



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I PUTU ANOM, S.Sn., tempat dan tanggal lahir: Buwit, 17 – 08 – 1976, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, pendidikan S1, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan: WNI, alamat Br. Mertasari Rt.00/Rw.00, Kel./Ds. Buwit, Kec. Kediri, Kab. Tabanan, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (Ulamm) Kantor Unit Kediri Tabanan**, yang beralamat di Jl. Ngurah Rai No.93 Kediri Tabanan, sebagai **Tergugat I**;
- 2. I NYOMAN GADANG**, beralamat di Br. Dinas Ijo Gading, Seraya Tengah, Kabupaten Karangasem, Bali, sebagai **Tergugat II**;
- 3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKLN) DENPASAR**, di Jalan DR. Kusuma Atmaja GKN I Denpasar, sebagai **Tergugat III**;
- 4. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KAB. TABANAN, BALI**, beralamat di Jl. P. Seribu No.16, Dauh Peken, Kec. Tabanan, Kabupaten Tabanan, Bali, sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti awal yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan secara e-court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 Januari 2020 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT sebagai warga negara Indonesia asli bertempat tinggal sesuai alamat domisili, tetap sesuai dengan identitas PENGGUGAT di BR Mertasari Rt. 00/Rw. 00 Kel./Ds. Buwit Kec. Kediri Kab. Tabanan

Halaman 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGGUGAT dulu sampai sekarang Nasabah PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (Ulamm) Kantor Unit Kediri Tabanan yang beralamat di Jl. Ngurah Rai No. 93 Kediri – Tabanan.
3. Bahwa selain sebagai Nasabah juga telah menjaminkan sertifikat SHM No. 01183 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali.
4. Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (Ulamm) Kantor Unit Kediri Tabanan yang beralamat di Jl. Ngurah Rai No. 93 Kediri – Tabanan, telah melakukan perjanjian kredit sebagaimana perjanjian kredit sebagaimana dimaksud. Dengan besar pinjaman sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh lima Juta Rupiah).
5. Bahwa PENGGUGAT merasa bertanggung jawab atas kredit tersebut diatas sebagaimana posita angka (4) empat dan PENGGUGAT pada saat usahanya masih lancar, PENGGUGAT selalu menepati janji dengan mengangsur sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh TERGUGAT sebagaimana Surat Perjanjian Kredit
6. Bahwa PENGGUGAT mendapat jaminan kredit dari TERGUGAT I sebesar Rp. Rp. 375.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh lima Juta Rupiah. Dengan jaminan SHM No. 01183 dengan luas 1013 M2 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali.
7. Bahwa PENGGUGAT sudah bertanggung jawab dengan melakukan beberapa kali pembayaran angsuran kepada TERGUGAT dan kondisi PENGGUGAT yang mengalami keterpurukan dalam usaha, PENGGUGAT kurang memenuhi kewajibannya sehingga pembayaran angsuran menjadi kurang lancar. Tetapi PENGGUGAT bertanggung jawab dengan hutang – hutangnya sampai selesai atau lunas. Bukannya PENGGUGAT tidak bertanggung jawab namun pembayarannya hanya terlambat saja. Meski demikian TERGUGAT tidak serta merta melakukan pelelangan tanpa seizin PENGGUGAT. Kalau secara nyatanya PENGGUGAT dinyatakan wanprestasi atau inkar janji, seharusnya TERGUGAT terlebih dahulu melakukan Gugatan wanprestasi kepada PENGGUGAT melalui pengadilan negeri setempat dan tidak serta merta main lelang begitu saja dan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II – pun menyimpang dari aturan hukum perundang – undangan serta menyimpang dari perjanjian kredit yang telah disepakati dari kedua belah pihak
7. Bahwa TERGUGAT I selain menyimpang dari aturan hukum juga menyimpang dari perjanjian kredit yang telah dibuat oleh TERGUGAT I sendiri yaitu terkait klausula – klausula baku sebagaimana yang dicantumkan dalam perjanjian kredit sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kredit yaitu bahwa kedua belah pihak bersepakat berakhir masa kontrak kredit sesuai dengan pasal 2 dalam perjanjian

Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

kredit bila mencermati perjanjian tersebut TERGUGAT sangatlah ingkar janji di dalam kesepakatan yang telah menjadi kesepakatan itu.

8. Bahwa mencermati posita angka 5 dan 6 di atas TERGUGAT selain menyimpang dari aturan hukum juga menyimpang dari perjanjian kredit yang telah disepakati TERGUGAT maupun PENGGUGAT selain menyimpang dari aturan – aturan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melakukan pelelangan tertanggal 02 Juli 2019 dan 13 Mei 2019 di tempat TERGUGAT I dan lelang tersebut dilakukan tanpa seijin dan tanpa persetujuan dari PENGGUGAT selaku pemilik hak, kalau secara nyatanya TERGUGAT dinyatakan wanprestasi TERGUGAT I terutama terlebih dahulu harus mementingkan keselamatan kredit PENGGUGAT yaitu dengan melakukan restruktur atau setidaknya memberikan kesempatan untuk mengangsur sebatas dengan kemampuannya sampai ekonomi membaik hingga angsuran tersebut bisa dinormalkan kembali sebagaimana perjanjian yang telah disepakati, dengan demikian TERGUGAT I telah menjalankan aturan Depkeu No.23/BPPP/1991. Oleh karenanya dengan tidak melakukan aturan Depkeu No.23/BPPP/1991 TERGUGAT I telah melakukan penyimpangan dari aturan tersebut.
9. Bahwa berdasarkan uraian hukum posita angka 7 di atas TERGUGAT I telah melanggar pasal 2 dalam perjanjian kredit nomor: 100014621/SP/VII/2017 terkait jangka waktu yang ditentukan oleh TERGUGAT I dan juga baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT I telah bersepakat bahwa masa akhir kontrak kredit berakhir sebagaimana dalam perjanjian kredit. Oleh karenanya jatuh tempo yang ditentukan oleh kedua belah pihak telah bersepakat sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 oleh karenanya lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II atas obyek SHM No. 01183 seluas 1013 M2 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali.
 merupakan tindakan lelang yang tidak sah dan batal demi hukum karenanya lelang tersebut dilakukan sebelum jatuh tempo kredit dan apabila PENGGUGAT dinyatakan wanprestasi oleh TERGUGAT I hanyalah terlambat pembayaran angsuran saja, tetapi jatuh tempo yang ditetapkan di dalam pasal 2 sebagaimana perjanjian kredit dimaksud masihlah jauh jadi sangatlah tepat apabila yang mulia majelis hakim membatalkan lelang tertanggal 02 juli 2019 karena melanggar perjanjian yang telah disepakati oleh TERGUGAT itu sendiri.
10. Bahwa sebelum melakukan pelelangan seharusnya TERGUGAT I melakukan suatu penyelamatan kredit sebagaimana surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia

Halaman 3 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

(SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi yaitu upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan dengan maksud/dalam rangka membantu nasabah/PENGGUGAT agar dapat menyelesaikan kewajibannya.

Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan :

- a. Penjadwalan kembali (Rescheduling)
Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat jadwal pembayaran dan waktu pembayaran
- b. Persyaratan kembali (Reconditioning)
Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat Jadwal Pembayaran, Jangka Waktu Pembayaran, dan Persyaratan lain sepanjang tidak mengubah maksimum saldo kredit.
- c. Penataan kembali (Restrukturing)
Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru dalam hal :
 - Penurunan Suku Bunga Kredit
 - Perpanjangan Jangka Waktu Kredit
 - Pengurangan Tunggakan Bunga
 - Pengurangan Tunggakan Pokok
 - Penambahan Fasilitas Kredit
 - Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara

11. Bahwa seharusnya TERGUGAT I melaksanakan suatu penyelamatan sebagaimana posita angka 9 di atas oleh karenanya TERGUGAT I tidak melaksanakan sebagaimana uraian dalil – dalil dimaksud maka dengan segala akibat hukumnya apabila dilakukan pelaksanaan lelang akan tidak sah dan batal demi hukum dan sebab akibatnya dengan segala akibat hukumnya pun pemenang lelang dalam hal ini TERGUGAT II menjadi tidak sah dan batal demi hukum, oleh karenanya pemenang lelang tidak sah dan batal demi hukum maka SHM yang dibalik nama atas nama pemenang lelang / TERGUGAT II dengan segala akibat hukumnya pun menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

12. Bahwa TERGUGAT I melakukan pelelangan melalui TERGUGAT III atas permintaan TERGUGAT I dan tidak memikirkan dampak hukum atau tuntutan hukum dikemudian hari karena atas pelaksanaan lelang tersebut PENGGUGAT tidak pernah mengizinkan dan tidak pernah dimintai ijin oleh TERGUGAT II bahwa obyek sengketa akan dibeli melalui pelaksanaan lelang dan PENGGUGAT pun dalam hal ini juga sangat keberatan atas pelaksanaan lelang yang berlangsung tersebut, atas dasar selain harga limit yang sangat rendah tidak sesuai dengan harga yang semestinya selain itu PENGGUGAT juga tidak pernah melakukan jual beli dengan TERGUGAT II dengan cara jual beli yang

Halaman 4 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya. Hal ini juga menunjukkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah ada niat buruk kepada PENGGUGAT. Hal ini dikuatkan atas adanya pelaksanaan lelang dalam keadaan yang memaksa dikarenakan TERGUGAT II sebelumnya tidak pernah ada komunikasi kepada PENGGUGAT.

13. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menjadi pemenang lelang kemudian TERGUGAT II tanpa seijin PENGGUGAT mengajukan proses balik nama ke TERGUGAT IV. Hal ini menunjukkan bahwa para TERGUGAT telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum. Atas dasar proses balik nama tanpa sepengetahuan atau tidak melibatkan PENGGUGAT jelas suatu tindakan yang mengandung unsur tindak pidana penggelapan. Oleh karenanya sangatlah tepat apabila para TERGUGAT diuntut untuk mempertanggungjawabkan segala perbuatan karena sangat merugikan PENGGUGAT.
14. Bahwa bila mencermati isi perjanjian kredit sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kredit terutama pasal 2 secara jelas dan terang TERGUGAT I telah melakukan ingkar janji kepada PENGGUGAT sebagai mitra yang menjalani suatu perjanjian kontrak kredit yang akan berakhir sebagaimana dalam perjanjian kredit, bila mencermati pasal 2 tersebut dalam perjanjian kredit sangatlah jelas bahwa kedua belah pihak sangatlah bersepakat dan secara bersama – sama untuk menjalin mitra atau kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I antara kreditur dan debitur untuk pelunasan kredit yang berakhir pada sebagaimana di maksud dalam perjanjian kredit.
15. Bahwa mencermati posita angka 13 diatas TERGUGAT I dengan melakukan pelaksanaan lelang melalui TERGUGAT III sebagaimana posita angka 17 di bawah maka khususnya TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bisa menyebabkan kerugian formil dan materiil yang dialami PENGGUGAT, atas dasar PENGGUGAT masih bertanggungjawab dengan sisa hutangnya meski sebatas dengan kemampuan sampai ekonomi membaik atau mendapatkan suatu solusi PENGGUGAT tetap akan menyelesaikan sisa hutangnya sampai lunas, karena itikad baik tersebut ditolak oleh TERGUGAT I dan PENGGUGATpun mengumpulkan uang untuk melunasi karena jatuh tempo yang disepakati masih lama. akan tetapi TERGUGAT I telah mengingkari kesempatan itu yaitu sebagaimana bahwa TERGUGAT I telah melakukan pelaksanaan lelang tertanggal 13 Mei 2019 bertempat di Kantor PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) di jalan Raya Puputan Renon No.108 Dnpasar. Bahwa mencermati tindakan TERGUGAT I merupakan tindakan yang menyimpang dari aturan hukum yang berlaku.

