



PUTUSAN
Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I MADE SUDARTA, bertempat tinggal di Banjar Dinas Merajan, Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Sudana Adi Gotama, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum I Made Sudana Adi Gotama dan Rekan beralamat di Jalan Kurusetra No. 108 Lingkungan Desa Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 1 Oktober 2021 dengan register Nomor: 313/REG SK/2021/PN Amp., selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH BALI c.q. PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH BALI CABANG KARANGASEM, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani, Desa Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. A. Gede Bagus Purnawan, S.H., M.H. dan I Nyoman Widiartha, S.H., M.H., masing-masing selaku Kepala Bagian Hukum dan AOR Bantuan Hukum yang berkantor di PT Bank Pembangunan Daerah Bali beralamat di Jalan Raya Puputan Niti Mandala, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 16 November 2021 dibawah register Nomor: 366/REG SK/2021/PN Amp., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, DIREKTORAT
JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR
WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN
NEGARA BALI DAN NUSA TENGGARA c.q.
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG SINGARAJA**, berkedudukan di Jalan
Udayana No. 10 Singaraja, dalam hal ini memberikan
kuasa kepada Saiful Hadi, S.H. M.Hum., dkk, Kepala
KPKNL Singaraja, dst. yang berkantor di Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Singaraja beralamat di Jalan Udayana (GKN) Nomor 10
Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22
November 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 30
November 2021 dibawah register Nomor: 376/REG
SK/2021/PN Amp., selanjutnya disebut sebagai
Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28
September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Amlapura pada tanggal 4 Oktober 2021 dalam Register Nomor
196/Pdt.G/2021/PN Amp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Mengenai Kedudukan Hukum Penggugat

1. Penggugat adalah Nasabah dari PT. Bank Pembangunan Daerah Bali
(BPD) Kantor Cabang Karangasem dengan No. Perjanjian Kredit/PK
0863/KRS/KMK/2014 tanggal 16-08-2018 dengan jaminan sebidang tanah
berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 110 atas nama I Nyoman Renten seluas
6.700 m², Surat Ukur No. 504/1996, yang berlokasi di Desa Seraya Barat,
Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem;
2. Bahwa atas Pinjaman tersebut status kredit Penggugat adalah macet
karena Penggugat mengalami kepailitan atau kebangkrutan usaha yaitu
usaha ternak ayam, maka Penggugat memohon kepada PT. Bank



Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Karangasem untuk minta waktu penyelesaian kredit/pelunasan Pinjaman, dikarenakan Penggugat masih menjual aset Penggugat di tempat lain yaitu di los pantai Seraya yang luasnya 3.500 m²;

3. Bahwa atas pinjaman tersebut Penggugat jaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 110 atas nama I Nyoman Renten seluas 6.700 m², Surat Ukur No. 504/1996, yang berlokasi di Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem Kabupaten Karangasem, yang mana lokasi ini adalah tempat tinggal Penggugat sendiri dan saudara-saudaranya beserta keluarganya;
4. Bahwa atas pinjaman Penggugat yang macet tersebut Tergugat I telah menyerahkan ke Tergugat II dan telah menetapkan pelaksanaan lelang yang akan dilakukan pada tanggal 5 Oktober 2021 di Kantor KPKNL Singaraja dimana saat ini adalah pandemi Covid-19 yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai keadaan memaksa/*force majeure* non alam;

Mengenai Kedudukan Hukum Tergugat

1. Bahwa Tergugat I adalah Lembaga Keuangan atau Badan Hukum Perseroan yang telah membuat hubungan hukum atau perjanjian Kredit dengan Penggugat No. Perjanjian Kredit/PK 0863/KRS/KMK/2014 tanggal 16-08-2018 dengan jaminan sebidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 110 atas nama I Nyoman Renten seluas 6.700 m², Surat Ukur No. 504/1996, yang berlokasi di Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem Kabupaten Karangasem;
2. Bahwa Tergugat II adalah Instansi Pemerintah yang berada dibawah Kementerian Keuangan RI c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian piutang negara dan lelang, sesuai dengan kewilayahan masing-masing;

Dasar Hukum Diajukan Gugatan

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Amlapura melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia, yang bunyinya menentukan, setiap orang tanpa diskriminasi berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh



hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil, jujur dan benar;

2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945:
 - a) Pasal 5 ayat (2) yang berbunyi: Presiden menetapkan Peraturan Pemerintah untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya;
 - b) 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;
 - c) Pasal 28 huruf g ayat (1) yang berbunyi: Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaanya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi;
 - d) Pasal 33 ayat (1) yang berbunyi:
"perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas azas kekeluargaan";
3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Amlapura melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang bunyinya menentukan "Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang lain yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
4. Bahwa Tergugat I pastinya mendalilkan pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pelaksanaan lelang tersebut rasanya tidak tepat karena menganggap ketentuan Pasal 6 UUHT adalah ketentuan yang berdiri sendiri terlepas dari ketentuan tentang eksekusi lainnya. Ketentuan Pasal 6 hak tanggungan adalah bagian dari eksekusi parate yang ketentuan dasarnya diatur dalam Pasal 20 (1) UUHT, dengan kata lain, pandangan Tergugat tentang lelang eksekusi merupakan pandangan yang parsial, bukan merupakan pandangan terpadu yang memandang ketentuan eksekusi dalam UUHT sebagai sesuatu sistem yang saling kait mengkait satu sama lain. Selain itu, Tergugat juga mengesampingkan ketentuan Pasal 26 UUHT berikut penjelasannya dan penjelasan umum angka 9, yang dengan tegas-tegas menyatakan bahwa ketentuan UUHT tentang objek HT

