 atas nama BETTI UTAMI (Penggugat I):

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut di atas;

*Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti yang bertanda P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi yaitu I Made Yatna, S.E. dan I Putu Suantika;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-19 dan untuk Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 s/d TT-5,

Bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa *"semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam ketentuan pasal 1320 KUHPdata telah disebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian adalah apabila :

1. Adanya kesepakatan Para Pihak untuk mengikatkan diri;
2. Adanya kecakapan Para pihak untuk membuat perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Tergugat yang bertanda T.2 yang mana setelah majelis mencermati bukti surat tersebut adalah berupa surat Perjanjian Kredit Nomor 250/RNO/KK/2014 tanggal 5 November 2014, bahwa dari bukti surat tersebut Penggugat menerima Fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan atas fasilitas kredit tersebut Penggugat telah memberikan jaminan berupa SHM Nomor 1055/Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar atas nama Betti Utami bahwa terhadap perjanjian kredit tersebut telah diakui serta

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

tidak dibantah oleh Penggugat maka perjanjian tersebut mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah disepakati dalam pasal 5 Perjanjian Kredit dimaksud Penggugat mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kreditnya terhadap Tergugat setiap bulannya sebesar Rp. 31.053.287,- ( tiga puluh satu juta lima puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah), dan sesuai dengan bunyi pasal 2 Perjanjian kredit tersebut kewajiban Penggugat tersebut selama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak tanggal 5 November 2014 sampai dengan 5 November 2024;

Menimbang, bahwa telah diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya yang mendalilkan bahwa awal mulanya pembayaran angsuran berjalan lancar sampai dengan dua tahun perjalanan namun selanjutnya pembayaran angsuran menjadi tidak lancar yang disebabkan oleh karena Penggugat mengalami masalah keuangan;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut bersesuaian dengan bukti surat Tergugat yang bertanda T.10, yang mana setelah Majelis mencermati bukti surat tersebut berupa surat Pernyataan yang dibuat serta ditandatangani oleh Penggugat I pada tanggal 18 September 2018 yang pada intinya bahwa Penggugat bersedia menyelesaikan kewajibannya dalam tempo waktu selama 2 (dua) bulan selambat-lambatnya tanggal 30 November 2018, dan apabila dalam tempo waktu tersebut Penggugat tidak bisa melunasi seluruh kewajiban kepada Tergugat maka Penggugat bersedia bekerjasama dan mengikuti prosedur yang berlaku dalam rangka penyelesaian kredit dan membebaskan Tergugat dari segala tuntutan apapun;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yang bertanda P.1 sampai dengan P.9 yang mana setelah Majelis mencermati masing-masing bukti surat tersebut tidak terdapat satu buktipun yang

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendukung dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, bahwa bukti surat Penggugat yang bertanda P.1 dan P.2 berupa surat Pemberitahuan untuk pembatalan Lelang yang ditujukan kepada Tergugat, bukti P.3 berupa informasi rekening Pinjaman Kredit, bukti P.4 berupa Peta lokasi obyek jaminan, bukti P.5 berupa SHM No. 1055/Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar Propinsi Bali, Bukti P.6 berupa Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Bukti P.7 berupa kwitansi, Bukti P.8 berupa foto Sertifikat Hak Milik No. 2382/Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar, Bukti P.9 dan P.10 masing-masing berupa foto bangunan rumah;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat yang bertanda P.7 sampai dengan P.9, dari bukti tersebut majelis berkesimpulan bahwa Penggugat hanya ingin membuktikan bahwa rumah dengan kondisi jalan yang lebih sempit harganya berbeda (lebih mahal) dibandingkan dengan rumah yang menjadi obyek jaminan yang jalannya lebih lebar namun harganya lebih murah, sebagaimana halnya yang diterangkan oleh saksi Penggugat yang bernama I Made Yatna dan I Putu Suantika;

Menimbang, bahwa saksi I Made Yatna dan saksi I Putu Suantika menerangkan mengenai harga pasaran tanah maupun rumah disepertaran Kota Denpasar dan Kabupaten Badung, namun dari keterangan saksi-saksi tersebut tidak ada satupun keterangan saksi yang menjelaskan atau mendukung dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat hanya menerangkan bahwa harga pasaran rumah yang jalannya lebih kecil atau sempit yang berada disekitar obyek jaminan dalam perkara aquo harganya lebih mahal dibandingkan dengan harga lelang obyek jaminan yang jalannya lebih besar;

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat membantah dalil Penggugat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam hal melakukan pelelangan terhadap obyek jaminan berupa SHM Nomor 1055/Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar atas nama Betti Utami (Penggugat I) telah melewati prosedur sesuai dengan Peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Tergugat yang bertanda T.7, T.8 dan T.9 yang masing-masing merupakan surat peringatan, bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang telah mengirimkan surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat dikarenakan Penggugat telah menunggak melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat adalah sudah tepat dan benar yang dimaksudkan agar Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran Kredit terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama sebagaimana dalam ketentuan pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut adalah sudah tepat karena Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (bukti T.6) sehingga perbuatan Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap perjanjian kredit tersebut apakah kedua belah pihak baik Pengggat

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

maupun Tergugat telah melaksanakan kewajibannya atau ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Tergugat yang bertanda T.10 berupa surat Pernyataan dari Betty Utami tertanggal 18 September 2018, yang pada pokoknya bersedia menyelesaikan kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran dalam waktu 2 bulan selambat-lambatnya tanggal 30 November 2018;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang bertanda P.10 tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat telah mengakui bahwa tidak melaksanakan Pembayaran angsuran tepat waktu sesuai dengan Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani bersama dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa pada pasal 9 ayat (1) dalam Perjanjian Kredit No.250/RNO/KK/2014, menyatakan bahwa untuk menjamin pembayaran kembali seluruh hutang dan kewajiban Peminjam secara tertib berdasarkan perjanjian kredit, baik hutang pokok, bunga dan kewajiban biaya-biaya lainnya yang terhutang maka Peminjam/Penjamin sepakat untuk memberikan agunan kepada Bank berupa tanah hak milik sesuai yang tertulis dalam Perjanjian Kredit tersebut serta dalam dalam Pasal 9 ayat (2) menyatakan bahwa Peminjam/Penjamin memberi kuasa kepada Bank untuk menjual agunan, bahwa pada pasal 9 ayat (1) tersebut dengan ketentuan pinjaman dalam keadaan macet, usaha tidak jalan dan jatuh tempo dan Tergugat terbukti tidak dapat membayar hutangnya maka Tergugat mempunyai hak untuk menjual jaminan milik Penggugat melalui pelelangan umum dalam rangka pelunasan piutang;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.11 terhadap obyek jaminan SHM Nomor 1055/Desa Danginpuri Kaja, kecamatan Denpasar Utara kota Denpasar atas nama Betti Utami telah dinilai oleh Ni Made Tjandra Kasih dari

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan nilai pasar terhadap obyek jaminan tersebut senilai Rp. 2.417.000.000,- (dua milyar empat ratus tujuh belas juta rupiah) sehingga telah melawati prosedur yang berlaku serta tidak asal-asalan karena telah dinilai oleh lembaga penilai Publik yang memiliki mekanisme dan tata cara yang baku dalam menilai suatu aset;

Menimbang, bahwa permohonan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai peraturan yang berlaku sebagaimana bukti Tergugat yang bertanda T.11, T.12, T.13 dan T.14 sehingga Turut Tergugat menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada hari Rabu, tanggal 22 Mei 2019 sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang nomor S-4075/WKN.14/KNL.01/2019 tanggal 09 Mei 2019 dan telah pula menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dengan nomor : 0074/RNO/PNK/2019 tanggal 09 Mei 2109 agar Penggugat selaku debitur menyelesaikan kewajiban yang tertunda dan pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa tersebut dapat dibatalkan, namun Penggugat tidak melanjutkan pembayaran hutangnya hingga dilaksanakan lelang terhadap obyek sengketa *a quo* yang telah selesai dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Turut Tergugat sebagaimana diuraikan dalam risalah lelang Nomor: 461/65/2019 tanggal 22 Mei 2019 ( bukti TT.1 s/d TT.5);

Menimbang bahwa berdasarkan fakta persidangan di atas maka penetapan jadwal lelang dari Turut Tergugat sesuai surat Nomor 4075/WKN.14/KNL.01/2019 tanggal 09 Mei 2019 dan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa tersebut oleh Turut Tergugat sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang dengan nomor 461/65/2019, tanggal 22 Mei 2019 adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan dan perundangan yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 dan 3 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dipersidangan sesuai dengan bukti surat Tergugat yang bertanda T-11 sampai dengan T-14, masing-masing berupa Laporan Penilaian atas nama Betty Utami berupa rumah tempat tinggal dan salinan risalah lelang No. 461/65/2019 tanggal 22 Mei 2019 yang menunjukkan bahwa objek jaminan hak tanggungan milik Para Penggugat telah dinilai seharga Rp 2.417.000.000,00 (dua milyar empat ratus tujuh belas juta rupiah) dan telah dilelang dengan harga Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), sedangkan Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa nilai objek jaminan hak tanggungannya adalah seharga Rp 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karenanya petitum Penggugat angka 4, angka 5 dan angka 6 tidak beralasan hukum oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Peraturan Perundang-undangan yaitu Rbg, Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang No.8 Tahun 2004 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, pasal 1917 KUH Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.046.000,- (dua juta empat puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah Putusan ini dimusyawarahkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : SENIN, tanggal 16 Desember 2019, oleh : I Gusti Ngurah Putra Atmaja, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua, I Ketut Kimiarsa, SH., dan I Wayan Kawisada, SH.MHum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh AMBROSIUS GARA, SH. MH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa hadirnya Turut Tergugat .

Majelis Hakim,

Hakim Anggota

Hakim Ketua

t.t.d.

t.t.d.

I Ketut Kimiarsa, SH.,

I Gusti Ngurah Putra Atmaja, SH.,MH.,

t.t.d.

I Wayan Kawisada, SH.,MHum.,

Panitera Pengganti

t.t.d.

Ambrosius Gara, SH.,MH.,

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 545/Pdt.G/2019/PN 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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:Rp.	50.000,-
3. Panggilan	:Rp.	1.150.000,-
4. PNBP	:Rp.	50.000,-
5. PS	:Rp.	750.000,-
6. Redaksi	:Rp.	10.000,-
7. Meterai	:Rp.	6.000,-
8. Biaya Sumpah	:Rp.	—

---

Jumlah :Rp. 2.046.000,-

(dua juta empat puluh enam ribu rupiah)

**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)