Halaman 5 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa setelah perjanjian kredit seingat PENGGUGAT tidak pernah melakukan tanda tangan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) sebagai syarat untuk menerbitkan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sebagai syarat pula untuk pengajuan hak tanggungan. Dan hal ini TERGUGAT I telah melanggar UU no. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
17. Bahwa dalam proses penerbitan hak tanggungan, PENGGUGAT menduga telah terjadi kecacatan hukum atau batalnya hukum, karena tidak sesuai dengan apa yang dikandungkan pada undang – undang no.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 13, 14 dan 15.
18. Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan lelang tertanggal 13 Mei 2019 akan diadakan pelelangan terhadap agunan SHM No. 01183 dengan luas 1013 M2 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali Pada ;
 - Hari / Tanggal : Senin, 13 Mei 2019
 - Pukul : 09.30 WIB (Waktu Server Aplikasi Lelang Internet) atau pukul 10.30 WITA
 - Tempat : Kantor PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) di jalan Raya Puputan Renon No. 108 DenpasarTERGUGAT I melaksanakan lelang melalui TERGUGAT II berdasarkan pemberitahuan lelang.
19. Bahwa PENGUGAT tidak pernah memberikan ijin atau kuasa terhadap TERGUGAT I untuk meminta SKPT kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan, ini menunjukkan bahwa TERGUGAT I merupakan kreditur yang tidak baik.
20. Bahwa lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II diduga tidak sah, karena tidak mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT dan diduga telah melanggar Undang – undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kategori Melanggar Hukum.
20. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam UUD Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama, di hadapan hukum”. Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi **“Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi”.** Sehingga

Halaman 6 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

PENGGUGAT selaku pemilih yang sah dan beritikad baik yang **Menurut Hukum Harus Dilindungi.**

21. Bahwa jaminan tersebut apabila di lelang seharusnya koordinasi mengenai harga dan memberitahukan kepada atas nama PENGGUGAT oleh karenanya baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II tidak pernah mendatangi PENGGUGAT sebelum pelaksanaan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang berlangsung para TERGUGAT tidak pernah ada saling keterbukaan kepada TERGUGAT terkait hasil nominal seharusnya diketahui oleh PENGGUGAT. Karena antara PENGGUGAT dan para TERGUGAT tidak pernah jual beli dengan sebenarnya dan apabila berganti nama tanpa sepengetahuan PENGGUGAT kategori perbuatan melawan hukum karena tanpa pelaksanaan lelang sesuai UUHT dalam pasal 6

23. Bahwa dalam kepailitan usaha tersebut PENGGUGAT sudah memberitahukan kepada TERGUGAT I, tetapi TERGUGAT I tidak mau mengerti dan tidak mau tahu, cenderung TERGUGAT I lebih memilih menyuruh PENGGUGAT untuk menjual SHM No. 01183 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali dengan demikian TERGUGAT didalam menjalankan aturan kreditnya telah melakukan penyimpangan hukum, tidak menjalankan sebagaimana surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi yaitu upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan dengan maksud/dalam rangka membantu nasabah/PENGGUGAT agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan :

d. Penjadwalan kembali (Rescheduling)

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat jadwal pembayaran dan waktu pembayaran

e. Persyaratan kembali (Reconditioning)

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat Jadwal Pembayaran, Jangka Waktu Pembayaran, dan Persyaratan lain sepanjang tidak mengubah maksimum saldo kredit.

f. Penataan kembali (Restrukturing)

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru dalam hal :

- Penurunan Suku Bunga Kredit
- Perpanjangan Jangka Waktu Kredit
- Pengurangan Tunggalan Bunga

Halaman 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

- Pengurangan Tunggal Pokok
- Penambahan Fasilitas Kredit
- Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara

24. Karenanya TERGUGAT I tidak menjalankan aturan sebagaimana dimaksud juga melanggar pasal 2 dalam perjanjian kredit sebagaimana dimaksud, maka lelang tersebut tidak dapat dilakukan apabila dipaksakan proses pelaksanaan lelang tersebut dengan segala akibat hukumnya akan cacat hukum dan batal demi hukum atau tidak sah karena TERGUGAT I tidak melaksanakan sebagaimana butir diatas. Kategori menyimpang dari aturan hukum dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat tepat apabila yang mulia majelis hakim membatalkan lelang tersebut.

25. Bahwa lelang hak tanggungan tersebut sangat bertentangan dengan peraturan menteri keuangan nomor 93 PMK.06/2012. Juga edaran DEP.KEU.RI Urusan Piutang dan lelang nomor SE-23/PN/2000. Tentang petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang menyatakan lelang dimaksud dalam butir 1 huruf B. Dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT. Tidak dapat dilakukan karena akte pemberian hak tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala atau gugatan dari debitur/Pihak ke III. Maka sudah semestinya melanggar ketentuan peraturan dan undang – undang yang berlaku adalah jelas perbuatan MELAWAN HUKUM.

26. Bahwa ternyata para TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan yang menyimpang atas peraturan menteri keuangan dan surat edaran DEP.KEU dalam posita 17 diatas, maka jelas tanpa adanya persetujuan oleh PENGGUGAT merupakan perbuatan MELAWAN HUKUM.

27. Bahwa selain TERGUGAT I menyimpang atas surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 juga menyimpang dari HUKUM PERDATA Pasal 1365 yang berbunyi

- Terdapat perbuatan melawan hukum karena pihak Tereksekusi tidak di hadirkan dan tidak mengerti Berapa Harga yang terlelang.
- Adanya kerugian Baik materiil dan moril bahwa PENGGUGAT perlu keadilan maka Batal Demi Hukum menyalahi ketentuan Hukum Perdata mohon dapat dihentikan terlebih dahulu karena nilai dibawah standar.

Selain itu juga menyimpang dari Pasal 5 peraturan menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sehingga

Halaman 8 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan perbuatan melawan hukum. Bahwa seharusnya pelaksanaan lelang tersebut harus dilakukan sesuai dengan 3 jenis lelang yaitu :

1. Lelang Eksekusi ; untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
 2. Lelang Noneksekusi Wajib; untuk melaksanakan penjualan barang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara langsung.
 3. Lelang Noneksekusi Sukarela; lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara Sukarela.
28. Bahwa atas pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur maka atas pelaksanaannya menjadi cacat hukum. Oleh karenanya atas perkara tersebut dimulai perbuatan dari TERGUGAT I , TERGUGAT III , dan TERGUGAT II kemudian TERGUGAT IV yang wajib bertanggungjawab atas kembalinya obyek perkara tersebut adalah perbuatan para TERGUGAT, maka memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui majelis pemeriksa perkara menghentikan dan membatalkan proses jual beli ini dan lelang atau apa saja yang sejenis pemindahtanganan atas obyek materiil yang dijaminan SHM No. 01183 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali sebagai obyek masalahnya. Maka haruslah dibatalkan dan lelang yang dilakukan pihak TERGUGAT I melalui TERGUGAT II CACAT HUKUM, maka BATAL DEMI HUKUM.
29. Bahwa terhadap obyek sengketa sebagaimana posita nomor 14 sampai 18 kurang lebih masa pelaksanaan lelang bertentangan dengan HUKUM PERDATA pasal 1365 yang berbunyi :
- a. Terdapat perbuatan melawan hukum karena Pihak PENGGUGAT tidak dihadirkan dan tidak mengerti berapa harga yang dilelang.
 - b. Adanya kerugian baik materiil dan moril bahwa PENGGUGAT perlu keadilan maka BATAL DEMI HUKUM menyalahi ketentuan hukum perdata mohon dapat dihentikan terlebih dahulu karena nilai dibawah standar.
30. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti – bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, dan kasasi

Halaman 9 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka penetapan lelang yang dimohonkan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT III adalah cacat hukum, karena tidak dilaksanakan klausula. Yang telah diperjanjikan dan di sepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dan TERGUGAT I pun mengingkari perjanjian kredit yang dibuat sendiri karena pelunasan atau berakhirnya kontrak kredit tersebut sebagaimana perjanjian kredit. Sebagaimana pasal 2 dalam perjanjian kredit sebagaimana dimaksud, oleh karenanya TERGUGAT I dan TERGUGAT III melakukan pelaksanaan lelang pada tanggal 02 juli 2019 pukul 10.30 WITA bertempat di Kantor PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) jalan raya Puputan nomor 108 Renon Denpasar. Maka yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo bertanggungjawab memberikan keadilan yang seadil – adilnya terutama mencermati proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT III dan muncul nama TERGUGAT II sebagai pemenang lelang dan timbul TERGUGAT IV sebagai pihak yang telah memproses balik nama dimana atas tindakan – tindakan tersebut dilakukan para TERGUGAT sebelum jatuh tempo masa berakhirnya kontrak kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, oleh karenanya PENGGUGAT meminta kepada ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui yang mulia majelis hakim untuk mempertimbangkan tindakan para TERGUGAT tersebut.
32. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT I menyimpang dari perjanjian kredit yang di buat sendiri tanpa melibatkan PENGGUGAT dalam pembuatanya dan TERGUGAT I pun juga mengingkari perjanjian tersebut maka dari itu PENGGUGAT juga keberatan terhadap klausula baku yang dibuat secara sepihak oleh TERGUGAT I yang berbentuk perjanjian pembiayaan modal kerja, karena berdasarkan UU RI no.08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat 01 disebut.