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum berlaku karena belum ada peraturan sebagai pelaksanaannya;

5. Bahwa peraturan pelaksanaan yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT adalah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 5, Pasal 8 huruf b, Pasal 9 - Pasal 13 UU Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang sudah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
 - Ketentuan Umum Pasal 1 angka 5 menyatakan: "peraturan pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang sudah ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya;
 - Pasal 8 huruf b menyatakan: "diperintahkan oleh suatu Undang-Undang untuk diatur dengan Undang-Undang";
 - Pasal 9 menyatakan: "materi muatan Peraturan pemerintah pengganti undang-Undang sama dengan materi muatan undang-undang";
 - Pasal 13 menyatakan: "materi muatan Peraturan Presiden berisi materi yang dipenyelenggaraan perintahkan oleh Undang-Undang, materi untuk melaksanakan Peraturan pemerintah, atau materi untuk melaksanakan kekuasaan pemerintah";
5. Ketentuan UUHT yang menyatakan peraturan tentang eksekusi lelang hak tanggungan dapat dilaksanakan sendiri oleh oleh Tergugat dengan perantara KPKNL, merupakan ketentuan yang hukum memaksa (*dwingen recht*) sehingga harus dinyatakan ditolak. Pelanggaran terhadap ketentuan ini terancam sanksi. Sehubungan dengan ketentuan UUHT yang mengatur tentang eksekusi masih berlaku, maka penggunaan Pasal 6 UUHT sebagai dasar hukum pelaksanaan tentang lelang eksekusi adalah tidak benar. Pasal 6 UUHT belum berlaku, sehingga belum dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk pelaksanaan lelang eksekusi. Akibat hukum yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah eksekusi objek hak tanggungan dengan tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah;
6. Bahwa Penggugat masih mengupayakan pembayaran kredit atau penyelesain kredit dengan menjual aset di tempat lain, tetapi dikarenakan adanya pandemi Covid-19, lahan yang direncanakan untuk dijual belum laku sampai sekarang;
7. Bahwa dalam hal ini seharusnya Tergugat II, menolak permintaan Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi atas hak milik tersebut dikarenakan adanya keadaan memaksa/*force majeure* non alam pandemi Covid-19 yang

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp



telah ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia;

8. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja yang akan melaksanakan pelelangan umum objek dan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang didasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar memerintahkan Kepala KPKNL Singaraja untuk tidak melaksanakan lelang atas satu bidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 110 atas nama I Nyoman Renten seluas 6.700 m², Surat Ukur No. 504/1996, yang berlokasi di Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, tanpa perintah dan dipimpin oleh Pengadilan Negeri Amlapura;
9. Bahwa gugatan lelang ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/Pdt/1084 tanggal 30 Januari 1986 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan "Penjualan Lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) dan lelang yang bersangkutan adalah batal;
10. Bahwa gugatan lelang ini merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020, yang menyatakan bahwa salah satu syarat pembatalan lelang adalah adanya keadaan *force majeure* keadaan memaksa, sehingga kalau diteruskan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);
11. Bahwa akibat adanya rencana lelang eksekusi pada tanggal 5 Oktober 2021, keluarga Penggugat sangat *shock* dan trauma yang mengakibatkan kerugian materiil maupun inmateriil;

Berdasarkan uraian di atas, Penggugat memohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Amlapura c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dan menetapkan:

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan dan menghukum Para Tergugat untuk tidak melakukan pelelangan atau setidaknya tidaknya menunda lelang atas sebidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 110 atas nama I Nyoman Renten seluas 6.700 m², Surat Ukur No. 504/1996, yang berlokasi di Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dikarenakan adanya *force majeure* pandemi non alam Covid-19;



3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura berpendapat lain, maka Subsida

dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap dengan didampingi Kuasanya tersebut di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Lia Puji Astuti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban dalam persidangan elektronik tanggal 16 Februari 2022 sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa yang benar, Penggugat adalah Debitur PT Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Karangasem (Tergugat I) berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat (Nasabah/debitur) dengan PT Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Karangasem (Bank/kreditur) menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit:
 - Perjanjian Kredit Nomor: 0863/KRS/KMK/2014 tanggal 14 Agustus 2014 sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan bunga pinjaman sebesar 14% per tahun, bunga dihitung dari saldo debit secara harian dan harus dibayar setiap bulan selama 12 bulan terhitung sejak tanggal 14 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 14 Agustus 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Perjanjian Kredit No. 0863/KRS/KMK/2014 tanggal 14 Agustus 2014, telah dilakukan beberapa kali perpanjangan dan terakhir dengan Addendum Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit dengan No. ADD01/0379/PNL/KMK/2018 tanggal 19 Februari 2018 dengan perubahan bunga pinjaman sebesar 13% per tahun sehingga kredit harus telah lunas (jatuh tempo) tanggal 19 Februari 2020;
- Bahwa atas Perjanjian Kredit tersebut Penggugat menyerahkan jaminan sebidang tanah. Bahwa adapun sebagai jaminan atas pinjaman/kredit tersebut di atas dengan Hak Milik No. 110/Desa Seraya Barat atas sebidang tanah seluas 6.700 m², atas nama I Nyoman Renten;
- 3. Bahwa terhadap Hak Milik 110/Desa Seraya Barat atas sebidang tanah seluas 6.700 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25-03-1996, No. 504/1996, NIB 22.08.01.07.006921, terletak di Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, atas nama I Nyoman Renten, telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 208/2014 tanggal 28 Agustus 2014 yang selanjutnya didaftarkan dan dibukukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem pada tanggal 8 September 2014 dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1463/2014 atas nama pemegang hak tanggungan PT Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Karangasem (Tergugat I) hingga sejumlah Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
- 4. Bahwa Debitur telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit pokok dan/atau bunganya, maka Tergugat I memberikan teguran/surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut yaitu :
 - Surat Peringatan Pertama (I) tertanggal 12 Agustus 2019 No. B-0171/KRS/PNK/2019, jumlah tagihan Rp528.006.653,31 (lima ratus dua puluh delapan juta enam ribu enam ratus lima puluh tiga rupiah tiga puluh satu sen), dengan jangka waktu pembayaran tagihan hingga tanggal 28 Agustus 2019;
 - Surat Peringatan Kedua (II) tertanggal 19 Oktober 2020 No. B-0318/KRS/PNK/2020, jumlah tagihan Rp623.025.155,68 dengan jangka waktu pembayaran tagihan hingga tanggal 30 Oktober 2020;
 - Surat Peringatan Ketiga (III) tertanggal 3 Nopember 2020 No. B-0333/KRS/PNK/2020, jumlah tagihan Rp626.107.003,04 (enam ratus