“Pelaku usaha didalam menawarkan barang atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang mencantumkan klausula baku pada setiap konsumen atau perjanjian apabila menyatakan pemberian kuasa konsumen kepada pihak pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli konsumen secara angsuran. Dan menyatakan bahwa konsumen memberikan kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebasan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan, terhadap barang yang dibeli konsumen secara angsuran” sanksi pelanggaran diatur dalam pasal 62 UU RI no. 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu : Penjara Pidana paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak 2 milyar rupiah ;

Halaman 10 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

33. Bahwa untuk menjamin gugatan aquo, mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Banding, Verset maupun Kasasi
34. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, tidak melakukan LELANG sampai dengan adanya Putusan ini.
35. Bahwa oleh karenanya atas tindakan para TERGUGAT tersebut menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sudah sepantasnya apabila para TERGUGAT dituntut ganti rugi atas pelaksanaan lelang yang dinilai harga limit sangat rendah dari harga normal yaitu apabila dijual dengan harga normal SHM No. 01183 dengan luas 1013 M2 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali bisa mencapai nilai sebesar Rp. 375.000.000 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), oleh karenanya atas pelaksanaan lelang yang dibawah standar tersebut maka secara bersama – sama para TERGUGAT wajib mengembalikan kerugian yang diterima oleh PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah). Dengan rincian sebagai berikut:
Rp. 1.400.000.000 (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) harga normal objek sengketa tanah dikurangi total hutang sebesar Rp. 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) sama dengan Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah)

Maka berdasarkan hal yang telah di uraikan di atas dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut yang seadil – adilnya :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar pasal 2 dalam perjanjian kredit.
3. Membatalkan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tertanggal 13 Mei 2019 yang dilakukan oleh TERGUGAT II tidak sah atau Batal Demi Hukum dan Cacat Hukum.
4. Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membatalkan lelang agunan hak milik PENGGUGAT atas obyek SHM No. 01183 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali.
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan tindakan lelang dan perbuatan melawan hukum (ontrecht mateg daad) kepada PENGGUGAT maka akan dilakukan upaya hukum seluasnya karena menyimpang dari tata cara hukum jual beli keperdataan secara tidak benar menyimpang menurut Hukum ketentuan UUHT Pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e. Dan menghukum kepada TERGUGAT II untuk membatalkan lelang pada hari

Halaman 11 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selasa, 02 Juli 2019 yang bertempat di TERGUGAT I. Karena tidak sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verset maupun kasasi.

6. Menyatakan menurut hukum Risalah lelang dan Kutipan Risalah lelang, yang di terbitkan atau dikeluarkan oleh TERGUGAT III TIDAK SAH dan TIDAK BERLAKU.
7. Menyatakan menurut hukum sertifikat Hak Milik SHM No. 01183 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit kec. Kediri kab. Tabanan Bali yang pada saat ini telah beralih dari semula atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT II adalah TIDAK SAH dan tidak berlaku .
8. Menghukum TERGUGAT II dan TERGUGAT IV untuk mengembalikan status sertifikat yang saat ini telah menjadi atas nama TERGUGAT II Menjadi atas nama PENGGUGAT lagi.
9. Memerintahkan para TERGUGAT untuk membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp. 1.400.000.000 (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) akibat perkara yang ditimbulkan oleh para TERGUGAT atas pelaksanaan lelang yang menyimpang dari aturan hukum.
10. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara atas timbulnya gugatan ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Yth Ketua Pengadilan Negeri Denpasar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil – adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak-pihak datang menghadap di persidangan masing-masing:

- Penggugat datang menghadap sendiri;
- Tergugat I datang menghadap kuasanya: Supriyanto Hadiprayitno dan I Gede Krisna Wahyu Wijaya, dkk., karyawan PT. Permodalan Nasional Madani, berdasarkan surat tugas Nomor: S-034/PNM-DPS/I/2020 tanggal 11 Januari 2020 dan surat kuasa khusus Nomor: SKU-030/PNM-DPS/I/2020 tanggal 11 Januari 2020 dari Iman Seweka, Pemimpin Cabang Denpasar PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Denpasar;
- Tergugat II pada awal persidangan datang menghadap sendiri, namun pada persidangan berikutnya tidak datang dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasa guna mewakilinya, sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut, dan tidak ternyata tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Halaman 12 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat III datang menghadap kuasanya: Tio Serepina Siahaan, S.H.,LL.M., dkk., pegawai Kementerian Keuangan, dan Wiji Yudhiharso Kusumo Putro, dkk., pegawai KPKNL Denpasar, berdasarkan surat tugas Nomor: ST-251/WKN.14/KNL.01/2020 tanggal 31 Januari 2020 dan surat kuasa khusus Nomor SKU-39/MK.1/2020 tanggal 23 Januari 2020 dari Hadiyanto, Sekretaris Jenderal atas nama Menteri Keuangan RI;
- Tergugat IV datang menghadap kuasanya: IWayan Minarta, S.Ptnh., pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 66/SKu-MP.02.02/1/2020 tanggal 15 Januari 2020 dari Heyanto, S.SiT.,M.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan;

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 Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO BERDASARKAN PERATURAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2 TAHUN 2019 (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Bahwa setelah TERGUGAT I meneliti seluruh gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, TERGUGAT I menilai bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) ("**PERMA No. 2/2019**");
2. Bahwa PENGGUGAT sebagaimana dalam posita dan petitumnya telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, hal mana TERGUGAT III dan

Halaman 13 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT IV tersebut adalah Badan Hukum dan/atau Pejabat Pemerintahan, dan berdasarkan ketentuan yang tertuang di dalam Pasal 1 angka 4 PERMA No. 2/2019 telah dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 4:

*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung **tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat** beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

3. Bahwa PENGGUGAT sebagaimana ternyata di dalam posita dan petitumnya, telah menuntut agar Sertifikat Hak Milik No.1183 yang telah dibalik nama kepada TERGUGAT II dinyatakan batal dan tidak sah, yang mana tindakan tersebut merupakan kewenangan badan hukum dan/atau pejabat pemerintahan sebagaimana bunyi PERMA No. 2/2019 tersebut;
4. Bahwa untuk lebih jelasnya, berikut TERGUGAT I kutipkan petitum PENGGUGAT tersebut:

Petitum No.7:

"Menyatakan menurut hukum sertifikat Hak Milik No. 01183 atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan, Bali, yang pada saat ini telah beralih dari semula atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT II adalah TIDAK SAH dan tidak berlaku;

5. Bahwa memperhatikan poin-poin dalam posita dan petitum gugatan PENGGUGAT tersebut, maka jelas bahwa PENGGUGAT menuntut penghentian dan atau pembatalan atas Tindakan Pemerintahan. Adapun Pasal 1 angka 1 PERMA No. 2/2019 menjelaskan yang dimaksud sebagai Tindakan Pemerintahan adalah sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1:

Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.

Kemudian Pada Pasal 1 angka 8 PERMA No. 2/2019 dijelaskan juga sebagaiberikut:

Pasal 1 angka 8:

Gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud

Halaman 14 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada angka 1 yang diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan.

6. Bahwa lebih lanjut, dinyatakan di dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 2/2019: "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."
7. Berdasarkan seluruh uraian TERGUGAT I pada angka 1 s/d 6 tersebut di atas, maka jelas bahwa PENGADILAN NEGERI DENPASAR harus menyatakan tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* melalui suatu putusan sela;
BERDASARKAN SELURUH URAIAN TERGUGAT I TERSEBUT DI ATAS, MAKA TERBUKTI DAN BERDASAR HUKUM SERTA BERALASAN APABILA MAJELIS HAKIM PADA PENGADILAN NEGERI DENPASAR MENYATAKAN TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO DI DALAM SUATU PUTUSAN SELA.

B. PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I TELAH MENYEPAKATI DOMISILI HUKUM YANG TETAP PADA PENGADILAN NEGERI GIANYAR (EXCEPTIO RELATIVE COMPETENTIE)

1. Bahwa dalam mengajukan gugatannya, PENGGUGAT telah melakukan kesalahan dan/atau kekeliruan dengan mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Denpasar yang di mana seharusnya gugatan *a quo* diajukan pada Pengadilan Negeri Gianyar. Hal sebagaimana dimaksud dikarenakan pada Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31 yang dibuat pada tanggal 19 Januari 2018 dihadapan Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris berkedudukan di Denpasar antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I pada ketentuan Pasal 12 bagian Penutupan angka 1 merumuskan bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tentang perjanjian *a quo* dengan segala akibatnya telah sepakat memilih domisili hukum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Gianyar;
2. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 1 diatas perihal kewenangan relatif telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang merumuskan:

Halaman 15 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, SANGAT JELAS BAHWA DALAM GUGATAN A QUO TIDAK SESUAI DENGAN KEWENANGAN RELATIF PENGADILAN NEGERI DENPASAR DAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO KARENA MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI GIANYAR. OLEH KARENANYA ADALAH WAJAR SERTA BERALASAN MENURUT HUKUM SEHINGGA PATUT UNTUK DIKABULKAN EKSEPSI INI OLEH YANG TERHORMAT MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA A QUO DAN MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

C. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa hubungan hukum yang timbul antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah berupa Akta Perjanjian Pembiayaan (Perjanjian Kredit) Akta Notariil yang di buat dihadapan Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan sehingga sudah sepatutnya Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan diikutsertakan dan/atau menjadi pihak yang digugat oleh PENGGUGAT, namun tidak dilakukan oleh PENGGUGAT;
2. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT juga mendalilkan terkait tidak pernah melakukan tanda tangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di hadapan Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris berkedudukan di Denpasar sehingga sudah sepatutnya Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan diikutsertakan dan/atau menjadi pihak yang digugat oleh PENGGUGAT untuk membuktikan dalil PENGGUGAT tersebut;
3. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT dengan tidak mengikutsertakan dan/atau menggugat Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris berkedudukan di Denpasar yang terkait dengan

Halaman 16 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT menjadi kurang pihak;

4. Bahwa sesuai dengan pendapat dari ahli hukum perdata M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" Halaman 117 alinea kedua menjelaskan sebagai berikut:

"Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak dari pada menjadikannya sebagai saksi dengan jalan menariknya sebagai Tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat Plurium Litis Consortium."

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, gugatan PENGGUGAT yang tidak lengkap dan/atau tidak sempurna karena kurang pihak sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima";

7. Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan:

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".

8. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216K/Sip/1974, tanggal 27 Maret 1975, Jo. Nomor: 1424K/Sip/1975, tanggal 06 Juni 1976, Jo. Nomor: 878K/Sip/1977, tanggal 19 Juni 1979, menyatakan:

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat, tetapi belum digugat"

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, SANGAT JELAS BAHWA DALAM GUGATAN A QUO TELAH TERJADI KECACATAN FORMAL DALAM BENTUK GUGATAN *ERROR IN PERSONA* BERUPA GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*). OLEH KARENANYA ADALAH WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

Halaman 17 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



D. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL

GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL DALAM BENTUK GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS KARENA DIBUAT DENGAN SEMBARANG DAN SALING BERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUMNYA

Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena dibuat dengan sembarang. Hal ini terlihat dalam posita gugatannya, hal mana terdapat kerancuan dan ketidakjelasan dalam dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, antara lain:

1. Bahwa setelah mencermati dan membaca isi dalam Posita (*fundamentum petendi*) gugatan, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan unsur-unsur yang jelas dan tegas perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga mengakibatkan gugatan kabur, dan adalah pantas apabila TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya pada intinya mendalilkan keberatan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01183. Bahwa apabila PENGGUGAT benar – benar keberatan dan/atau merasa dirugikan atas obyek lelang yang kemudian dilakukan Lelang seharusnya PENGGUGAT dapat mengajukan perlawanan sebelum dilakukan upaya Lelang terhadap Objek yang akan dilelang, namun pada kenyataannya PENGGUGAT tidak melakukan perlawanan pada waktu sebelum dilakukan lelang;
3. Bahwa demikian pula dengan Posita (*fundamentum petendi*) dan Petitum PENGGUGAT yang rancu yang tiba-tiba menyatakan dan menetapkan pelaksanaan lelang atas obyek Gugatan tidak sah merupakan bentuk dari gugatan yang kabur dan tidak jelas;
4. Bahwa selama pelaksanaan lelang PENGGUGAT sudah mengetahui dan/atau telah diberitahu perihal akan dilakukan proses Lelang namun PENGGUGAT bersikap acuh tak acuh dan tidak menyatakan Perlawanan dengan dasar yang kuat sebelum lelang tersebut dilakukan;
5. Bahwa dengan demikian akibat kerancuan dalam dalil Gugatannya sebagaimana tersebut diatas sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan pantas apabila TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SELAIN KABUR DAN TIDAK JELAS KARENA BERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUMNYA, GUGATAN PENGGUGAT JUGA TIDAK JELAS DAN TIDAK TERTENTU MENGENAI DASAR FAKTA (*FETELIJKE GROND*) DAN DASAR HUKUMNYA (*RECHTS GROND*)

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati posita gugatan PENGGUGAT, dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT juga tidak jelas dasar faktanya (*Fetelijke Grond*), di satu sisi PENGGUGAT mendalilkan mengenai niatnya untuk melunasi semua sisa hutangnya dengan pembayaran semampunya namun PENGGUGAT tidak menjelaskan perihal besaran pembayaran dan/atau angsuran tersebut pada dalil posita gugatan, lalu pada satu sisi PENGGUGAT mendalilkan mengenai keberatan PENGGUGAT terhadap upaya lelang namun pada sisi yang lainnya PENGGUGAT mengakui telah melakukan perbuatan wanprestasi;
2. Bahwa selain tidak jelas dan tidak tertentu dasar faktanya, gugatan PENGGUGAT juga tidak jelas mengenai dasar hukumnya. Hal mana terlihat dalam posita angka 25 yang di mana PENGGUGAT salah dalam menerapkan dasar hukumnya, kemudian dalam posita angka 27 dan angka 29 karena **PENGGUGAT telah mengubah bunyi Pasal 1365 KUHPerdata**;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa Gugatan PENGGUGAT pada perkara *a quo* tergolong tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas (*Obscuur Libel*). Oleh karenanya, sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formal, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata* "; Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

"Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)."

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

"Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Halaman 19 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg.No.565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, SANGAT JELAS BAHWA DALAM GUGATAN A QUO TELAH TERJADI KECACATAN FORMAL DALAM BENTUK GUGATAN KABUR KARENA SALING BERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUMNYA, SELAIN ITU JUGA TIDAK TERTENTU DASAR FAKTA DAN DASAR HUKUMNYA. OLEH KARENANYA ADALAH WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

E. EXCEPTIO PEREMPTORIA/ NON ADIMPLETI CONTRACTUS

PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO TERHADAP TERGUGAT I KARENA FAKTANYA PENGGUGATLAH YANG TIDAK MEMENUHI PRESTASINYA TERHADAP TERGUGAT I SEMENTARA TERGUGAT I TELAH MEMENUHI PRESTASINYA DENGAN MEMBERIKAN FASILITAS PEMBIAYAAN BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT ATAU PERJANJIAN PEMBIAYAAN

1. Bahwa terkait permasalahan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I timbul berdasarkan adanya Perjanjian Pembiayaan (Perjanjian Kredit) Akta Notariil Nomor 31 yang di buat dihadapan Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang telah disetujui dan ditandatangani secara sadar baik oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT I;
2. Bahwa perjanjian *a quo* dalam aspek konsensual adalah perjanjian timbal balik;
3. Bahwa dalam implementasi dari pelaksanaan perjanjian *a quo* menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi) bagi PENGGUGAT maupun TERGUGAT I dan masing-masing pihak dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik;
4. Bahwa dalam implementasi dari pelaksanaan perjanjian *a quo* TERGUGAT I telah memenuhi prestasinya yakni berupa pemberian pinjaman dana dan/atau fasilitas pembiayaan kepada PENGGUGAT;
5. Bahwa kemudian dalam implementasi dari pelaksanaan perjanjian *a quo* PENGGUGATLAH yang sesungguhnya tidak memenuhi prestasinya dengan

Halaman 20 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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 melakukan pembayaran angsuran dana pinjaman sesuai waktu yang diperjanjikan (jatuh tempo pembayaran angsuran) kepada TERGUGAT I;

6. Bahwa berdasarkan perjanjian *a quo* pihak yang tidak memenuhi prestasinya dan/atau kewajibannya sesuai yang diperjanjikan dalam perjanjian *a quo* tidaklah berhak menggugat dan/atau mengajukan gugatan.

BAHWA BERDASARKAN URAIAN DAN ALASAN-ALASAN HUKUM SEBAGAIMANA DIKEMUKAKAN DI ATAS, PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA SESUNGGUHNYA PENGGUGATLAH YANG TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL, SEHINGGA SUDAH SEHARUSNYA GUGATAN PENGGUGAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaand*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT I tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;
3. Bahwa setelah membaca dan mencermati dalil gugatan PENGGUGAT, maka TERGUGAT I menilai yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai keberatan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01183 atas nama **I MADE RAI**;
4. Bahwa guna membuat terang dan jelas mengenai dasar fakta atas permasalahan PENGGUGAT kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, berikut TERGUGAT I sajikan hal-hal yang tidak disampaikan PENGGUGAT secara tegas, sebagai berikut:
 - a. Bahwa PENGGUGAT telah menandatangani Perjanjian Pembiayaan atas fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) yang TERGUGAT I berikan kepada PENGGUGAT guna kebutuhan modal kerja dan investasi berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31 tanggal 19 Januari 2018 yang di buat dihadapan Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris berkedudukan di Denpasar;
 - b. Bahwa Ketentuan pada Pasal 2 dalam Akta Perjanjian Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada poin a menjelaskan mengenai jangka waktu pinjaman yang ditetapkan adalah selama 60 (enam puluh) bulan

Halaman 21 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak tanggal 19-01-2018 dan dijelaskan pula perihal pokok pinjaman berikut bunga yang harus dibayar oleh PENGGUGAT dengan cara angsuran (*installment*) adalah sebesar Rp. 10.337.500,00 (sepuluh juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) setiap bulannya;

- c. Bahwa untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan tersebut, PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 01183 atas nama I MADE RAI;
 - d. Selanjutnya, SHM No. 01183 tersebut diikat dalam suatu dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 83/2018 tanggal 5 Juli 2018 yang dibuat oleh I Gede Anom Widhi Rawista, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Tabanan (selanjutnya disebut sebagai "APHT");
 - e. Bahwa atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 03319/2019, dimana TERGUGAT I menjadi pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas jaminan tanah/bangunan SHM No. 01183 diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta Rupiah).
5. Bahwa berdasarkan kronologis pada angka "4" di atas, seharusnya sudah dapat mementahkan dalil-dalil PENGGUGAT. Namun TERGUGAT I dengan itikad baik tetap akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT;
6. Bahwa seiring berjalannya waktu kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I mulai tersendat dan PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi, yakni dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembiayaan dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian Pembiayaan. Oleh karenanya, TERGUGAT I telah memberikan surat-surat peringatan, sebagai berikut:
- i. Bahwa pada tanggal 21 November 2018, TERGUGAT I telah mengirimkan surat dengan Nomor Surat: 063 perihal Surat Peringatan I (satu) kepada PENGGUGAT;
 - ii. Bahwa TERGUGAT I kembali mengirimkan surat dengan Nomor Surat: 066 pada tanggal 28 November 2018 perihal Surat Peringatan II (dua) kepada PENGGUGAT;

Halaman 22 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

iii. Bahwa dikarenakan tetap tidak ada tanggapan serta itikad baik dari PENGUGAT, maka pada tanggal 5 Desember 2018, TERGUGAT I kembali mengirimkan surat dengan Nomor Surat: 067 perihal Surat Peringatan III (tiga) kepada PENGUGAT;

iv. Bahwa PENGUGAT juga telah menunjukkan itikad yang tidak baik dengan tidak menerima setiap Surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh TERGUGAT I. Hal sebagaimana dimaksud terlihat dengan tidak berkenannya PENGUGAT menandatangani Surat Peringatan yang dikirimkan oleh TERGUGAT I;

BAHWA BERDASARKAN URAIAN DI ATAS SEMAKIN JELAS DAN TERANG, GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT MERUPAKAN ITIKAD BURUK YANG DIMILIKI OLEH PENGUGAT;

7. Bahwa dari uraian di atas jelas terbukti PENGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan yang dibuat bersama TERGUGAT I. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *"Hukum Perjanjian"*, PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."

8. Bahwa dalil TERGUGAT I di atas didasarkan pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf a dan e Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31, yang menyebutkan bahwa:

1. *"Menyimpang dari ketentuan dalam pasal-pasal diatas, Nasabah dinyatakan Wanprestasi (Cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila terpenuhi salah satu tindakan atau peristiwa yang disebutkan di bawah ini:*

- a. NASABAH terlambat membayar angsuran/ kewajiban;
- b.
- c.
- d.
- e. NASABAH lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pembiayaan lainnya atau Perjanjian dengan nama apapun juga yang ditandatangani oleh NASABAH dengan PNM;

Bahwa selanjutnya pada ketentuan Pasal 7 ayat (2) Akta Perjanjian Pembiayaan *a quo*, semakin ditegaskan bahwa:

"Bilamana NASABAH Wanprestasi (Cidera Janji) dan dinyatakan telah Jatuh Tempo maka PNM berhak menagih seluruh pinjaman berupa

Halaman 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok dan bunga termasuk biaya lain, dengan seketika dan sekaligus dan segala sesuatu yang harus dibayar oleh NASABAH kepada PNM termasuk ongkos/ biaya administrasi dan ongkos-ongkos lainnya.”

Selain itu berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”), juga ditegaskan bahwa:

”Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan apabila PENGGUGAT telah Wanprestasi, maka TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;
10. Bahwa dasar TERGUGAT I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
 - 2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*
 - 3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.*

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM No. 01183 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji dan/atau wanprestasi PENGGUGAT atas kewajiban pembayaran hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Pembiayaan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM No. 01183 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap PENGGUGAT.

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN TERGUGAT I,

Halaman 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHM NOMOR: 01183 TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*).

11. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT angka 6, dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar. Dalil PENGGUGAT yang menyatakan melakukan pembayaran angsuran namun terlambat telah menunjukkan bahwa PENGGUGAT mengakui telah melakukan tindakan wanprestasi kepada TERGUGAT I dan dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa seharusnya TERGUGAT I terlebih dahulu melakukan Gugatan Wanprestasi kepada PENGGUGAT menunjukkan bahwa sesungguhnya PENGGUGAT tidak paham dan/atau tidak mengerti perihal alur dan prosedur serta ketentuan yang telah diatur terhadap lelang hak tanggungan. Selain itu PENGGUGAT juga mendalilkan proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II yang dimana dalam gugatan ini pihak yang menjadi TERGUGAT II adalah **I NYOMAN GADANG** yang dalam case ini merupakan pemenang lelang atas jaminan hak tanggungan SHM No. 01183, sehingga terlihat jelas mengenai dalil gugatan PENGGUGAT yang sangat sembarang dalam proses penyusunan dan/atau pembuatannya;
12. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGGUGAT pada angka 7 yang menyatakan bahwa TERGUGAT I ingkar janji terkait masa berakhirnya perjanjian kredit semakin menunjukkan bahwa PENGGUGAT tidak paham dan/atau telah salah memahami perihal makna dan/atau arti dari wanprestasi sebagaimana yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT I pada bantahan dan/atau jawaban TERGUGAT I pada angka 7 dan angka 8;
13. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT angka 8 merupakan dalil yang sangat kabur dan tidak jelas arahnya karena PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I telah menyimpang dari aturan hukum dan menyimpang dari perjanjian kredit yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, namun tidak dijelaskan aturan hukum apa dan ketentuan dari perjanjian kredit yang mana yang telah disimpangi oleh TERGUGAT I, selain itu dalam dalilnya PENGGUGAT pada salah satu kalimat menyatakan TERGUGAT I telah menjalankan aturan Depkeu No. 23/BPPP/1991 namun pada kalimat berikutnya

Halaman 25 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PENGGUGAT malah menyatakan sebaliknya, sehingga dapat terlihat jelas bahwa Gugatan yang dibuat serta diajukan oleh PENGGUGAT adalah merupakan gugatan yang sembarang dalam pembuatannya serta mengada-ada;
14. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT angka 9 tidaklah perlu TERGUGAT I tanggapi selain karena mengada-ada juga merupakan pengulangan kembali dari dalil-dalil PENGGUGAT sebelumnya yang pada intinya penjelasannya sama dengan bantahan dan/atau jawaban TERGUGAT I pada angka 12;
15. Bahwa selain sebagaimana dimaksud di atas, pada dalil PENGGUGAT angka 10 dan angka 11 juga menjelaskan bahwa seharusnya TERGUGAT I melakukan penyelamatan kredit terhadap kredit PENGGUGAT melalui upaya restrukturisasi atau memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk membayar sebatas kemampuannya, dalil ini benar-benar menyesatkan karena pada faktanya adalah kesempatan restrukturisasi telah diberikan oleh TERGUGAT I namun PENGGUGATLAH yang selalu menolak tawaran restrukturisasi yang diberikan oleh TERGUGAT I serta tidak diperoleh kesepakatan restrukturisasi dikarenakan PENGGUGAT selalu meminta restrukturisasi pembayaran angsuran sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap bulannya dan hal ini jelas ditolak TERGUGAT I mengingat besar angsuran yang semestinya dibayarkan oleh PENGGUGAT (bantahan dan/atau jawaban TERGUGAT I pada angka 4 huruf b) sangat jauh selisihnya dengan permintaan restrukturisasi PENGGUGAT;
16. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT angka 12 merupakan upaya pembenaran diri oleh PENGGUGAT atas tindakan wanprestasinya, sebagaimana secara umum diketahui bahwa dalam proses lelang terkait agunan nasabah pada lembaga pembiayaan tidak memerlukan ijin dari pihak nasabah dan ketika nasabah wanprestasi memang sudah menjadi hak bagi lembaga pembiayaan untuk melakukan pelelangan terhadap obyek yang dijadikan jaminan oleh nasabah. Ketentuan sebagaimana dijelaskan di atas juga telah sesuai dengan perjanjian *a quo* yang telah disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. Bahkan TERGUGAT I dengan itikad baik tetap mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada PENGGUGAT serta mengumumkan pelaksanaan lelang tersebut di media cetak (koran). Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT ini juga memperlihatkan ketidakpahaman PENGGUGAT perbedaan Lelang dengan Jual-Beli;
17. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGGUGAT angka 13 tidaklah perlu TERGUGAT I tanggapi selain karena mengada-ada juga mempertegas ketidakpahaman PENGGUGAT mengenai proses peralihan Hak Milik. Bahwa SHM NO. 01183 yang merupakan agunan milik PENGGUGAT yang diagunkan

Halaman 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada TERGUGAT I i.c obyek sengketa telah beralih kepemilikannya berdasarkan hasil dari risalah lelang yang diterbitkan dan/atau dikeluarkan oleh TERGUGAT III dan hal tersebut yang dijadikan dasar bagi TERGUGAT IV untuk melakukan proses peralihan hak milik (proses balik nama) ke atas nama TERGUGAT II;

18. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGGUGAT angka 14 kembali merupakan pengulangan kembali dari dalil-dalil PENGGUGAT sebelumnya yang pada intinya penjelasannya sama dengan bantahan dan/atau jawaban TERGUGAT I pada angka 12;
19. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT angka 15 pada intinya kembali melakukan pengulangan dari dalil-dalil posita PENGGUGAT sebelumnya, pernyataan PENGGUGAT yang menyatakan mengumpulkan uang untuk melunasi hutangnya sangat bertentangan dengan fakta-fakta yang sebenarnya dimana PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran terkait hutang kredit milik PENGGUGAT, selain itu PENGGUGAT juga telah mendalilkan dan merasa yakin hutangnya akan dibayarkan dan/atau akan dilunasi oleh negara sehingga tidak mengindahkan anjuran yang disampaikan oleh TERGUGAT I untuk melakukan pembayaran angsuran dan/atau melunasi sisa hutang milik PENGGUGAT;
20. Bahwa sebagai pertimbangan Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* dapat TERGUGAT I sampaikan bahwa salah satu alasan yang mendasari perihal perbuatan wanprestasi PENGGUGAT adalah karena PENGGUGAT mendalilkan dan/atau menyampaikan kepada TERGUGAT I bahwa hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I telah dilunasi dengan uang rupiah SBKKN yang mana hal tersebut adalah tidak benar adanya dan praktek-praktek sejenis (HUTANG LUNAS DENGAN UANG RUPIAH SBKKN) berdasarkan **SIARAN PERS OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK) Nomor No. SP 56/DKNS/OJK/6/2016** (terlampir) tidak dibenarkan karena dapat merugikan industri jasa keuangan dan masyarakat. Oleh karena itu, OJK menghimbau semua pihak khususnya para debitur dan/atau nasabah dan pelaku usaha jasa keuangan untuk waspada dan berhati-hati terhadap penawaran dan atau ajakan dari pihak manapun terkait hal tersebut;
21. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 16 semakin menunjukkan ketidakpahaman serta itikad tidak baik yang dilakukan oleh PENGGUGAT semata-mata untuk memperoleh pembenaran atas tindakan wanprestasinya, hal ini dikarenakan pada dalilnya PENGGUGAT menyatakan tidak pernah melakukan tanda tangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan memang sudah

Halaman 27 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnyalah bukan PENGGUGAT yang menandatangani SKMHT *a quo* karena SHM No. 01183 yang dijadikan jaminan dan/atau agunan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah atas nama I MADE RAI (orang tua PENGGUGAT). Akta SKMHT No. 25 tanggal 8 Juni 2018 telah di buat dan ditandatangani oleh I MADE RAI (orang tua PENGGUGAT) di hadapan Ni Putu Dhian Irmasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris berkedudukan di Denpasar;

22. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT angka 17 kembali tidaklah perlu TERGUGAT I tanggap selain karena mengada-ada juga cenderung sangat subyektif serta menggunakan praduga yang tidak jelas dasar hukumnya;
23. Dalil PENGGUGAT pada angka 16 dan angka 17 apabila dibenarkan akan sangat menyesatkan bagi masyarakat dan dalil ini merupakan upaya pencemaran nama baik TERGUGAT I yang dilakukan oleh PENGGUGAT;
24. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 18 telah menjelaskan dan/atau menerangkan serta PENGGUGAT telah mengakui bahwa terkait proses lelang, TERGUGAT I telah memberikan surat pemberitahuan lelang dan telah mengumumkan pelaksanaan lelang tersebut di media cetak (koran) sebagaimana dijelaskan pada bantahan dan/atau jawaban TERGUGAT I pada angka 16;
25. Bahwa untuk menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 19 perlulah TERGUGAT I sampaikan agar dapat PENGGUGAT pahami bahwa dalam hal pengurusan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak serta merta memerlukan kuasa dari PENGGUGAT dan/atau orang tua PENGGUGAT selaku pemilik hak atas tanah tersebut. Hal tersebut dikarenakan hak atas tanah sebagaimana dimaksud di atas telah dijadikan jaminan dan/atau sebagai agunan sesuai penjelasan TERGUGAT I pada bantahan dan/atau jawaban angka 4 huruf c, d dan e, sehingga ketika PENGGUGAT telah wanprestasi dan untuk kepentingan dan/atau syarat proses lelang maka pihak yang bertindak selaku pemberi kuasa dari TERGUGAT I untuk memohonkan SKPT adalah TERGUGAT II;
26. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 20 kembali merupakan pengulangan dari dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sebelumnya yang tidak benar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya;
27. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 21 kembali TERGUGAT I nyatakan adalah merupakan dalil yang tidak jelas arah serta tujuan dari dicantumkannya dalil tersebut pada posita PENGGUGAT, selain itu PENGGUGAT juga mendalilkan selaku **pemilih yang sah**, dalil ini juga semakin membingungkan TERGUGAT I terkait arah dan tujuan dalil tersebut (terlepas dari kemungkinan PENGGUGAT salah tulis dan/atau salah ketik dalam gugatannya);

Halaman 28 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT angka 22 sangatlah mengada-ada karena pada dasarnya TERGUGAT I dalam setiap upaya penyelesaian kredit nasabah yang bermasalah selalu memberikan kesempatan kepada para nasabahnya i.c PENGGUGAT untuk secara terlebih dahulu mengupayakan pelunasan dengan cara penjualan jaminan secara sukarela (penjualan yang dilakukan sendiri oleh nasabah i.c PENGGUGAT). Permasalahan ini timbul dikarenakan PENGGUGAT merupakan Nasabah dengan itikad yang tidak baik walaupun telah diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan jaminan secara sukarela namun tetap bersikeras tidak mau dan/atau menolak saran dari TERGUGAT I sehingga upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh TERGUGAT I adalah melalui upaya lelang;
29. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGGUGAT angka 23 merupakan dalil yang tidak jelas dan berubah-ubah keterangannya, hal ini karena pada dalil ini PENGGUGAT menyatakan usahanya telah pailit sedangkan pada dalil-dalil sebelumnya PENGGUGAT mendalihkan usahanya sedang menurun dan/atau mengalami keterpurukan. Selain itu dalil pada angka 23 dan angka 24 ini juga merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya sehingga jawaban dan/atau bantahannya tidak perlu kembali dijelaskan oleh TERGUGAT I;
30. Bahwa PENGGUGAT dalam dalilnya pada angka 25 kembali menunjukkan bahwa gugatan yang dibuat serta diajukan oleh PENGGUGAT dibuat secara sembarang serta tidak jelas dasar hukumnya karena Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur perihal petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan adalah PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93 /PMK.06/2010, hal mana ketentuan tersebut telah diubah dan dinyatakan tidak berlaku lagi dengan adanya ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 99 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan sebagai berikut:

“Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”

Sehingga semakin jelas bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tidak jelas arahnya, karena secara tidak langsung PENGGUGAT telah mengakui perbuatan wanprestasinya serta menyadari bahwa akibat dari perbuatannya tersebut akan dapat menyebabkan obyek jaminan yang diagunkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dilakukan pelelangan secara di muka umum oleh TERGUGAT I;

31. Bahwa selanjutnya dalam dalil PENGGUGAT angka 26 untuk kesekian kalinya kembali menunjukkan bahwa gugatan yang dibuat dan/atau diajukan oleh PENGGUGAT dibuat secara sembarang serta mengada-ada karena

Halaman 29 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT mendalilkan "MENYIMPANG ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN DAN SURAT EDARAN DEP.KEU DALAM POSITA 17 DI ATAS" bahwa sebagaimana dapat diketahui dan dilihat dalam gugatan PENGGUGAT, isi dan/atau materi dari posita PENGGUGAT pada angka 17 adalah mendalilkan mengenai proses penerbitan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini untuk kesekian kalinya kembali menunjukkan BAHWA GUGATAN YANG DIBUAT DAN/ATAU DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT DIBUAT SECARA SEMBARANG SERTA MENGADA-ADA;

32. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGGUGAT pada angka 27 merupakan dalil yang tidak jelas arah dan tujuannya karena PENGGUGAT mendalilkan bunyi dan/atau isi dari Pasal 1365 KUHPerdara yang sangat tidak sesuai dengan aslinya. Sebagaimana dapat diketahui bersama ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Dengan dalil tersebut semakin jelas memperlihatkan bahwa gugatan yang dibuat dan/atau diajukan oleh PENGGUGAT dibuat secara sangat sembarang;

33. Bahwa masih pada dalil PENGGUGAT angka 27 PENGGUGAT menyebutkan mengenai jenis-jenis lelang yang dimana sesungguhnya proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT III telah sesuai dengan ketentuan dan/atau peraturan hukum mengenai lelang dan merupakan Lelang Eksekusi yang dimana proses lelang tersebut melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu. Bahwa dalam bantahan dan/atau jawaban TERGUGAT I angka 10 juga telah dijelaskan dasar dari pelaksanaan lelang yang telah dilakukan;

34. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT angka 28, angka 29 dan angka 31 tidaklah perlu TERGUGAT I tanggap selain mengada-ada dan tidak jelas juga merupakan pengulangan dalil-dalil dalam posita PENGGUGAT sebelumnya karena itu gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak;

35. Bahwa untuk menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 32 menurut hemat TERGUGAT I, pada dasarnya dalam mencapai kata sepakat seseorang dan/atau para pihak memiliki kebebasan. Kebebasan tersebut yaitu mengenai sepakat atau tidak, menandatangani perjanjian atau tidak. Di lain sisi seseorang dan/atau para pihak tersebut dapat memilih dengan siapa akan membuat perjanjian.

Halaman 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendapat Hondius dan Sutan Remy Sjahdeni dalam buku karangan Achmad Busro yang berjudul "*Kapita Selekta Hukum Perjanjian*", Penerbit Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2013, Halaman 48, memberikan pendapat tentang perjanjian baku, yakni:

"Perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan "kebiasaan" (gebruik) yang berlaku di lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan. Bahwa keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak perlu dipersoalkan karena eksistensi perjanjian baku merupakan kenyataan"

Bahwa dalam perjanjian baku berlaku *adagium*, "*take it or leave it contract*".

Maksud dari *adagium* tersebut adalah apabila seseorang dan/atau para pihak setuju terhadap isi dan/atau klausul-klausul dalam perjanjian silakan diambil/disetujui, namun apabila tidak setuju maka dipersilahkan untuk ditinggalkan saja, yang artinya perjanjian tidak jadi dilakukan dan/atau dilaksanakan;

36. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGGUGAT pada angka 32 merupakan dalil yang sangat bertentangan dengan faktanya dan berkebalikan dengan awal mula lahirnya Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31 yang telah disepakati dan/atau ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dimana PENGGUGAT telah membaca dan membubuhkan parafnya pada setiap lembar halaman isi dari Perjanjian *a quo* serta juga menandatangani Perjanjian *a quo* secara sadar dan tanpa dibawah tekanan pihak manapun yang menandakan bahwa PENGGUGAT telah memahami dan menyadari terkait hak dan kewajiban yang akan timbul sebagai konsekuensi telah ditandatanganinya Perjanjian *a quo*;
37. Bahwa berdasarkan penjelasan pada bantahan dan/atau jawaban TERGUGAT I pada angka 35 dan angka 36 maka telah jelas terlihat bahwa perjanjian dengan klausula baku sah sepanjang perjanjian *a quo* telah memuat syarat sahnya perjanjian (unsur formil dan unsur materiil) dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Selain itu berdasarkan penjelasan di atas menunjukkan bahwa Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) tidak melarang perjanjian baku, selama perjanjian *a quo* dibuat sesuai dengan itikad baik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
38. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT pada angka 34 merupakan dalil yang sangat mengada-ada dikarenakan sebagaimana fakta yang telah diketahui bersama oleh PENGGUGAT SERTA PARA TERGUGAT, proses lelang telah selesai dan telah ditentukan pemenang lelang serta telah di proses peralihan haknya, sehingga dalil PENGGUGAT ini sangat tidak masuk akal dan mengada-ada;

Halaman 31 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bahwa kemudian pada dalil PENGGUGAT angka 35 kembali diperlihatkan ketidaksesuaian antara kalimat yang satu dengan kalimat yang lainnya. Hal ini terlihat dari kalimat PENGGUGAT yang menyatakan “apabila dijual dengan harga normal SHM No. 01183 dengan luas 1013 M² atas nama I Made Rai bisa mencapai nilai sebesar Rp. 375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah)” sedangkan pada kalimat berikutnya PENGGUGAT mendalilkan “secara bersama-sama PARA TERGUGAT wajib mengembalikan kerugian yang diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar Rupiah). Dengan pembuatan dan/atau penyusunan gugatan PENGGUGAT yang dibuat sangat sembarang menyebabkan kebingungan bagi PARA TERGUGAT khususnya TERGUGAT I untuk menanggapi dalil-dalil posita (*fundamentum petendi*) dalam gugatan PENGGUGAT;
40. Bahwa selanjutnya terhadap keseluruhan dalil-dali PENGGUGAT yang telah dijelaskan dalam posita (*fundamentum petendi*) PENGGUGAT merupakan dalil-dalil yang tidak jelas dan membingungkan serta tidak konsisten sehingga patut untuk dipertanyakan kebenarannya mengenai dalil-dalil yang dijelaskan pada posita (*fundamentum petendi*) PENGGUGAT tersebut, terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri PENGGUGAT atau berasal dari luar diri PENGGUGAT, namun sangat terlihat jelas bahwa dalil-dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan;
41. Bahwa terkait sengketa lelang dengan obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01183 ini sebelumnya telah pernah diajukan dan telah diperiksa serta diadili oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tabanan sesuai dengan Salinan Putusan Perkara No: 250/Pdt.G/2019/PN.Tab dimana dalam menimbang Majelis Hakim menyatakan itikad tidak baik PENGGUGAT dengan tidak menambah/menyetorkan biaya panjar perkara. Hal ini menunjukkan ketidakseriusan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan terkait perkara ini (PENGGUGAT tidak sungguh-sungguh dalam berperkara) dan terkesan tidak menghormati Lembaga Peradilan serta mempermainkan proses hukum yang berlaku;

Berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya

Halaman 32 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat terbukti telah wanprestasi atas Akta Perjanjian Pembiayaan (Perjanjian Kredit) Nomor 31 yang di buat dihadapan Notaris/PPAT Ni Putu Dhian Irmasari, S.H., M.Kn;
4. Menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 01183 atas nama I MADE RAI yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar sah dan memiliki kekuatan hukum;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1183 seluas 1013 m² atas nama I Made Rai terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.
3. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, dilakukan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016).

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara/Gugatan A Quo (Eksepsi Kompetensi Relatif)

1. Bahwa ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR mengatur:
"Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu."
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor 31 tanggal 19 Januari 2018 antara Tegugat I dan Penggugat disebutkan bahwa tentang perjanjian

Halaman 33 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Gianyar.

3. Bahwa karena sudah terbukti Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (*vide* pasal 134 HIR) Majelis Hakim dalam perkara gugatan *a quo* wajib terlebih dahulu menjatuhkan **putusan sela** dan menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo*.

B. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat memperlakukan tentang lelang Hak Tanggungan dengan objek sengketa berupa SHM Nomor 1183 atas nama I Made Rai.
2. Bahwa I Made Rai merupakan pemilik objek sengketa yang menjadi jaminan utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Nomor 31 Tanggal 19 Januari 2018.
3. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak mengikutsertakan I Made Rai sebagai pihak dalam gugatan. Mengingat I Made Rai merupakan pemilik SHM Nomor 1183 maka seharusnya I Made Rai diikutsertakan dalam gugatan agar pemeriksaan perkara dapat dilakukan secara sempurna dan menyeluruh guna memperoleh Putusan yang seadil-adilnya.
4. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya I Made Rai dalam gugatan *a quo* mengakibatkan gugatan kurang pihak. Dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

C. Eksepsi Tergugat III Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa kedudukan Tergugat III dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I (PT Permodalan Nasional Madani cabang Denpasar/Penjual).
2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang adalah menyampaikan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Penjual akan bertanggung jawab apabila timbul perlawanan dari pihak lain.
3. Bahwa Tergugat I selaku Penjual telah menyampaikan Surat Pernyataan Nomor 399/PNM-DPS/V/2018 tanggal 5 November 2018 yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi tuntutan pidana maupun perlawanan perdata yang diajukan oleh pihak manapun sebagai akibat pelaksanaan lelang atas objek sengketa.

Halaman 34 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/2016 yang dengan jelas mengatur hal-hal sebagai berikut:
 - (2) *"Penjual bertanggung jawab terhadap perlawanan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*
 - (3) *"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"*
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat III dari perkara *a quo* dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

D. Eksepsi Non Persona Standi In Judicio

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat III yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Tergugat III dimana Penggugat tidak mengikutsertakan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bali dan Nusa Tenggara dalam gugatan yang merupakan instansi atasan dari Tergugat III.
2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar bukan lah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bali dan Nusa Tenggara.
3. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat III tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, oleh karena itu Tergugat III tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijik Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

Halaman 35 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III di atas, dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan dan **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

A. **Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat.**

1. Bahwa Tergugat III tegaskan bahwa **lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.**
2. Bahwa kapasitas Tergugat III yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat III selaku instansi yang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
3. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan prosedur dalam PMK 27/2016 yaitu:
 - a. Adanya permohonan lelang dari Tergugat I selaku Penjual;
 - b. Permohonan lelang sebagaimana yang dimaksud juga telah disertai dengan:
 - (1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
 - (2) Bukti pengumuman lelang;
 - (3) Bukti surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur;
 - (4) Surat peringatan dan rincian utang atau jumlah kewajiban Debitur;
 - (5) Surat pernyataan Tergugat I selaku penjual.
 - c. Penetapan jadwal lelang oleh Tergugat III setelah penjual (dalam hal ini Tergugat I) memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur *in casu* Penggugat terhadap

Halaman 36 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

Tergugat I selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Debitur *in casu* Penggugat sebagaimana tertuang dalam:

- a. Perjanjian Pembiayaan Nomor 031 tanggal 19 Januari 2018.
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepalanya “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**” Nomor 03319/2018 tanggal 5 Juli 2018 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 83/2018 tanggal 5 Juli 2018.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT): “*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*” maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Tergugat III.
6. Bahwa dalam Pasal 6 UUHT dengan tegas juga dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa *fiat executie* Pengadilan. Oleh karenanya, jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat III sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan.
7. Bahwa dalam Pasal 6 UUHT tersebut jelas diatur bagaimana penjualan barang jaminan dalam hal debitur wanprestasi terhadap utangnya. Unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT, adalah:
- a. Debitur Cidera Janji;
 - b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
 - c. **Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;**
 - d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
 - e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
 - f. Hak Kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.
8. Bahwa hal tersebut juga dikuatkan dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT menyatakan bahwa apabila Debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana di atur dalam Pasal 6 UUHT.
9. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 2 Juli 2019 merupakan lelang berdasarkan permintaan PT Permodalan Nasional

Halaman 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madani (Persero) Cabang Denpasar melalui suratnya Nomor S-395/PNM-DPS/V/2019 tanggal 14 Mei 2019 perihal Permohonan Lelang Ulang.

10. Bahwa dalam dokumen persyaratan lelang yang disampaikan Tergugat I. Tergugat I juga menyampaikan SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Nomor 100/Ket-51.02/II/2019 tertanggal 27 Juli 2019. Dalam SKPT dimaksud diterangkan bahwa objek sengketa merupakan SHM atas nama I Made Rai yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 03319/2018 pada PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.
11. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK 27/2016 yang menyebutkan *"Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT / SKPT dari Kantor Pertanahan setempat"*.
12. Bahwa dari dokumen yang disampaikan oleh Tergugat I sebagai persyaratan lelang diketahui bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya dengan Surat Nomor 063 tanggal 21 November 2018 sebagai Surat Peringatan Pertama, Surat Nomor 066 tanggal 28 November 2018 sebagai Surat Peringatan Kedua, Surat Nomor 067 tanggal 5 Desember 2018 sebagai Surat Peringatan Ketiga.
13. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh Kreditur/Pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa *"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*, maka Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Lelang yaitu Surat Nomor S-5295/WKN.14/KNL.01/2019 tanggal 17 Juni 2019.
14. Bahwa berdasarkan surat penetapan lelang atas objek *a quo*, selanjutnya Tergugat I selaku penjual mengumumkan rencana pelaksanaan lelang ulang melalui Surat Kabar Harian tanggal 25 Juni 2019. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 57 PMK 27/2016.
15. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat I juga telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Penggugat selaku Debitur dengan surat Nomor S.504/PNM-DPS/VI/2019 tanggal 19 Juni 2019.

Halaman 38 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 2 Juli 2019 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang.
17. Bahwa dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III adalah sah dan benar karena memenuhi prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. PMK 27/2016 jo. UUHT.

B. Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 25 yang menyatakan lelang Hak Tanggungan bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 PMK.06/2012 juga edaran Depkeu RI Urusan Piutang dan Lelang Noor SE-23/PN/200.

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III berdasarkan pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 bukan berdasarkan pada PMK Nomor 93/PMK.06/2010 jo. PMK Nomor 106/PMK.06/2013 karena berdasarkan Pasal 99 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
2. Bahwa peraturan-peraturan yang disebutkan oleh Penggugat pada angka 25 dan angka 27 juga tidak terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III.
3. Bahwa Penggugat hanya dapat mendalilkan saja Tergugat III telah melanggar peraturan-peraturan tersebut namun Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan apa saja yang dilakukan oleh Tergugat III sehingga Penggugat dapat mendalilkan Tergugat III melanggar peraturan tersebut.
4. Bahwa Tergugat III melaksanakan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT yang mensyaratkan adanya wanprestasi yang dilakukan Debitur.
5. Bahwa berdasarkan uraian yang telah Tergugat III sampaikan di atas, Tergugat I selaku Kreditur telah memberikan surat-surat peringatan kepada Penggugat selaku Debitur agar segera membayar tunggakan utangnya, namun sampai batas waktu yang ditentukan, Penggugat tetap tidak membayar tunggakan ataupun melunasi kewajiban utangnya.

Halaman 39 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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. Bahwa berdasarkan surat-surat peringatan Debitur telah terbukti wanprestasi dan lelang atas objek sengketa dapat dilaksanakan. Dengan demikian, Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun seperti yang didalilkan Penggugat.

C. Tergugat III Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diminta Para Pelawan

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Petitum Penggugat pada angka 9 yang menuntut ganti kerugian moril dan materiil sebesar Rp1.400.000.000 (satu miliar empat ratus juta rupiah).
2. Bahwa tuntutan tersebut justru membuktikan iktikad tidak baik Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, dimana Penggugat terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Para Tergugat. Tergugat III sama sekali tidak melakukan tindakan yang menunjukkan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam melaksanakan lelang.
3. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat III tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat III.
4. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat III yang dapat dikatakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat III. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Di samping itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutananya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"*.
5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat III pada saat melaksanakan lelang yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan Penggugat.

Halaman 40 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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. Bahwa dengan demikian, dalil dimaksud adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

D. Adanya Hak Pemenang Lelang sebagai Pembeli Yang beritikad baik

1. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum pada angka 4 menyatakan:

"Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- **Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:**
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- ...

2. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:**

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";*
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";*
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";*
- d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";*

Halaman 41 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

- e. Putusan Mahkamah Agung RI No.1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: *"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;
- f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: *"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi."*

E. Lelang Tidak Dapat Dibatalkan

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga Petitem Penggugat yang meminta agar Risalah Lelang tidak sah serta batal demi hukum adalah Petitem yang sangat mengada-ada dan tanpa dasar hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan **"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**. Dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat III **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.
2. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur bahwa *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara *a quo* karena Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

F. Tanggapan Tergugat III atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara A Quo Dijalankan Terlebih Dahulu (Putusan Serta Merta)

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 30 dan 33 gugatan yang menyatakan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi.
2. Bahwa dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan

Halaman 42 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

3. Bahwa dengan demikian, permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi sekalipun (*uit voerbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan Risalah Lelang Nomor 600/65/2019 tanggal 2 Juli 2019 adalah sah, tidak melawan hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian moril dan materiil sebesar Rp1.400.000.000 (satu miliar empat ratus juta rupiah) yang dimohonkan Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat IV telah memberikan jawaban sebagai berikut:

Halaman 43 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Para Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat IV ;

2. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa berkaitan tahapan Perjanjian Kredit No. 100014621/SP/VII/2017 dan Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan /APHT tanggal 5 Juli 2018, No. 83/2018, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT : I Gede Anom Widhi Rawista,SH, M.Kn, agar diperoleh kejelasan isi perjanjian kredit/PK secara khusus Pasal 2 dan pengikatan hak tanggungan tersebut sangat perlu diikuti sebagai pihak;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No 78 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan “ **Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima**” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan “**Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat**”

3. Gugatan Kabur

Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas alias kabur bahkan tidak memenuhi syarat dengan jelas gugatan yakni Petitum harusnya didukung Posita yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya baik fakta maupun segi hukumnya, hal ini terlihat jelas pada Posita angka 35 halaman 9 tuntutan pengembalian ganti rugi kerugian bahwa dalam in cassu perkara tidak diadakan perincian perihal kerugian yang dituntut tetapi hanya berdasarkan asumsi dan secara global saja, padahal perincian tersebut mutlak diperlukan dalam tuntutan ganti rugi. Kerugian yang dituntut harus benar-benar dihitung kerugian yang nyata diderita tidak dibenarkan kerugian berdasarkan asumsi dan secara global.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 550 K/SIP/1999, tanggal 8 Mei 1980, yang menyatakan “**Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian yang dituntut**” Sehingga atas alasan inipun cukup alasan bagi Pengadilan dalam menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat.

4. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KHPerdata, dengan demikian

Halaman 44 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

gugatan Aquo tidak mempunyai dasar hukum. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat IV memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar jawaban dalam Eksepsi tersebut termuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
2. Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat pada Dalil/ posita gugatan angka 6, 7, 8 dan 9 halaman 2 dan 3, bahwa telah saling sepakat dan saling menyetujui Perjanjian Kredit nilai sebesar Rp. 375.000.000,-(Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini para pihak dianggap mengetahui dan menyetujui seluruh isi perjanjian kredit tersebut, sejalan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan “ **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya**”
3. Bahwa berkaitan dengan dalil-dalil / posita gugatan Para Penggugat No. 6, 18, halaman 2,5, dapat Tergugat IV sampaikan hak-hal sebagai berikut
 - a. Bahwa pada dokumen buku tanah tercatat Sertipikat Hak Milik No. 01183/Buwit, luas 1013 M2, sesuai Surat Ukur tanggal 29 Desember 2011, No. 00766/Buwit/2011, NIB: 22.02.02.06.00883, tercatat atas nama : I Made Rai, terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, pembukuan dan penerbitan seripikat tanggal 29 Desember 2011;
 - b. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01183/Buwit, luas 1013 M2, atas nama : I Made Rai, dibebani Hak Tanggungan sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan tanggal 5 Juli 2018, No. 83/2018, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT : I Gede Anom Widhi Raewista, SH, M.Kn, pada Perseroan Terbatas Perusahaan Perseroan PT. Permodalan Nasional Madani disingkat “PT. PNM (Persero) berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I, No. 03319/2018, tanggal 13 Agustus 2018.
 - c. Bahwa adanya permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, No. S-822/WKN.14/KNL.01/2019, oleh Kantor Pertanahan

Halaman 45 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

Kabupaten Tabanan telah diterbitkan SKTP tanggal 27 Pebruari 2019, dengan DI.303 No. 4369/2019 untuk keperluan Lelang.