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp



dua puluh enam juta seratus tujuh ribu tiga rupiah, nol koma empat sen dengan jangka waktu pelunasan hingga tanggal 25 Nopember 2020;

Bahwa maka Debitur/Penggugat secara hukum telah berada dalam keadaan lalai (*ingebrekkestelling*) yang mana menurut Perjanjian Kredit Nomor: 0863/KRS/KMK/2014 tanggal 14 Agustus 2014 dengan perubahan perjanjian kredit yang terakhir Addendum Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit dengan No. ADD01/0379/PNL/KMK/2018 tanggal 19 Pebruari 2018, Bank (Tergugat I) berhak mengakhiri jangka waktu pemberian kredit sehingga Penggugat wajib membayar lunas seketika dan sekaligus semua jumlah yang terhutang kepada Tergugat (*vide*: Pasal 17);

5. Bahwa menurut peraturan perbankan, kolektibilitas kredit tergolong "Macet" apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga di atas 180 (seratus delapan puluh) hari, *in casu* sudah lebih dari 6 (enam) bulan sehingga Tergugat harus melakukan tindakan penyelamatan dengan menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum guna mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
6. Bahwa menurut Penggugat dasar pelelangan yang dilakukan Penggugat mengesampingkan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjelasannya serta Penjelasan Umum angka 9 yang dengan tegas-tegas menyatakan bahwa ketentuan UUHT tentang objek hak tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan sebagai pelaksanaannya; Bahwa Penggugat keliru memahami ketentuan pada Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut UUHT dalam Pasal 20, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan berdasarkan atas:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2);
(menurut Pasal 14 ayat (2) sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*);

Bahwa maka sudah sangat jelas bahwa eksekusi Hak Tanggungan menurut UUHT dapat dilakukan melalui salah satu dari 2 (dua) cara, yaitu melalui Pasal 6 dengan mendasarkan atas Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri – tidak diperlukan fiat dari Pengadilan Negeri;



atau dengan mendasarkan Pasal 14 dimana Sertifikat Hak Tanggungan/Akta Hak Tanggungan yang berisi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” bermakna sama seperti *grosse acte hypotheeek*, maka menurut Pasal 224 HIR/258 RBg., akta tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan hakim, dan pelaksanaannya dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 195 HIR/206 RBg;

Bahwa selain ketentuan UUHT, pada ketentuan SEMA No. 04 Tahun 2014 dinyatakan “Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.” Dari ketentuan tersebut sudah jelas bahwa Mahkamah Agung mengakui hak kreditur untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*);

Bahwa selanjutnya pada Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No: SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, menentukan “bahwa Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan”;

Bahwa begitu pula Permenkeu RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan “lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT disebut sebagai Lelang Eksekusi untuk melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan; selain itu Lelang Eksekusi juga termasuk lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan.”;

Bahwa *parate eksekusi* itu sudah merupakan kenyataan dalam praktek, serta diakui berdasarkan peraturan perundangan-perundangan tersebut. - Jadi tidak benar dalil penggugat bahwa belum diatur dalam peraturan perundang-undangan;

7. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 3010 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 bukan merupakan yurisprudensi tetap. Putusan tersebut bersifat kasuistis dan dikeluarkan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disingkat UUHT);
8. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang harus dibatalkan karena dilaksanakan dalam keadaan *force majeure* sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 adalah tidak beralasan;



Bahwa Penggugat tidak menjelaskan keadaan mana yang menyatakan dirinya dalam keadaan *force majeure*/keadaan memaksa, sedangkan Tergugat I sudah menyatakan Penggugat telah wanprestasi sebelum terjadinya pandemi Covid-19 dan memang benar proses lelang dilaksanakan saat pandemi Covid-19 adalah untuk mengurangi kerugian Bank/Tergugat I atas tidak dilunasnya kredit dari Penggugat;

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang selain dan selebihnya;

Bahwa berdasarkan atas segala hal yang diuraikan di atas, Tergugat I mohon agar berkenan kiranya yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutuskan:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban dalam persidangan elektronik tanggal 16 Februari 2022 sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat khususnya terhadap Tergugat II dalam gugatannya terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan, yaitu:

1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat di atasnya yang terdiri dari SHM No. 110, luas 6.700 m² atas nama I Nyoman Renten, terletak di Desa Seraya Barat, Kec. Karangasem, Kab. Karangasem;

Sebagaimana angka 3 posita gugatan, selanjutnya disebut juga "objek perkara";

Dalam Eksepsi

3. Eksepsi Gugatan *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak;
 - a. Bahwa Tergugat II yang bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo* semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 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 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- b. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, “Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”;
 - c. Bahwa selanjutnya Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;
 - d. Bahwa selain itu, terdapat Surat Pernyataan dari Tergugat I selaku Penjual/Kreditur yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Singaraja;
 - e. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*). Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*;
- a. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur. Namun terhadap uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan tidak dinyatakan oleh Penggugat.;
 - b. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas menjadikan gugatan tersebut kabur (*obscur libel*) sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, “Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak dan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan



harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum;

- c. Bahwa mengingat objek sengketa merupakan satu bidang tanah dan/atau bangunan, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa baik dalam posita maupun petitumnya, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi “karena suatu perlawanan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, perlawanan tidak dapat diterima.”;
- d. Bahwa selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 secara jelas juga menyatakan sebagai berikut: “Perlawanan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *obscur libel* dan perlawanan tidak dapat diterima.”;
- e. Bahwa dengan demikian, sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk kedalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II;
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan KPKNL Singaraja (*in casu* Tergugat II); Pelaksanaan lelang eksekusi *a quo* telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. Pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur *in casu* Tergugat I terhadap Tergugat II selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Debitur *in casu* Para Penggugat. Berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT): “Apabila debitor cidera



janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” maka selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT. Dalam Pasal 6 UUHT dengan tegas juga dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan melalui pelelangan umum. Oleh karenanya, jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat III sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan;

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;

5. Bahwa Tergugat II tegaskan lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Bahwa kapasitas Tergugat II yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku instansi yang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan;
7. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dalam PMK 213/2020 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 II setelah penjual (dalam hal ini Terlawan I) memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;



5. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur *in casu* Penggugat terhadap Tergugat I selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Debitur *in casu* Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang, dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.” Jadi dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;

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

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan tindakan Tergugat II terkait dengan proses pelaksanaan lelang atas objek perkara bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku atau menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

dan apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik pada persidangan elektronik tanggal 9 Maret 2022 dan Tergugat I telah mengajukan duplik pada persidangan elektronik tanggal 23 Maret 2022 sedangkan Tergugat tanggal 16 Maret 2022 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Silsilah Keturunan, tanggal 23 Februari 2022, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Salinan Buku Tanah, Pembukuan (DI. 208) No. 1345/1986, terletak di Desa Seraya, Kecamatan Karangasem, diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti tersebut di atas telah diberi meterai secukupnya sebagaimana ketentuan bea meterai, bukti P-1 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Nyoman Warti Yasa;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Penggugat ada masalah pembayaran hutang;
 - Bahwa usaha Penggugat adalah memelihara ayam petelur;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa penghasilan Penggugat dari usahanya tersebut;
 - Bahwa Penggugat meminjam uang di Bank Pembangunan Daerah (BPD) akan digunakan untuk menambah aset dan mengembangkan usaha sepengetahuan saksi;
 - Bahwa saksi mengetahui Penggugat meminjam uang untuk menambah modal usaha dari cerita Penggugat;
 - Bahwa Penggugat meminjam uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sepengetahuan saksi, namun tidak mengetahui tentang pembayaran angsuran setiap bulan;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti mulai kapan Penggugat tidak mampu membayar hutang;
 - Bahwa saksi mengetahui pinjaman Penggugat tersebut menggunakan



jaminan sertifikat atas nama Nyoman Renten;

- Bahwa hubungan Penggugat dengan Nyoman Renten yaitu Penggugat merupakan anak dari Nyoman Renten;
- Bahwa tanah yang dipakai jaminan tersebut belum dibagi sepengetahuan saksi;
- Bahwa tanah yang dijamin adalah tanah rumah dan pekarangan serta disampingnya ada ladangnya;
- Bahwa tanah belum dilelang dan masih dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah dilelang oleh KPKNL;
- Bahwa Penggugat mulai macet membayar angsuran sebelum pandemi Covid-19;
- Bahwa Penggugat berusaha untuk menjual aset milik keluarga setelah macet membayar angsuran;
- Bahwa keluarga Penggugat sudah setuju untuk menjual aset tersebut guna membantu untuk membayar hutang di BPD;
- Bahwa Penggugat sudah mau menjual aset tersebut sebelum pandemi Covid-19, tetapi sampai sekarang belum laku;
- Bahwa saksi mengetahui kebangkrutan Penggugat sejak terjadi erupsi Gunung Agung;
- Bahwa yang menyebabkan Penggugat bangkrut karena banyak ayam yang dipeliharanya sakit dan ada juga yang mati, namun sebagian masih ada yang hidup;
- Bahwa ayam Penggugat yang masih hidup berjumlah sekitar 35.000 (tiga puluh lima ribu) ekor;
- Bahwa Penggugat tidak berani menjual ayam yang sakit dan sudah mati, melainkan dibakar;
- Bahwa Penggugat pertama kali memelihara ayam sebanyak 100 (seratus) ekor kemudian berkembang sepengetahuan saksi;
- Bahwa Penggugat belum meminjam uang pada saat masih memelihara ayam sebanyak 100 (seratus) ekor sepengetahuan saksi;
- Bahwa Penggugat mengajukan kredit di BPD pada saat memelihara ayam sebanyak 5.000 (lima ribu) ekor;
- Bahwa pembayaran kredit Penggugat lancar pada saat memelihara ayam sebanyak 5.000 (lima ribu) ekor;
- Bahwa Penggugat mendatangkan dokter hewan untuk menangani ayamnya yang sakit tersebut dan ayam Penggugat tersebut tidak bisa



diselamatkan menurut penjelasan dari dokter;

- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah ayam Penggugat yang mati;
- Bahwa ada 2 (dua) aset yang akan dijual oleh Penggugat atas nama Rembiok dan saksi pernah melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa luas tanah sekitar 80 (delapan puluh) are dan yang mau dijual seluas 35 (tiga puluh lima) are;
- Bahwa harga tanah tersebut Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per are dan lokasinya dekat dengan pantai;
- Bahwa sudah pernah ada yang melihat dan menawarkan tanah tersebut, namun tidak jadi dibeli sepengetahuan saksi;
- Bahwa Penggugat memelihara sapi saat ini sepengetahuan saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menanggung biaya hidup Penggugat saat ini;
- Bahwa tanah yang dijaminan tersebut dimiliki oleh 8 (delapan) orang ahli waris termasuk Penggugat;
- Bahwa hanya 1 (satu) orang ahli waris yang mengetahui tanah tersebut dijadikan jaminan;
- Bahwa ada pihak dari ahli waris yang tidak setuju mengenai tanah tersebut dijadikan jaminan;
- Bahwa antara Penggugat dengan ahli waris yang lain sudah tidak ada komunikasi lagi untuk menjaminkan sertifikat;
- Bahwa Penggugat mulai ada masalah dalam membayar pinjaman setelah erupsi Gunung Agung;
- Bahwa Penggugat mengelola sendiri usaha ayam tersebut;

2. Saksi I Ketut Paing Aktayasa;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa sertifikat atas nama Rembiok dan yang satu lagi atas nama Nengah Renten dan Nengah Rempel sepengetahuan saksi;
- Bahwa Rembiok adalah orang tua dari Nengah Renten dan Nengah Rempel;
- Bahwa sertifikat yang dijadikan jaminan di Bank atas nama Nengah Renten dan Nengah Rempel;
- Bahwa dulu saksi pernah tinggal di rumah Nengah Renten dan saksi pernah melihat sertifikat tersebut atas nama Nengah Renten dan Nengah Rempel;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa aset tersebut dilelang oleh KPNKNL;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Penggugat macet membayar kredit;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Penggugat mulai mengambil kredit;
- Bahwa Penggugat memelihara ayam mulai dari awal berjumlah sekitar 100 (seratus) sampai dengan 8.000 (delapan ribu) ekor sepengetahuan saksi;
- Bahwa Penggugat mulai mengalami penurunan omset dari memelihara ayam setelah bencana erupsi Gunung Agung;
- Bahwa yang menyebabkan penurunan omset karena pasokan ayam dan bahan pangan mulai susah sehingga mulai banyak ayam yang mati serta biaya produksi mulai meningkat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui upaya yang dilakukan oleh Penggugat untuk menangani ayamnya yang mati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah pasti dari ternak yang mati, namun dari awal sudah sekitar ratusan;
- Bahwa ternak ayam Penggugat berupa usaha ayam petelur;
- Bahwa pembayaran hutang Penggugat normal dan tidak ada kendala kepada pihak Bank;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Penggugat akan menjual aset untuk membayar hutang;
- Bahwa tanah yang akan dijual dengan sertifikat atas nama Renten dan Nengah Rempel;
- Bahwa Penggugat mempunyai kredit di Bank sebesar Rp500.000.000,00 (lim ratus juta rupiah);
- Bahwa harga jual tanah yang ditawarkan oleh Penggugat adalah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per are;
- Bahwa saat ini tanah tersebut belum laku dimana baru ada pembeli yang melihat-lihat saja dan belum ada yang melakukan penawaran maupun pembayaran;
- Bahwa pembeli tidak mau membeli tanah tersebut karena masih situasi pandemic Covid-19;
- Bahwa Penggugat memiliki 8 (delapan) orang saudara laki-laki;
- Bahwa saudara-saudara dari Penggugat tersebut ada yang mengetahui dan ada juga yang tidak mengetahui Penggugat mengajukan pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah tersebut;

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya persetujuan dari saudara-saudara Penggugat terkait Penggugat menjaminkan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa pihak keluarga tidak ada yang keberatan terkait Penggugat menjaminkan sertifikat tanah tersebut sepengetahuan saksi;

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

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 0863/KRS/KMK/2014, tanggal 14 Agustus 2014, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Nomor: ADD01/0813/KRS/KMK/2018, tanggal 14 Agustus 2018, diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Permohonan Suku Bunga Kredit, tanggal 14 Februari 2019, diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi Surat No.: 0155/KRS/KRD/2019, Perihal Persetujuan Penurunan Suku Bunga, tanggal 19 Februari 2019, diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Nomor: ADD01/0135/KRS/KMK/2019, tanggal 19 Februari 2019, diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 110/Desa Seraya Barat atas nama I Nyoman Renten, atas diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1463/2014 atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Bali beserta lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 208/2014, diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi Formulir Call Memo PT. Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Karangasem, tanggal 26 Juni 2019, diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi Surat No. B-0171/KRS/PNK/2019, Perihal Peringatan I (Pertama), tanggal 12 Agustus 2019, diberi tanda TI-9;
10. Fotokopi Surat No. B-0318/KRS/PNK/2020, Perihal Peringatan Kedua (II), tanggal 19 Oktober 2020, diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi Surat No. B-0333/KRS/PNK/2020, Perihal Peringatan Ketiga (III), tanggal 3 November 2020, diberi tanda TI-11;
12. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 200/66/2021, tanggal 5 Oktober 2021, diberi tanda TI-12;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti tersebut di atas telah diberi meterai secukupnya sebagaimana ketentuan bea meterai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp



Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 200/66/2021, tanggal 5 Oktober 2021, diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Surat Nomor: B-0161/KRS/PNK/2021, Hal Permohonan Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 17 Maret 2021, diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Surat Nomor: S-510/WKN.14/KNL.02/2021, Hal Penetapan Jadwal Lelang, tanggal 30 Agustus 2021, diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: B-0163/KRS/PNK/2021, tanggal 17 Maret 2021, diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi Surat No.: 0360/KRS/PNK/2021, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, tanggal 6 September 2021, diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama atas barang jaminan hutang Debitur atas nama I Made Sudarta, tanggal 6 September 2021, diberi tanda TII-6;
7. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua atas barang jaminan hutang Debitur atas nama I Made Sudarta melalui Surat Kabar Jawa Pos, tanggal 21 September 2021, diberi tanda TII-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 52/2021, tanggal 17 September 2021, diberi tanda TII-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1463/2014 atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Bali beserta lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 208/2014, diberi tanda TII-9;
10. Fotokopi hasil cetak (*print out*) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda TII-10;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti tersebut di atas telah diberi meterai secukupnya sebagaimana ketentuan bea meterai, bukti P-1 s.d. P-8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti P-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya serta bukti P-10 berupa hasil cetak (*print out*);

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik pada tanggal 27 April 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam



berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan mengadili perkara tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi Tergugat II sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan *error in persona* dan eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi yaitu gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan salah alamat dengan alasan Tergugat II bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo* semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain yaitu ketentuan mengenai juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya, dan ketentuan mengenai Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, serta adanya surat pernyataan mengenai Tergugat I akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat tidak menanggapinya di dalam repliknya;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang dikemukakan Para Pihak tersebut di atas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, diuraikan mengenai eksepsi secara teoritis pada umumnya diklasifikasikan menjadi: (1) eksepsi prosesuil (*processuele exceptie*) yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, (2) eksepsi



prosesul di luar eksepsi kompetensi, dan (3) eksepsi hukum materiil (*materiele exceptie*) yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi prosesul di luar eksepsi kompetensi terdiri dari: (1) eksepsi surat kuasa khusus tidak sah, (2) eksepsi *error in persona*, (3) *exceptio res judicata* atau *ne bis in idem*, (4) *exceptio obscur libel*;

Menimbang, bahwa eksepsi *error in persona* atau yang disebut juga dengan *exceptio in persona*, dapat berupa: (1) eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid* yakni yang bertindak sebagai penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, (2) keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat, (3) *exceptio plurium litis consortium* yaitu eksepsi dengan alasan pengajuan apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa berdasarkan bentuk-bentuk eksepsi *error in persona* tersebut, dihubungkan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan salah alamat, maka menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup eksepsi *error in persona* berupa keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat yang dalam hal ini telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan Tergugat II bertindak sebagai perantara lelang atas objek sengketa *a quo* adalah semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain yaitu ketentuan mengenai juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya, dan ketentuan mengenai Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, serta adanya surat pernyataan mengenai Tergugat I akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai ketentuan mengenai juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya, dan ketentuan mengenai Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak



permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, serta adanya surat pernyataan mengenai Tergugat I akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II, menurut Majelis Hakim hal tersebut membutuhkan pembuktian lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Pihak, begitu pula terhadap siapa-siapa yang seharusnya diajukan sebagai pihak serta peran masing-masing dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, terhadap eksepsi mengenai gugatan keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak, Majelis Hakim berpendapat dengan mendasarkan pada uraian pengklasifikasian eksepsi secara teoritis sebagaimana telah disebutkan di atas, jenis eksepsi dimaksud tidak dikenal dalam sistem hukum acara perdata di Indonesia dan berkenaan dengan mohon dikeluarkan sebagai pihak merupakan lingkup lanjutan dari dalil Tergugat II setelah menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, mengenai eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Eksepsi gugatan *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam mengajukan eksepsi gugatan *obscuur libel* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan tidak dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya; dan
- Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa baik dalam posita maupun petitumnya sehingga objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat tidak menanggapi di dalam repliknya;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang dikemukakan Para Pihak tersebut di atas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas dalam pertimbangan mengenai eksepsi gugatan *error in persona* dan eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak, maka *exceptio obscur libel* merupakan bagian dari



eksepsi prosesuil di luar eksepsi kompetensi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur atau *obscuur libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang, disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Jika bertitik tolak pada HIR/RBg memang tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun praktik peradilan berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) bahwa pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan jelas dan tertentu, berdasarkan ketentuan tersebut praktik pengadilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau *obscuur libel*. Dalam praktik dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur yang didasarkan pada faktor tertentu, antara lain: (1) tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, (2) tidak jelasnya objek sengketa, (3) petitum gugatan tidak jelas karena petitum tidak rinci serta ada kontradiksi antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait eksepsi *obscuur libel* karena uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan tidak dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, di dalam dalil (posita) gugatannya menguraikan hal-hal sebagai berikut:

- Mengenai kedudukan hukum Penggugat, pada pokoknya menguraikan terkait Penggugat sebagai nasabah dari PT. Bank Pembangunan Daerah Bali (BPD) Kantor Cabang Karangasem dengan No. Perjanjian Kredit/PK 0863/KRS/KMK/2014 tanggal 16-08-2018 dengan jaminan sebidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 110 atas nama I Nyoman Renten seluas 6.700 m², Surat Ukur No. 504/1996, yang berlokasi di Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, dan saat ini status kredit Penggugat macet sehingga telah ditetapkan pelaksanaan lelang atas jaminan kredit;
- Mengenai kedudukan hukum Tergugat, pada pokoknya menguraikan tentang Tergugat I adalah Lembaga Keuangan atau Badan Hukum Perseroan yang telah membuat hubungan hukum atau perjanjian Kredit dengan Penggugat No. Perjanjian Kredit/PK 0863/KRS/KMK/2014 tanggal 16-08-2018 dengan jaminan sebidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 110 atas nama I



Nyoman Renten seluas 6.700 m², Surat Ukur No. 504/1996, yang berlokasi di Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem Kabupaten Karangasem, sementara Tergugat II adalah Instansi Pemerintah yang berada dibawah Kementerian Keuangan RI c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian piutang negara dan lelang, sesuai dengan kewilayahan masing-masing;

- Dasar hukum diajukan gugatan, pada pokoknya menguraikan dasar hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* yakni berdasarkan pada Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999, Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28 huruf d ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28 huruf g ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 1365 KUHPerdata, pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996, dan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang sudah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011;
- Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya rencana lelang eksekusi pada tanggal 5 Oktober 2021 adalah keluarga Penggugat *shock* dan trauma serta kerugian materiil dan immateriil;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim menilai dalam dalil-dalil gugatan Penggugat telah mencantumkan uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menggambarkan secara jelas mengenai kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait eksepsi *obscuur libel* karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa baik dalam posita maupun petitumnya sehingga objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 yang pada pokoknya menyatakan terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum, terhadap surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan Penggugat bukan berkenaan tentang tanah ataupun sengketa kepemilikan tanah sehingga tidak



harus mencantumkan batas-batas objek sengketa baik dalam posita maupun petitumnya;

Menimbang, bahwa dalam hal dipandang perlu untuk mengetahui batas-batas objek sengketa demi terangnya perkara para pihak, menurut Majelis Hakim hal tersebut membutuhkan pembuktian lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara dengan memperhatikan alat bukti yang dihadirkan oleh para pihak maupun melalui pelaksanaan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat *obscuur libel* karena uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II tidak dinyatakan dalam gugatan dan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa adalah tidak berdasar menurut hukum, oleh karenanya eksepsi Tergugat II tersebut harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah membantah gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada masing-masing jawabannya;

Menimbang bahwa dalam gugatannya Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I terikat dalam perjanjian kredit No. Perjanjian Kredit/PK 0863/KRS/KMK/2014 tanggal 16-08-2018 dengan jaminan sebidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 110 atas nama I Nyoman Renten seluas 6.700 m², Surat Ukur No. 504/1996, yang berlokasi di Desa Seraya Barat, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, dan saat ini status kredit Penggugat macet karena Penggugat mengalami kepailitan atau kebangkrutan usaha sehingga Tergugat I telah menyerahkan ke Tergugat II serta telah ditetapkan pelaksanaan lelang atas jaminan kredit di Kantor KPNL Singaraja;
- Bahwa pandangan Tergugat tentang lelang eksekusi merupakan pandangan yang parsial serta Tergugat juga mengesampingkan ketentuan Pasal 26 UUHT berikut penjelasannya dan penjelasan umum angka 9, yang dengan tegas-tegas menyatakan bahwa ketentuan UUHT tentang objek HT belum berlaku karena belum ada peraturan sebagai pelaksanaanya;
- Bahwa Penggugat masih mengupayakan pembayaran kredit atau penyelesaian kredit dengan menjual aset di tempat lain, tetapi dikarenakan



adanya pandemi Covid-19, lahan yang direncanakan untuk dijual belum laku sampai sekarang;

- Bahwa seharusnya Tergugat II menolak permintaan Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi dikarenakan adanya keadaan memaksa/*force majeure* non alam pandemi Covid-19 yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia;
- Bahwa penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui ketua pengadilan adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) dan lelang yang bersangkutan adalah batal;
- Bahwa akibat adanya rencana lelang eksekusi pada tanggal 5 Oktober 2021, keluarga Penggugat sangat *shock* dan trauma yang mengakibatkan kerugian materiil maupun inmateriil;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam surat jawabannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa terhadap jaminan atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berupa sebidang tanah dengan Hak Milik No. 110/Desa Seraya seluas 6.700 m² atas nama I Nyoman Renten tersebut telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 208/2014 tanggal 28 Agustus 2014 yang selanjutnya didaftarkan dan dibukukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem pada tanggal 8 September 2014 dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1463/2014 atas nama pemegang hak tanggungan PT Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Karangasem (Tergugat I);
- Bahwa Penggugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit pokok dan/atau bunganya;
- Bahwa Penggugat keliru memahami ketentuan pada Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana sudah sangat jelas bahwa eksekusi Hak Tanggungan menurut UUHT dapat dilakukan melalui salah satu dari 2 (dua) cara, yaitu melalui Pasal 6 dengan mendasarkan atas Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri – tidak diperlukan fiat dari Pengadilan Negeri, atau dengan mendasarkan Pasal 14 dimana Sertifikat Hak Tanggungan/Akta Hak Tanggungan yang berisi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” bermakna sama seperti *grosse acte hypotheek*, maka menurut Pasal 224 HIR/258 RBg., akta tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan hakim, dan pelaksanaannya dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 195 HIR/206 RBg;

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang harus dibatalkan karena dilaksanakan dalam keadaan *force majeure* sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 adalah tidak beralasan karena Penggugat tidak menjelaskan keadaan mana yang menyatakan dirinya dalam keadaan *force majeure*/keadaan memaksa, sedangkan Tergugat I sudah menyatakan Penggugat telah wanprestasi sebelum terjadinya pandemi Covid-19 dan memang benar proses lelang dilaksanakan saat pandemi Covid-19 adalah untuk mengurangi kerugian Bank/Tergugat I atas tidak dilunasinya kredit dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam surat jawabannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi *a quo* telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Penggugat terhadap Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan melalui pelelangan umum berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui ketua pengadilan adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) dan lelang harus dibatalkan karena dilaksanakan dalam keadaan *force majeure*, sedangkan Tergugat I mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama sehingga untuk menjual objek hak tanggungan tidak diperlukan fiat dari Pengadilan Negeri, atau irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada Sertifikat Hak Tanggungan/Akta Hak Tanggungan bermakna sama seperti *grosse acte hypotheek*, dan Tergugat II mendalilkan pelaksanaan lelang eksekusi telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, maka Penggugat haruslah dibebani untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi gugatan Penggugat, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai pemenuhan syarat formil gugatan berkenaan dengan dalil gugatan harus terang

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp

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)



dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, menyatakan: "petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur";

Menimbang, bahwa pendapat M. Yahya Harahap tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: "bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan";

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat tentang "Dasar Hukum Diajukan Gugatan" yaitu pada dalil:

- angka 10 menguraikan tentang gugatan lelang ini merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyatakan salah satu syarat pembatalan lelang adalah adanya *force majeure* (keadaan memaksa), sehingga kalau diteruskan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- angka 11 menguraikan tentang akibat adanya rencana lelang eksekusi pada tanggal 5 Oktober 2021, keluarga Penggugat sangat *shock* dan trauma yang mengakibatkan kerugian materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditentukan hal-hal sebagai berikut:

- Pasal 36: "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
 - a. permintaan Penjual;
 - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
 - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini";
- Pasal 39 huruf h: "Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar";
- Pasal 40 huruf a: "Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;



Menimbang, bahwa berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa perbuatan melawan hukum secara perdata diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, yakni "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
- Bahwa untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat digugat dengan dalil perbuatan melawan hukum, diperlukan unsur-unsur yaitu (1) perbuatan tersebut melawan hukum, (2) harus ada kesalahan pada pelaku, (3) harus ada kerugian, dan (4) harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian; (Rosa Agustina, 2003, Perbuatan Melawan Hukum, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, hlm. 117)
- Bahwa undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dan melakukan perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama dari jawab-jinawab para pihak, Majelis Hakim berpendapat dalam gugatan Penggugat tidak merinci secara jelas mengenai perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II yang dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, selanjutnya dalam hal Para Tergugat tersebut melakukan perbuatan melawan hukum, maka kerugian seperti apakah yang diderita oleh Penggugat, mengingat dalam dalil gugatannya Penggugat tidak menguraikan mengenai kerugian materiil maupun immateriil yang diderita oleh Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum para Tergugat secara terperinci;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan dalil Penggugat yang menguraikan tentang perbuatan melawan hukum para Tergugat di dalam gugatannya, hal tersebut tidak dimunculkan dalam petitum gugatan oleh Penggugat. Seharusnya Penggugat meminta supaya para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum di dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat tidak jelas akibat posita maupun petitum tidak rinci dalam menguraikan perbuatan melawan hukum Para Tergugat dan kerugian yang diderita Penggugat, oleh karenanya tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak jelas (*obscuur libel*), maka dalil-dalil/posita dan petitum-petitum gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ini tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dalam RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.049.000,00 (satu juta empat puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura, pada hari Senin, tanggal 9 Mei 2022, oleh kami, Cokorda Gde Suryalaksana, S.H. sebagai Hakim Ketua, Luh Putu Sela Septika, S.H. dan R. Aditayoga Nugraha Bimasakti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 13 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, Putu Gede Yamuna, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Luh Putu Sela Septika, S.H.

Cokorda Gde Suryalaksana, S.H.

R. Aditayoga Nugraha Bimasakti, S.H.

Panitera Pengganti,

Putu Gede Yamuna, S.H.

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN Amp



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

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp 30.000,00;
2. ATK	Rp 50.000,00;
3. Panggilan	Rp 846.000,00;
4. PNBP Panggilan	Rp 20.000,00;
5. Sumpah	Rp 50.000,00;
6. Lain-lain	Rp 33.000,00;
7. Meterai	Rp 10.000,00;
8. Redaksi	Rp 10.000,00;
Jumlah	<hr/> Rp1.049.000,00;

(satu juta empat puluh sembilan ribu rupiah)