- d. Bahwa tercatat adanya Roya sesuai surat dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Denpasar tanggal 8 Agustus 2019, No. S-611/PNM-DPS/VIII/2019, maka Hak Tanggungan Peringkat I, No. 03319/2018 di hapus.

Bahwa berdasarkan uraian data dari dokumen Buku Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01183/Buwit, luas 1013 M2, atas nama : I Made Rai, Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I, No. 03319/2018, tanggal 16 April 2013 semula atas nama Perseroan Terbatas PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta kini sudah bersih tidak ada pembebanan hak atau menjadi jaminan utang.

4. Bahwa sesuai terurai diatas dan dikaitkan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.. “

5. Bahwa sebelum dilakukan Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Denpasar/ Tergugat III, telah mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk keperluan Lelang dengan surat tanggal No. S-822/WKN.14/KNL.01/2019, dan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan/ Tergugat IV, telah menerbitkan SKPT tanggal 27 Pebruari 2019, DI. 303, No. 4369/2019.
6. Bahwa telah terjadi peralihan hak Lelang dari dari I Made Rai kepada I Nyoman Gadang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 2 Juli 2019, No. 600/65/2019, dibuat oleh I Wayan Dipayana Ekantara, SE selaku Pejabat Lelang.
Dengan demikian terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01183/Buwit, luas 1013 M2, atas nama : I Made Rai, ini telah beralih atas dasar Lelang kepada I Nyoman Gadang,
7. Selain dan selebihnya gugatan Para Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat IV .

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TERGUGAT IV MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT IV DAN MENYATAKAN GUGATAN PARA

Halaman 46 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat IV ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam peradilan yang baik, sekiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, III, dan IV tersebut Penggugat telah menanggapi dalam Replik pada tanggal 13 Juli 2020, dan terhadap Replik tersebut Tergugat I, III, dan IV menanggapi dalam Duplik pada tanggal 20 Juli 2020, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik dan tidak pernah datang lagi dan tidak menyuruh orang lain untuk datang sebagai kuasa guna mewakili kepentingannya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil eksepsinya telah mengajukan bukti awal berupa foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019, diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy dari asli Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31 tanggal 19 Januari 2018, diberi tanda T.I-2;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil eksepsinya telah mengajukan bukti awal berupa foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31 tanggal 19 Januari 2018, diberi tanda T.III-1;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II maupun Tergugat IV tidak mengajukan bukti awal terkait eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, yang untuk ringkasnya putusan dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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 mengenai perbuatan melawan hukum, dimana Penggugat pada pokoknya

Halaman 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/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

mendalihkan bahwa Penggugat adalah nasabah PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Mikro (Ulam) Kantor Unit Kediri Tabanan, telah melakukan perjanjian kredit sebesar Rp.375.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan jaminan kredit berupa tanah SHM No.01183 luas 1013 m² atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan, namun sebelum berakhir masa kontrak kredit Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelelangan atas obyek jaminan tersebut yang dilakukan tanpa seijin atau sepengetahuan Penggugat, karena apabila Tergugat I menyatakan Penggugat wanprestasi maka Tergugat I harus terlebih dahulu melakukan restrukturisasi sebagai upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan penjadwalan (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning) atau penataan kembali (restrukturing);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi) absolut dengan alasan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat terhadap Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan (Tergugat III) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (Tergugat IV) yang merupakan Badan Hukum dan/atau Pejabat Pemerintah menurut Pasal 2 ayat (1) PERMA Nomor 2 Tahun 2019 adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi) reralif dengan alasan didalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31 tanggal 19 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Ni Putu Irmasari, SH., telah dirumuskan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tentang perjanjian aquo dengan segala akibatnya telah sepakat memilih domisili hukum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Gianyar, maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat III juga mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi) relatif dengan alasan dalam perjanjian pembiayaan Nomor 31 tanggal 19 Januari 2018 antara Tergugat I dengan Penggugat telah sepakat memilih domisili hukum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Gianyar, maka menurut Pasal 118 ayat (4) HIR, Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut Penggugat telah memberikan tanggapan bahwa obyek dalam perkara aquo merupakan ruang lingkup Pengadilan Negeri, dan setiap Pengadilan Negeri tidak berhak menolak suatu perkara melainkan wajib menerima, memeriksa dan

Halaman 48 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadilinya, karena itu Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara aquo, maka eksepsi Tergugat I dan III tentang kewenangan mengadili (kompetensi) absolut maupun relatif menurut Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (kompetensi), maka berdasarkan Pasal 162 RBG Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut, sedangkan eksepsi diluar itu akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsinya Tergugat I telah mengajukan bukti awal berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup diberi tanda T.I-1 dan T.I-2, begitu pula Tergugat III mengajukan foto copy surat yang telah diberi meteri cukup diberi tanda T.III-1, sedangkan Tergugat II, IV maupun Penggugat tidak mengajukan bukti awal terkait eksepsi Tergugat I dan III tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti awal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III beralasan menurut hukum atau tidak ?;

1. Eksepsi Tergugat III tentang kewenangan mengadili (kompetensi) absolut.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat

Halaman 49 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah nasabah PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Mikro (Ulamm) Kantor Unit Kediri Tabanan, telah melakukan perjanjian kredit sebesar Rp.375.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan jaminan kredit berupa tanah SHM No.01183 luas 1013 m² atas nama I Made Rai yang terletak di Desa Buwit Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan, namun sebelum berakhir masa kontrak kredit Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelelangan atas obyek jaminan tersebut dengan tanpa seijin atau sepengetahuan Penggugat, karena apabila Tergugat I menyatakan Penggugat wanprestasi maka Tergugat I harus terlebih dahulu melakukan restrukturisasi sebagai upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan penjadwalan (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning) atau penataan kembali (restrukturing);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatannya, Penggugat antara lain menuntut agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, membatalkan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I, menyatakan risalah lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat III tidak sah, menyatakan SHM No.01183 yang telah beralih menjadi atas nama Tergugat II tidak sah, dan memerintahkan Tergugat II dan IV untuk mengembalikan status sertifikat menjadi atas nama Penggugat lagi, serta memerintahkan para Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian posita dan rumusan petitum gugatan Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim pokok gugatan Penggugat bukanlah mengenai sah tidaknya keputusan pejabat tata usaha negara sebagaimana Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan termasuk perkara perdata yang menjadi wewenang Peradilan Umum sebagaimana Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009;

Halaman 50 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I tentang kewenangan mengadili (kompetensi) absolut adalah tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

2. Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tentang kewenangan mengadili (kompetensi) relatif

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi tersebut perlu dikemukakan ketentuan dalam Pasal 142 Rbg, yang dalam ayat (1) dan ayat (2) telah diatur bahwa gugatan perdata diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana Tergugat bertempat tinggal atau jika tempat tinggalnya tidak diketahui, diajukan di tempat kediaman Tergugat yang sebenarnya, namun dalam hal gugatan diajukan terhadap beberapa orang Tergugat yang tidak tinggal dalam satu wilayah hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah satu Tergugat;

Menimbang, bahwa apabila mengacu pada ketentuan tersebut, memang benar salah satu dari para Tergugat yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (Tergugat III) sebagai pelaksana lelang atas permohonan Tergugat I selaku kreditor berkedudukan di Jalan Dr. Kusuma Atmaja GKN I Denpasar, akan tetapi Tergugat lainnya berkedudukan atau bertempat tinggal di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, demikian pula obyek lelang (tanah SHM No.01183) yang dituntut oleh Penggugat juga berada diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Denpasar,

Menimbang, bahwa dalam hal Penggugat menuntut agar Tergugat II dan IV mengembalikan status Sertifikat Hak Milik No.1183 dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat, maka seharusnya fisik tanah tersebut dinyatakan secara tegas sebagai obyek sengketa, dan gugatan yang berhubungan dengan suatu benda tak bergerak menurut Pasal 142 ayat (5) Rbg harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum mana terletak benda tersebut;

Menimbang, bahwa pengajuan suatu gugatan yang berkaitan dengan suatu perjanjian, dalam Pasal 142 ayat (4) Rbg telah diatur secara lebih khusus lagi, bahwa jika dengan suatu akta telah dipilih akan tempat tinggal, maka jika dikehendaki Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum yang meliputi tempat tinggal pilihan itu;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan tersebut, jika diperhatikan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah bersumber dari adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang menurut Penggugat belum berakhir masa kontrak kreditnya sehingga menurut Penggugat lelang eksekusi atas obyek jaminan adalah tidak sah, sedangkan menurut Tergugat I bahwa Penggugat telah wanprestasi karena tidak melunasi pinjaman sesuai

Halaman 51 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati sehingga dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan guna pelunasan pinjaman Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena persengketaan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah bersumber pada perjanjian, maka harus dilihat terlebih dahulu apakah para pihak dalam perjanjian itu telah memilih tempat tinggal maupun cara penyelesaian sengketa antara mereka guna menentukan Pengadilan Negeri mana yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti awal yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, yaitu bukti T.I-2 (sama dengan bukti T.III-1) tentang Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 31 tanggal 19 Januari 2018 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT Ni Putu Dhian Irmasari, S.H.,M.Kn., pada pasal 12 ayat (1) Akta Perjanjian tersebut terdapat klausula yang bunyinya: "Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya, para pihak sepakat memilih domisii hukum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Gianyar. Domisili ini juga berlaku bagi para ahli waris dan penerima hak/kewajiban dari Nasabah";

Menimbang, bahwa dengan adanya klausula dalam perjanjian yang memuat kesepakatan memilih domisili, maka berlakulah ketentuan ayat (4) dari Pasal 142 Rbg yang merupakan *lex spesialis* dari ayat-ayat sebelumnya, karena itu perselisihan antara Penggugat dengan para Tergugat yang bersumber dari perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I hendaknya diajukan di Pengadilan Negeri Gianyar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III adalah beralasan hukum sehingga harus dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan III tentang kewenangan mengadili (kompetensi) dikabulkan, maka putusan ini adalah putusan akhir sehingga karenanya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.845.000,- (satu juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

Halaman 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 7 September 2020, oleh kami, I Made Pasek, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Dewa Made Budi Watsara, S.H., dan Putu Gde Novyartha, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 02 Januari 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 28 September 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hj. Sri Astutiani, S.H., Panitera Pengganti, Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III ataupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Dewa Made Budi Watsara, S.H.

I Made Pasek, S.H., M.H.

Putu Gde Novyartha, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Hj. Sri Astutiani, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya-biaya :

1. Pendaftaran.....Rp. 30.000,-
2. Proses.....Rp. 50.000,-
3. Panggilan..... Rp.
4. PNBP..... Rp. 10.000,-
5. Redaksi.....Rp. 10.000,-
6. Meterai.....Rp. 6.000,-
- Jumlah.....Rp. 1.845.000,-

(satu juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah);