



**PUTUSAN**

Nomor 329/Pdt.G/2024/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

1. SEPTA TEGA LAKSANA, Laki-laki, tempat tanggal lahir di Surabaya, 21 September 1968, agama Katholik, pekerjaan karyawan swasta, alamat di Jl. Gn Bromo No.26 Link Panca Kertha Kelurahan Tegal Kertha Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Bali, selanjutnya di sebut sebagai Penggugat I;
2. NI MADE SRI ULANTARI, Perempuan, tempat tanggal lahir di Jembrana, 7 Nopember 1972, agama Katholik, pekerjaan karyawan swasta, alamat di Jl. Gn Bromo No.26 Link Panca Kertha Kelurahan Tegal Kertha Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Bali, selanjutnya di sebut sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada I Ketut Suasana Nirasaputra, SH., Advokat yang beralamat di Jalan Nuansa Hijau Utama Gg XVIII/3 Ubung Kaja-Denpasar Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 2727/Daf/2024 tanggal 5 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

Lawan :

1. PT. BANK OCBC NISP TBK, yang beralamat Jl. Sunset Road Lingkungan No. 114, Abianbase Kecamatan Kuta Kabupaten Badung Bal, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Putu Subada Kusuma, S.H.,K.N.,CLA., I Wayan Suryawan, S.H.,M.H.,CPLE., Ida Ayu Diana Krisnayanthi, S.H., adalah Advokat-advokat yang berkantor di Kantor Hukum Putu Kusuma & Rekan beralamat di Grha Kusuma, Jalan Patimura No.67 Denpasar-Bali, berdasarkan surat Kuasa Nomor : 682/LIT-ARM/SK-DIR/SP/IV/2024 tanggal 04 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada hari Senin tanggal 29 April 2024, Reg No: 1678/Daf/2024, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar Gedung Keuangan Negara I Denpasar, Jl. Jalan Dr. Kusuma Atmaja, Denpasar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada I Ketut Arimbawa, S.E., Soeparjanto,

Halaman 1 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.Ec.,Dev., I Komang Eka Diana, S.H., Novan Prihendarto, S.E., M.M., Putu Tusta Ari Candhana, S.E., Joni Kristanto, S.H., Azif Qurba Rahman, S.ST., Muhamad Furgon, A.Md., untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar, beralamat di GKN I, Jl.DR.Kusumaatmaja, Denpasar-Bali, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor SKU-197/MK.6/KN.7/2024, tanggal 27 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada hari Kamis tanggal 18 April 2024, Reg No : 1533/Daf/2024, selanjutnya di sebut sebagai TURUT TERGUGAT I;

3. Badan Pertanahan kota Denpasar yang beralamat Jl. Puduk No.7 Dangin Puri Kangin Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Eka Arya Wirata, S.H.,M.H., Ida Ayu Yulia Wulandari, S.H., Ni Ketut Armini, S.H., Achmad Subarjo, S.H., Putu Ayu Mirah Permatasari, S.H., Sisca Skisa, S.Tr.,M.H., Agustin Irma Dyanti, S.H., Marwanti, Indah Erfira, S.H., I Nyoman Harsadana, S.H., Anak Agung Krisna Udayana, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor : 1165/SkU-51.71. MP.02.01 /III /2024 tanggal 22 Maret 2024, berkantor Jalan Puduk Nomor 7, Denpasar, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024, Reg No : 1287/Daf/2024, selanjutnya di sebut sebagai TURUT TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti surat dari pihak Para Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Setelah mendengar keterangan dari pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 Pebruari 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 Maret 2024 dibawah Register Nomor 329/Pdt.G/2024/PN Dps mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa bank merupakan lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan, (financial intermedierres), sebagai prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian dalam fungsinya mentransfer dana-dana (lonable funds) dari penabung atau unit surplus (lender) kepada peminjam (browwers) sebagai lembaga intermediasi

Halaman 2 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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)



terdapat hubungan antara bank dan nasabah didasarkan pada dua unsur yang saling terkait yaitu hukum dan kepercayaan, berdasarkan kepercayaan masyarakat tersebut bank dapat memobilisasi dana dari masyarakat untuk ditempatkan di banknya dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit

2. Bahwa perlu Penggugat sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, sebelum Penggugat menandatangani perjanjian pembiayaan, karyawan Tergugat datang kerumah Penggugat untuk melakukan survey kelayakan Penggugat. Bahwa setelah Penggugat dianggap layak dan memenuhi kualifikasi pembiayaan oleh survey selanjutnya surveyor tersebut menyuguhkan dokumen-dokumen yang telah berisi ketentuan-ketentuan dengan klausula baku dan huruf kecil untuk ditandatangani tanpa adanya kesempatan atau kebebasan kepada Penggugat terlepas ada tidaknya usulan perubahan terhadap klausula baku yang telah tertulis dalam formulir perjanjian, atau setidaknya karyawan yang diutus oleh Tergugat menjelaskan terlebih dahulu Pasal – Pasal yang bersifat krusial dalam perjanjian diantaranya pemberian kuasa dari debitur ke kreditur yang tidak dapat dicabut kembali, kreditur dapat melakukan segala tindakan yang dipandang perlu oleh kreditur tanpa persetujuan debitur, pencantuman klausul yang membebaskan kreditur dari tuntutan ganti kerugian oleh debitur atas terjadinya kerugian yang diderita sebagai akibat tindakan debitur, dan klausul lainnya yang memposisikan resiko kreditur sangat tinggi. Sehingga dengan terpaksa, Penggugat harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir kredit, walaupun Penggugat tidak setuju terhadap Pasal-Pasal tertentu. Hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak mengerti dan awam dengan bahasa legal drafting yang menjadi klausul dalam perjanjian;
3. Bahwa kami sangat kooperatif dan siap menyelesaikan masalah hutang kami di PT. Bank OCBC NISP TBK dan siap menegosiasikan penyelesaiannya apabila Pihak PT. Bank OCBC NISP TBK bersikap kooperatif dan tidak wanprestasi dengan melakukan lelang sepihak;
4. Jika lelang terus dilaksanakan berarti setuju untuk kami gugat bukan saja pihak PT. Bank OCBC NISP TBK, tapi juga KPKNL, BPN, pemenang lelang baik di PN sampai MA yang mungkin memakan waktu lama dan merugikan pemenang lelang . Dan jika ada indikasi pidana / perbuatan melawan hukum / ikut serta mafia tanah maka akan kami gugat juga secara pribadi baik Kacab PT. Bank OCBC NISP TBK maupun Pimpinan KPKNL serta pelaporan ke pihak kepolisian / pidana;



5. Lelang ini cacat hukum dan sangat merugikan kami dimana aset kami hanya dinilai sebesar :
  - I. SHM No.2384/Padangsambian kaja senilai Rp. 1.673.175.000
  - II. SHM No.3641/Padangsambian kaja senilai Rp. 1.035.000.000
  - III. SHM No. 3004/Ubung senilai Rp. 2.381.000.000tanpa ada penilaian oleh lembaga Jasa appraisal independence dan ini indikasi perbuatan melawan hukum. Dalam Pasal 45 huruf b PMK 27/2016 tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah ) yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank;
6. Bukti lain bahwa kami sedang berusaha menyelesaikan tanggungan kami adalah, kami siap menjual asset tersebut. Saat ini kami sudah berusaha menjual asset tersebut secara mandiri maupun menjual lewat media social dan agent property;
7. Asset kami dinilai sangat rendah, hal ini tentu sangat merugikan kami. Dalam lelang asset kami dinilai
  - I. SHM No.2384/Padangsambian kaja senilai Rp. 1.673.175.000
  - II. SHM No.3641/Padangsambian kaja senilai Rp. 1.035.000.000
  - III. SHM No. 3004/Ubung senilai Rp. 2.381.000.000sedangkan pada tahun 2019 saja, asset kami dinilai (Likuidasi)
  - I. SHM No.2384/Padangsambian kaja senilai Rp. 2.041.000.000
  - II. SHM No.3641/Padangsambian kaja senilai Rp. 2.220.000.000
  - III. SHM No. 3004/Ubung senilai Rp. Rp. 2.986.000.000Dan pada tahun yang sama yaitu 2019,penilaian pasar asset kami dinilai
  - I. SHM No.2384/Padangsambian kaja senilai Rp. 2.915.000.000
  - II. SHM No.3641/Padangsambian kaja senilai Rp. 1.554.000.000
  - III. SHM No. 3004/Ubung senilai Rp. 4.266.000.000berarti pada tahun tersebut, nilai asset kami sudah diatas harga limit lelang saat ini, sehingga harga lelang saat ini tidak masuk akal, cenderung dipaksakan.
8. Bahwa atas penjualan asset milik penggugat secara lelang dengan fasilitator turut tergugat I ( KPKNL Denpasar ) Gedung Keuangan Negara I Denpasar,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Jalan Dr. Kusuma Atmaja Denpasar, tanggal 01 Maret 2024 jelas-jelas tidak sah karena harga penjualan limit lelang tersebut dibawah harga kewajaran / dibawah harga pasar pada umumnya;

9. Bahwa atas penjualan lelang dengan harga limit jual yang dilakukan oleh Tergugat , adalah sangat merugikan debitur ( Penggugat ) , bahkan penjualan lelang tersebut telah bertentangan dengan azas kepatuhan dan kewajiban sehingga sangat tepat kalau proses lelang yang akan dilakukan di KPKNL Denpasar Gedung Keuangan Negara I Denpasar, Jl. Jalan Dr. Kusuma Atmaja Denpasar adalah Cacat Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
10. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang ( KPKNL) di masukan oleh Tergugat dalam pelelangan asset kami maka dalam perkara ini Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang ( KPKNL ) Denpasar kami masukan sebagai pihak dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat agar menghormati putusan dalam perkara ini;
11. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e jo. Pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengatur dengan jelas bahwa eksekusi Hak Tanggungan tetap harus memerlukan izin/fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat. Dan tidak membenarkan penjualan objek hipotik atau hak tanggungan oleh kreditur melalui lelang tanpa adanya fiat eksekusi dari pengadilan negeri setempat;
12. Dan perlu saya sampaikan juga, sebagai berikut :
  - Bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “apabila debitur wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek terhadap Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;
  - Bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e jo. Pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengatur dengan jelas bahwa eksekusi Hak Tanggungan tetap harus memerlukan izin/fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat. Dan tidak membenarkan penjualan objek hipotik atau hak tanggungan oleh kreditur melalui lelang tanpa adanya fiat eksekusi dari pengadilan negeri setempat;
  - Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984. Dimana dalam amar putusan ini MA dimaksud menyatakan

Halaman 5 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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)



berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri;

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi : Putusan MA No.3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan tanpa meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan Hukum dan lelang yang dilakukan menjadi Batal;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan /PMK 06/2010 Pasal 13 : *(1) Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri/debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. (2) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan Negeri Ungaran.* Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan menteri keuangan nomor 93 tentang pelaksanaan lelang / PMK 06/2010 pasal 16 yaitu :
  - 1) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap : (a). keabsahan kepemilikan barang; (b). keabsahan dokumen persyaratan lelang; (c). penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan (d). dokumen kepemilikan kepada Pembeli;
  - 2) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;
  - 3) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan lelang;
  - 4) Penjual/Pemilik Barang harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, termasuk tetapi tidak terbatas pada saham tanpa warkat, hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten;
- Bahwa pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);

Halaman 6 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



- Pelaksanaan eksekusi yang memerlukan fiat Ketua Pengadilan merujuk dari pasal 26 Undang- undang Hak Tanggungan dan penjelasannya dan sesuai dengan Peraturan hukum acara Perdata Indonesia, eksekusi Hak Tanggungan pasal 20 ayat (1) huruf b jo pasal 14 Undang- undang Hak Tanggungan memerlukan campur tangan Ketua Pengadilan Negeri atau izin dari fiat eksekusi pengadilan;
- Penjelasan Direktur Eksekutif Komnas PK-PU Indonesia meminta dan menghimbau kepada masyarakat yang asetnya dilelang tanpa fiat Ketua Pengadilan Negeri disarankan melakukan upaya hukum perlawanan Pengadilan dimana domisili Tergugat tersebut berada;

13. Bahwa agar gugatan penggugat tidak sia-sia kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangkaan yang beralasan bahwa tergugat akan mengalihkan tanah jaminan untuk di jual / di lelang kepada umum sebelum perkara ini di putus oleh majelis hakim atau belum putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap , dengan ini penggugat mohon agar pengadilan Negeri ungaran ( Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ) berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah jaminan

- I. SHM No.2384/Padangsambian kaja;
- II. SHM No.3641/Padangsambian kaja;
- III. SHM No. 3004/Ubung;

Maka dengan uraian tersebut diatas dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya bapak / ibu Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primer :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Membatalkan pelaksanaan lelang oleh : KPKNL Denpasar tanggal : 01 Maret 2024 atas shm no: 2384/Padangsambian kaja, 3641/Padangsambian kaja, 3004/ubung;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah jaminan : Sebidang tanah dan bangunan diatasnya No : 2384/Padangsambian kaja, 3641/Padangsambian kaja, 3004/ubung;
4. Menetapkan Bahwa Penggugat dapat menjual sendiri tanah dan bangunannya jaminan .  
Sebidang tanah dan bangunan diatasnya sertifikat hak milik No : 2384/Padangsambian kaja, 3641/Padangsambian kaja, 3004/ubung;  
Dan hasil penjualan tersebut akan di pergunakan untuk melunasi kredit kepada tergugat , Penjualan mana dilakukan dengan pengawasan tergugat;

Halaman 7 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara;
6. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi immaterial senilai Rp.2.000.000.000,- ( Dua Milyar rupiah ).

## SUBSIDER:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan sertifikat hak milik No : 2384/Padangsambian kaja, 3641/Padangsambian kaja, 3004/ubung;
3. Menghukum tergugat untuk menghormati putusan ini;
4. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara .

Apabila Bapak / IBu Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil - adilnya ( ex aequo et bono );

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan pihak Para Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas dan pihak Tergugat dan Turut Tergugat hadir diwakili oleh Kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gusti Ngurah Agung Aryanta Era Winawan, SH. MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 24 Juli 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### 1. Exceptio Non Adimpleti Contractus

Bahwa gugatan *a quo* terkait dengan hutang piutang antara para Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) selaku kreditur sebagaimana Perjanjian Pinjaman No. 21 Tertanggal 27 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Mustika, SH., M.Hum, Notaris/PPAT di Kota Denpasar.

Bahwa terhadap hubungan hukum tersebut adalah bersumber pada perjanjian yang bertimbal balik, masing – masing pihak dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik.

Halaman 8 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



Bahwa sesuai dengan perjanjian kredit, Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) sudah merealisasikan kewajibannya menyalurkan kredit kepada para Penggugat. Namun ternyata para Penggugat yang tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran kredit secara tertib dan sesuai waktu yang diperjanjikan dalam "Perjanjian Kredit" sehingga terjadi kredit macet.

Menurut hukum bahwa, seseorang dalam situasi demikian tidak berhak untuk menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian (*vide* M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Tahun 2017 halaman 529);

Bahwa dengan demikian, maka secara hukum atas fakta yang demikian itu masuk dalam kriteria *exception non adimpleti contractus* dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*)

PARA PENGGUGAT TIDAK MENARIK PEMENANG LELANG SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA INI.

Bahwa dalam gugatannya angka angka 4 s/d 12 para Penggugat pada pokoknya menyatakan berkeberatan terhadap pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) melalui Turut Tergugat I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang (KPKNL) Denpasar yaitu sebagai berikut:

2.a Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 2384/Desa Padangsambian Kaja, Luas 406 M2 terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II);

2.b Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3641/Desa Padangsambian Kaja, Luas 300 M2 terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II);

2.c Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3004/Kelurahan Ubung, Luas 540 M2 terletak di Kelurahan Ubung, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II);

Bahwa Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) melalui Turut Tergugat I (KPKNL) Denpasar telah melaksanakan lelang Hak Tanggungan terhadap obyek tersebut di atas pada tanggal 01 Maret 2024 dan sudah ada pemenang lelang sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk obyek lelang angka 2.a pemenang lelang yaitu Joseph Marzuki, SH., SE yang beralamat di Taman Kedoya Baru, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat dan
- Untuk obyek lelang angka 2.b pemenang lelang yaitu Juty Jusuf yang beralamat di Taman Kedoya Baru, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat.
- Sedangkan untuk obyek lelang angka 2.c dalam pelaksanaan lelang tanggal 01 Maret 2024 belum laku terjual dan saat ini masih dalam proses pelaksanaan lelang ulang.

Bahwa bilamana para Penggugat memperlakukan pelaksanaan lelang atas obyek hak tanggungan dalam perkara *a quo*, maka untuk sepenuhnya gugatan seharusnya para Penggugat juga menarik pemenang lelang sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa demikian pula Para Penggugat dalam gugatannya angka 2 menyertakan berkeberatan dengan Perjanjian Pinjaman No. 21 Tertanggal 27 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Mustika, SH., M.Hum, Notaris/PPAT di Kota Denpasar, yang menurutnya sebagai klausula baku yang tidak memberikan kebebasan dan kesempatan para penggugat untuk memberi usulan dalam perjanjian. Sehingga untuk sepenuhnya gugatan para Penggugat seharusnya para penggugat juga menarik I Nyoman Mustika, SH., M.Hum, Notaris/PPAT di Kota Denpasar sebagai pihak dalam perkara ini.

Dan Para Penggugat yang tidak menarik pemenang lelang (Joseph Marzuki, SH., SE dan Juty Jusuf) dan I Nyoman Mustika, SH., M.Hum, Notaris/PPAT di Kota Denpasar sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat *a quo* adalah kurang pihak dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 8 Juni 1976 No. 1424K/Sip/1975 yang menyebutkan:

*"Bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya di gugat akan tetapi belum di gugat"*

Konform juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1566K/Pdt/1983 yang menyebutkan:

*"Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium"*;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain maka;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan pada bagian eksepsi dianggap masuk dan terurai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian pokok perkara ini;

Halaman 10 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



2. Bahwa Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) menyatakan menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan para Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuinya tegas-tegas;
3. Bahwa adapun dalam gugatannya para Penggugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:
  - 3.1. Para Penggugat mengakui telah memperoleh fasilitas kredit dan telah menandatangani "Perjanjian Pinjaman" dan Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Umum Sehubungan dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP Tbk., ("Syarat dan Ketentuan Umum");
  - 3.2. Para Penggugat menyatakan berkeberatan dengan "Perjanjian kredit" *a quo* sebagai dokumen klausula baku yang tidak memberi kebebasan dan kesempatan kepada para penggugat untuk memberikan usulan dalam perjanjian tersebut;
  - 3.3. Tergugat I ( PT Bank OCBC NISP, Tbk) telah melakukan lelang hak tanggungan atas obyek sengketa dengan harga limit yang terlalu rendah dari harga pasar dan tanpa ada penilaian dari Appraisal sehingga merugikan para Penggugat;
  - 3.4. Tergugat I ( PT Bank OCBC NISP, Tbk) telah melakukan lelang hak tanggungan atas obyek sengketa tanpa berdasarkan ijin/fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat, sehingga melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e jo. Pasal 6 UUHT;
  - 3.5. Para Penggugat menuntut pembatalan lelang hak tanggungan *a quo*;
4. Bahwa menanggapi gugatan para Penggugat tersebut, adapun awal permasalahan *a quo* adalah Para Penggugat telah mengajukan permohonan kredit, kemudian disetujui melalui Perjanjian kredit dari Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) yaitu:
  - Fasilitas Rekening Koran (EB-KRK) atau "Fasilitas RK" Sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh Miliar Rupiah) dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan "Perjanjian Pinjaman" atau tanggal lebih awal yang ditentukan oleh Bank
  - Fasilitas Investmen Loan (EMB CPLA) atau fasilitas "IL" sebesar Rp. 563.550.707,- (lima ratus enam puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh rupih) dengan jangka waktu selama 26 (duapuluh enam) bulan sejak penarikan pertama kali atau tanggal lain yang ditentukan Bank.

Fasilitas kredit rekening koran adalah pinjaman dimana plafon pinjamannya dicantumkan pada rekening koran debitur sesuai dengan kesepakatan antara

Halaman 11 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank dengan debitur berdasarkan perjanjian kredit atau pengakuan hutang, jenis pinjaman ini umumnya digunakan untuk membiayai modal kerja debitur sehari-hari.

Fasilitas kredit investasi (*Investment Loan*) adalah kredit jangka menengah atau jangka Panjang untuk pembelian barang-barang/modal/aktiva tetap yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi ekspansi proyek yang sudah ada atau pendirian proyek baru, maupun refinancing asset produktif.

Sebagaimana telah tercatat dalam Akta Perjanjian Pinjaman Nomor : 21 tanggal 27 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Mustika, S.H., M.Hum., Notaris/PPAT di Kota Denpasar, untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit" dan dokumen syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum sehubungan dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP Tbk., untuk selanjutnya disebut "Syarat dan Ketentuan Umum" yang telah ditandatangani pada tanggal 27 Mei 2016 oleh Para Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) selaku Kreditur.

Bahwa untuk jaminan dari "Perjanjian Kredit" *a quo*, Para Penggugat menyerahkan 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan yang telah dibebani hak tanggungan dan 3 (tiga) SHM diantaranya jaminan kredit tersebut adalah yang disengketakan oleh para Penggugat dalam perkara ini yaitu:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 2384/Desa Padangsambian Kaja, Luas 406 M2 terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II) dan telah dibebani hak tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 170/2016 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Mustika, S.H. M.Hum, Notaris/PPAT di Denpasar, Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04919/2016
- b. Sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3641/Desa Padangsambian Kaja, Luas 300 M2 terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II) dan telah dibebani hak tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 171/2016 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Mustika, S.H. M.Hum, Notaris/PPAT di Denpasar, Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04839/2016
- c. Sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3004/Kelurahan Ubung, Luas 540 M2 terletak di Kelurahan Ubung, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II) dan telah dibebani hak tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 169/2016 tertanggal 30

Halaman 12 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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

Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Mustika, S.H. M.Hum, Notaris/PPAT di Denpasar, Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04836/2016; Yang selanjutnya disebut sebagai “obyek sengketa”;

5. Bahwa terhadap permohonan kredit para Penggugat tersebut telah direalisasikan seluruhnya oleh Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) kepada Para Penggugat.

Dalam gugatannya, Para Penggugat tidak membantah telah menandatangani “Perjanjian Kredit” dan “Syarat dan Ketentuan Umum” a quo sehingga sah dan mengikat para pihak secara hukum.

Konform dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

*“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,*

*Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu,*

*Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

Konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1403 K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1982 yang menyatakan bahwa :

*“Suatu klausula dalam suatu perjanjian yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang bersangkutan”;*

6. Bahwa setelah kredit berjalan beberapa tahun atas kesulitan Para Penggugat untuk pembayaran cicilan kredit, maka Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) telah menyetujui permohonan Para Penggugat untuk restrukturisasi kredit dengan melakukan beberapa kali perubahan “Perjanjian Kredit” a quo, baik untuk perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan plafon kredit, pengurangan tunggakan bunga, maupun penghapusan sebagian bunga maupun denda dan untuk perubahan terakhir sebagaimana Akta No. 47 tanggal 29 Agustus 2019 tentang Perubahan Perjanjian Pinjaman, adapun perubahan fasilitas kredit yang diberikan dan telah diterima oleh para Penggugat sebagai berikut:

No	Fasilitas Pinjaman	Jumlah batas
1	Mengubah pokok pinjaman RK dan fasilitas IL-2 menjadi Term Loan- 2 (TL-2)	Rp. 11.021.441.901 (Sebelas milyar duapuluh satu juta empat ratus empat puluh satu ribu sembilan ratus satu rupiah)
2	Fasilitas Term Loan (TL-3)	Rp. 427.327.817,- (empat ratus

Halaman 13 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



		duapuluh tujuh juta tiga ratus duapuluh tujuh ribu delapan ratus tujuh belas rupiah).
3	Fasilitas Term Loan (TL-4)	Rp. 615.256.714.- (Enam ratus lima belas juta duaratus lima puluh enam ribu tujuh ratus empat belas rupiah).

Penjelasan sebagai berikut:

- Fasilitas TL-2 dengan jangka waktu sampai tanggal 29 Agustus 2020 atau tanggal lebih awal yang ditentukan oleh Bank;
- Fasilitas TL-3 dengan jangka waktu sampai tanggal 29 Agustus 2020 atau tanggal lebih awal yang ditentukan oleh Bank;
- Fasilitas TL-4 dengan jangka waktu sampai tanggal 29 Agustus 2020 atau tanggal lebih awal yang ditentukan oleh Bank;

Bahwa kemudian dengan perubahan (*restrukturisasi*) tersebut, Bunga, Biaya dan Denda yang wajib dibayar debitor (Para Penggugat) menjadi sebagaimana berikut:

- Fasilitas TL-2 bunga 10,5% per tahun, (5,5% ditangguhkan pembayarannya dan diadmisistrasikan menjadi TL-4.
- Fasilitas TL-3 bunga 0%
- Fasilitas TL-4 Bunga 0% ;

Bahwa ketentuan dan syarat-syarat pinjaman sampai dengan Perubahan perjanjian terakhir sebagaimana Akta No. 47 tanggal 29 Agustus 2019 kesemuanya telah ditandatangani oleh para Penggugat selaku Debitur dan PT Bank OCBC NISP, Tbk., selaku Kreditur yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Pinjaman Nomor : 21 tanggal 27 Mei 2016 ("Perjanjian Kredit") beserta "Syarat dan Ketentuan Umum" dari PT Bank OCBC NISP, Tbk., termasuk perpanjangan dan/atau perubahan-perubahan dan/atau pembaharuannya yang mungkin akan dibuat dikemudian hari.

Bahwa berdasarkan aturan Bank Indonesia (BI) dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui penyelesaian secara administrasi perkreditan yang terdiri atas *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*.

*Rescheduling* adalah perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tagihan.

*Reconditioning* adalah perubahan sebagian atau seluruhnya syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan



persyaratan lainnya sepanjang tidak menambah kewajiban nasabah yang harus dibayar kepada Bank.

*Restructuring* adalah perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana fasilitas pembayaran bank konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga.

Berdasarkan hal tersebut Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) telah menjalankan ketentuan prinsip-prinsip perbankan dan telah sesuai dengan aturan Bank Indonesia (BI) terkait pembinaan dan penyelamatan kredit Debitur (Para Penggugat), sehingga dengan adanya restrukturisasi tersebut, debitur (Para Penggugat) mendapatkan kelonggaran dalam jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga, penghapusan sebagian bunga dan denda;

7. Bahwa walaupun Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) selaku kreditur telah beberapa kali memberikan perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga, penghapusan sebagian bunga dan denda, namun Para Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan pembayaran dan pelunasan kredit kepada Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) sampai saat jatuh tempo yang ditetapkan dalam "Perjanjian Kredit" dan "Syarat dan Ketentuan Umum".

PARA PENGGUGAT TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN SECARA TERTIB DAN MELUNASI HUTANG SAMPAI BATAS WAKTU JATUH TEMPO YANG DITETAPKAN DALAM "PERJANJIAN KREDIT" SEHINGGA PARA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS "PERJANJIAN KREDIT" DAN "SYARAT DAN KETENTUAN UMUM" BESERTA PERUBAHANNYA.

Bahwa sesuai yang ditetapkan dalam Akta No. 47 tanggal 29 Agustus 2019 tentang Perubahan Perjanjian Pinjaman, ternyata sampai jatuh tempo pinjaman atau kredit pada tanggal 29 Agustus 2020, para Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya pada Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.), walupun telah dilakukan penagihan berulang kali, sehingga Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) kemudian mengirimkan somasi atau Surat Peringatan/Pemberitahuan Pembayaran kepada para Penggugat, yaitu :

1. Surat Peringatan I (Pertama) No. 073/ARM-EMB-SP/LF/IV/2022 tanggal 08 April 2022 dengan perincian tunggakan pinjaman yang harus dibayar oleh para Penggugat sebagai berikut:

No	Fasilitas	Pokok Pinjaman	Bunga & Bunga Tunggak	Bunga	Denda	Jumlah
1	TL-2	11.014.807.395	-	1.449.399.443	6.470.304.692	18.934.511.530

Halaman 15 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



2	TL-3	-	427.237.817	-	-	427.237.817
3	TL-4	-	615.256.714	-	-	615.256.714
TOTAL						19.977.006.061

2. Surat Peringatan II (Kedua) No. 212/ARM-EMB-SP/LF/IV/2022 tanggal 26 April 2022, dengan perincian tunggakan pinjaman yang harus dibayar sebagai berikut:

No	Fasilitas	Pokok Pinjaman	Bunga & Bunga Tertunggak	Bunga	Denda	Jumlah
1	TL-2	11.014.807.395	-	1.480.516.741	6.668.571.218	19.163.895.354
2	TL-3	-	427.237.817	-	-	427.237.817
3	TL-4	-	615.256.714	-	-	615.256.714
TOTAL						20.206.389.884

No	Fasilitas	Pokok Pinjaman	Bunga & Bunga Tertunggak	Bunga	Denda	Jumlah
1	TL-2	11.014.807.395	-	1.504.800.960	6.822.778.516	19.342.386.871
2	TL-3	-	427.237.817	-	-	427.237.817
3	TL-4	-	615.256.714	-	-	615.256.714
TOTAL						20.384.881.392

3. Surat Peringatan III (Ketiga) No. 259/ARM-AG-SP/LF/V/2022 tertanggal 10 Mei 2022 dengan perincian tunggakan pinjaman yang harus dibayar para Penggugat sebagai berikut:

Bahwa sampai batas waktu yang ditetapkan dalam "Perjanjian Kredit" maupun surat peringatan/somasi, para Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan hutangnya kepada Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk).

Berdasarkan hal tersebut maka para Penggugat telah terbukti melakukan wanprestasi terhadap "Perjanjian Kredit" dan "Syarat dan Ketentuan Umum" beserta perubahannya.

Konform dengan Pasal 9 angka 9.1.7 "Syarat dan Ketentuan Umum" PT Bank OCBC NISP, Tbk., yang menyebutkan sebagai berikut:

"Wanprestasi:



*Tidak terdapat keadaan wanprestasi atau tidak terdapat kejadian yang dengan diberikannya pemberitahuan atau lewatnya waktu atau keduanya akan merupakan suatu keadaan wanprestasi, yang telah terjadi dan berkelanjutan berdasarkan perjanjian baik terhadap Bank maupun pihak ketiga lainnya.”*

Konform dengan Pasal 15 angka 15.1 dan 15.2 “Syarat dan Ketentuan Umum” yang menyebutkan sebagai berikut:

“Suatu kejadian wanprestasi terjadi apabila:

#### 15.1.1 Kelalaian/Pelanggaran

- a. *Debitor gagal membayar kepada bank pada saat jatuh tempo dan wajib dibayar atas setiap jumlah pokok, bunga atau jumlah lainnya apapun yang harus dibayar berdasarkan dokumen-dokumen, Perjanjian Pinjaman serta Syarat dan Ketentuan Umum ini.*
- b. *Debitor lalai melaksanakan dan mematuhi salah satu dari janji-janji atau kewajiban-kewajiban atau ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan lainnya apapun berdasarkan syarat dan ketentuan umum ini dan Perjanjian Pinjaman atau dokumen-dokumen lainnya apapun yang dimaksud dalam syarat dan Ketentuan Umum dan perjanjian Pinjaman.*

#### 15.2 Apabila terjadi wanprestasi maka:

- a. *Kewajiban-kewajiban bank untuk memberikan fasilitas-fasilitas berdasarkan Perjanjian-Pinjaman menjadi berakhir secara otomatis dan bagian-bagian yang belum ditarik oleh debitur menjadi dibatalkan.*
- b. *Bank dapat dengan pemberitahuan tertulis kepada debitur menyatakan seluruh jumlah yang belum dilunasi /terhutang berdasarkan perjanjian Pinjaman menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar; dan*
- c. *Meminta debitur untuk segera mengembalikan seluruh jumlah yang terutang dan/atau wajib dibayar oleh debitur kepada bank;*
- d. *Bank berhak mengeksekusi seluruh hak-haknya berdasarkan Perjanjian Pinjaman dan/atau dokumen-dokumen jaminan;*
- e. *Bank dapat tetapi tidak diwajibkan melakukan konversi atas setiap transaksi yang terutang berdasarkan fasilitas-fasilitas pada tingkat konversi sebagaimana dianggap tepat oleh Bank”;*

Dan konform juga dengan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

*“Si berhutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan konform dengan pendapat J Satrio, dalam bukunya Hukum Perikatan (1993: hal 105) yang mengatakan :

*"Bahwa tidak dipenuhinya suatu teguran (somasi) akan membawa akibat bahwa debitur dalam keadaan lalai".*

Dan juga Konform dengan pendapat R. Subekti yang menyatakan bahwa:

*"Wanprestasi seorang debitur dapat berupa :*

- *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya;*
- *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- *Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;*
- *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan."*

(R. Subekti, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, hal 45);

8. Bahwa oleh karena para Penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi terhadap "Perjanjian Kredit a quo maka Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) berhak melakukan Tindakan lebih lanjut termasuk untuk melakukan lelang hak tanggungan jaminan kredit untuk pelunasan hutang para Penggugat.

Konform dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan:

*"Apabila debitur cidera janji maka 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."*

PT BANK OCBC NISP Tbk., SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT PERTAMA ATAS JAMINAN KREDIT BERHAK MENJUAL LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG UNTUK PELUNASAN HUTANG PARA PENGGUGAT

Bahwa Tergugat I (PT bank OCBC NISP, Tbk) kemudian mengajukan permohonan lelang hak tanggungan melalui Turut Tergugat I (KPKNL Denpasar) yaitu sebagai berikut:

Permohonan Lelang

DOKUMEN	KETERANGAN
Permohonan Lelang	No.2312/ARM-EMB-ST/LL/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023. prihal: Permohonan Penetapan Hari &

Halaman 18 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



	tanggal lelang Eksekusi Hak tanggungan melalui internet/e-Auction serta rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT)
Obyek lelang	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2384/Desa Padangsambian Kaja, Luas 406 M2. Gambar Situasi tanggal 08-07-1993 Nomor 5459/1993, terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, provinsi Bali yang tercatat atas nama Ni Made Sri Ulantari.</li><li>2. Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3641/Desa Padangsambian Kaja, Luas 300 M2, Gambar Situasi Nomor 3725/1997 tanggal 02-05-1997, terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama Ni Made Sri Ulantari.</li><li>3. Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3004/Kelurahan Ubung, Luas 540 M2. Surat Ukur No. 184/Ubung/2002 tanggal 03-01-2002 yang terletak di Kelurahan Ubung, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama Ni Made Sri Ulantari.</li></ol>
Nilai limit obyek lelang	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2384/Desa Padangsambian Kaja, Luas 406 M2. Gambar Situasi tanggal 08-07-1993 Nomor 5459/1993,</li></ol>



	<p>terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, provinsi Bali yang tercatat atas nama Ni Made Sri Ulantari.</p> <p>Nilai limit obyek lelang : Rp. 1.673.175.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta serratus tujuh puluh lima ribu rupiah).</p> <p>2. Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3641/Desa Padangsambian Kaja, Luas 300 M2, Gambar Situasi Nomor 3725/1997 tanggal 02-05-1997, terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama Ni Made Sri Ulantari.</p> <p>Nilai limit obyek lelang : Rp. 1.035.000.000,- (satu milyar tiga puluh lima juta rupiah).</p> <p>3. Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3004/Kelurahan Ubung, Luas 540 M2. Surat Ukur No. 184/Ubung/2002 tanggal 03-01-2002 yang terletak di Kelurahan Ubung, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama Ni Made Sri Ulantari.</p> <p>Nilai limit obyek lelang : Rp. 2.381.000.000,- (dua milyar tiga ratus delapan puluh satu juta rupiah).</p>
Perincian hutang	Rp. 26.301.647.147,- (dua puluh enam milyar tiga ratus satu juta enam ratus empat puluh tujuh ribu seratus empat



	puluh tujuh rupiah) per-tanggal 15 Desember 2023.
Penetapan Jadwal Lelang Oleh KPKNL Denpasar	No. S-75/KNL.1401/2024 tanggal 29 Januari 2024 tentang Penetapan Jadwal Lelang.
Jadwal lelang	Tanggal 01 Maret 2024
Pengumuman Lelang	Melalui selebaran tanggal 1 Pebruari 2024 dan melalui koran tanggal 16 Pebruari 2024
Pemberitahuan Lelang kepada Debitur (Para Penggugat)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pemberitahuan lelang kepada Septa Tega Laksana (Penggugat I) Surat No. 2312G/ARM-EMB-ST/LL/II/2024, tanggal 2 Pebruari 2024.</li><li>- Pemberitahuan lelang kepada Sri Ulantari (Penggugat II) Surat No. 2312G/ARM-EMB-ST/LL/II/2024, tanggal 2 Pebruari 2024.</li></ul>
Hasil Lelang	<p>Obyek lelang yang laku terjual :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2384/Desa Padangsambian Kaja, atas nama Ni Made Sri Ulantari, Luas 406 M2, terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, provinsi Bali</li></ol> <p>Harga lelang : Rp. 1.673.175.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta serratus tujuh puluh lima ribu rupiah).</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3641/Desa Padangsambian Kaja, atas nama Ni Made Sri Ulantari, Luas 300 M2, terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali.</li></ol>



	<p>Harga lelang : Rp. 1.190.250.000,- (satu milyar seratus Sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).</p> <p>Obyek lelang yang tidak terjual :</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3004/Kelurahan Ubung, atas nama Ni Made Sri Ulantari. Luas 540 M2, yang terletak di Kelurahan Ubung, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali.</p>
--	--

Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 01 Maret 2024, adapun dari 3 (tiga) obyek lelang maka telah terjual 2 (dua) obyek lelang dengan pemenang lelang sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 134/14.01/2024-01 tanggal 01 Maret 2024 yaitu sebagai berikut :

1. Sdr. Joseph Marzuki, SH., SE dengan obyek lelang sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2384/Desa Padangsambian Kaja, atas nama Ni Made Sri Ulantari, Luas 406 M2, terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, provinsi Bali dan harga lelang : Rp. 1.673.175.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta serratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
2. Sdr. Juty Jusuf dengan objek lelang Sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3641/Desa Padangsambian Kaja, atas nama Ni Made Sri Ulantari, Luas 300 M2, terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali dan harga lelang : Rp. 1.190.250.000,- (satu milyar seratus Sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Sedangkan obyek lelang sebidang tanah dan bangunan dan turutannya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3004/Kelurahan Ubung, atas nama Ni Made Sri Ulantari. Luas 540 M2, yang terletak di Kelurahan Ubung, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, belum laku terjual lelang dan saat ini masih proses dalam lelang ulang.

Dan terhadap hasil lelang tersebut juga sudah diberitahukan kepada para Penggugat masing-masing berdasarkan Surat Pemberitahuan hasil Lelang No. 2312J/ARM-EMB-ST/LL/III/2024 tanggal 19 Maret 2024.



PELAKSANAAN LELANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI PROSEDUR  
HUKUM SEHINGGA TIDAK DAPAT DIBATALKAN

Berdasarkan uraian diatas maka pelaksanaan lelang hak tanggungan obyek sengketa yang menjadi jaminan kredit Para Penggugat sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum dan tidak melawan hukum, sehingga terhadap lelang a quo tidak dapat dibatalkan sebagaimana tuntutan para Penggugat.

Konform pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan sebagai berikut:

*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.*

Sehingga terhadap gugatan Para Penggugat angka 11 dan 12 dan petitem angka 2 yang menuntut pembatalan lelang adalah sebagai dalil yang tidak berdasar dan sepatutnya untuk ditolak;

9. Bahwa dalam gugatannya angka 5 dan angka 7 para Penggugat menyatakan pelaksanaan lelang hak tanggungan a quo cacat hukum karena penentuan harga limit tanpa penilaian dari appraisal dan limit lelang jauh lebih rendah dari harga pasar.

Bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat tersebut sebagai dalil yang tidak berdasar dan patut untuk ditolak, halmana khususnya terhadap nilai limit paling sedikit atau dibawah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) untuk penentuan harga limit lelang merupakan kewenangan penjual dan untuk obyek lelang a quo sudah ditetapkan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh internal Bank OCBC NISP, Tbk yang dituangkan dalam laporan yaitu:

- Nomor 0028249/07891/69290/New LPA/IN/Emerging/12/2023, tanggal 6 Desember 2023;
- Nomor 0028259/07891/69290/New LPA/IN/Emerging/12/2023, tanggal 6 Desember 2023 dan
- Nomor 0028244/07891/69290/New LPA/IN/Emerging/12/2023, tanggal 6 Desember 2023;

Hal ini telah sesuai dengan ketentuan hukum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Halaman 23 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konform dengan pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan sebagai berikut:

- (1) *Setiap pelaksanaan lelang diisyaratkan harus terdapat nilai limit.*
- (2) *Nilai limit sebagaimana dimaksud ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.*

Dan pasal 55 ayat (8) yang menyebutkan sebagai berikut:

- (8) *Dalam pelaksanaan lelang atas obyek lelang yang:*
  - a. *Terdiri atas beberapa bidang tanah atau tanah dan bangunan atau unit rumah susun yang ditawarkan dalam 1 (satu) paket; dan*
  - b. *Berlokasi tidak satu hamparan,*  
*nilai limit keseluruhan obyek lelang harus disertai masing-masing obyek lelang.*

Dan pasal 56 ayat (1) dan ayat (3) yang menyebutkan sebagai berikut:

- (1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh penjual berdasarkan:*
  - a. *Laporan hasil penilaian oleh penilai.*
  - b. *Laporan hasil penaksir oleh penaksir; atau*
  - c. *Harga perkiraan sendiri.*
- (3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk penjual berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*

Dan konform dengan pasal 57 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan sebagai berikut:

*Nilai limit ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud pasal 56 ayat (1) huruf a untuk:*

- a. *Lelang eksekusi obyek hak tanggungan sesuai pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, lelang eksekusi obyek fidusia sesuai pasal 29 Undang-undang Jaminan Fidusia, lelang eksekusi gadai dan lelang eksekusi harta pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).*

Sehingga terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan permohonan dan pelaksanaan lelang a quo cacat hukum karena tidak sesuai dengan limit harga pasar adalah sebagai tidak berdasar dan sepatutnya untuk ditolak, disamping Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Denpasar (Turut Tergugat I) sebagai perantara lelang telah menyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan lelang hak tanggungan *a quo* telah memenuhi syarat formil dan materil sehingga pelaksanaan lelang dapat dilanjutkan;

10. Bahwa menanggapi dalil para Penggugat angka 11 dan angka 12 yang menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) adalah cacat hukum karena tidak berdasarkan ijin/fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri Setempat.

Bahwa adapun pelaksanaan lelang *a quo* dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 21 tanggal 27 Mei 2016, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA Nomor 04839/2016, tanggal 10 Agustus 2016, Nomor 04919/2016 tanggal 15 Agustus 2016, Nomor 04836/2016 tanggal 10 Agustus 2016, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 171/2016 tanggal 30 Juni 2016, Nomor 170/2016 tanggal 30 Juni 2016, Nomor 169/2016 tanggal 2016.

Berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila debitor cidera janji maka 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.

Bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang bahwa pelaksanaan lelang Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan *fiat eksekusi* adalah apabila didasarkan adanya gugatan sebelum dilaksanakan lelang dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi dengan kepemilikan obyek lelang.

Dan dalam hal ini pelaksanaan lelang Hak Tanggungan *a quo* adalah dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 dan tanpa didasarkan adanya gugatan dari pihak lain sebagaimana dimaksud Pasal 34 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, sehingga tidak memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa dengan demikian maka, terhadap dalil para Penggugat tersebut karena tidak berdasar maka patut untuk ditolak;

11. Bahwa menanggapi dalil keberatan Para Penggugat terkait klausula baku Perjanjian kredit yang menurutnya tidak memberikan kebebasan untuk melakukan usulan dalam klausula perjanjian.

Halaman 25 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun Akta Perjanjian Pinjaman Nomor : 21 tanggal 27 Mei 2016, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan *a quo* adalah akta yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Mustika, S.H., M.Hum., Notaris/PPAT di Kota Denpasar, dan bukan termasuk klausula baku, dan sebelum ditandatangani oleh para penggugat selaku debitur dan Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) selaku kreditur, terhadap akta tersebut sudah dijelaskan dan dibacakan oleh Notaris dihadapan para Penggugat dan Tergugat I. Terlebih lagi terhadap fasilitas kredit para Penggugat telah dilakukan restrukturisasi kredit secara berkali-kali, sehingga alasan klausula baku tampaknya hanya sebagai alasan yang tidak berdasar.

Dan terhadap dokumen pendukung lainnya terkait "Perjanjian" Kredit" *a quo* yang ditandatangani oleh para Penggugat selaku debitur adalah merupakan hal yang sudah lazim dilakukan oleh Bank dalam rangka untuk mengamankan kepentingan Bank selaku kreditur, karena kredit yang disalurkan oleh Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) kepada para nasabah termasuk kepada para Penggugat adalah berasal dari dana Masyarakat yang diperoleh melalui jasa Tabungan dan Deposito. Dan tentunya Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) berkewajiban membayar bunga atas Tabungan dan Deposito tersebut dalam rangka untuk menjaga kepercayaan Masyarakat, disamping juga berdasarkan asas-asas dalam perbankan sebagaimana Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang No. 10 tahun 1998, halmana Tergugat I ((PT Bank OCBC NISP, Tbk.) dalam pengelolaan Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian untuk menghindari terjadinya *rush* terhadap kepercayaan Bank yang dapat menimbulkan guncangan ekonomi nasional, disamping juga tentunya Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) sebagai Perusahaan yang bergerak dalam bidang pengelolaan keuangan bersifat komersial (memerlukan keuntungan) dan dituntut untuk menjaga kesehatan dan kestabilan Bank.

Bahwa pentingnya kesehatan Bank dalam penciptaan sistem keuangan yang sehat berdasarkan alasan sebagai berikut:

- a) Karakteristik perbankan yang rentan terhadap serbuan Masyarakat yang menarik dana secara besar-besaran (*bank runs*) sehingga berpotensi merugikan depositan dan kreditur bank;
- b) Penyebaran kerugian diantara bank-bank sangat cepat melalui *contagion effect* sehingga berpotensi menimbulkan sistem problem;
- c) Proses penyelesaian bank-bank bermasalah membutuhkan dana dalam jumlah yang tidak sedikit. Sebagai perbandingan, persentase biaya terhadap PDB di negara-negara yang mengalami krisis sektor perbankan.

Halaman 26 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hilangnya kepercayaan Masyarakat terhadap perbankan sebagai lembaga intermediasi akan menimbulkan tekanan-tekanan dalam sektor keuangan (*financial distress*) (*Anwar Nasution, Masalah Sistem Keuangan dan Perbankan Indonesia, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia hal. 2*).

Konform dengan Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 2 yang menyatakan sebagai berikut :

*"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian"*.

Pasal 29 ayat (2) yang menyatakan sebagai berikut :

*"Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian"*.

dan terhadap klausula baku juga tidak dilarang dalam ketentuan hukum, halmana konform dengan pasal 1 ayat (10) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan sebagai berikut:

*"Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen."*

Bahwa terhadap "Perjanjian Kredit" dan "Syarat dan Ketentuan Umum" beserta perubahan perjanjian dan dokumen lainnya yang terkait, faktanya telah disetujui dan ditandatangani oleh para penggugat selaku debitur dan fasilitas kredit juga telah diterima oleh para Penggugat.

Dan bilamana para Penggugat sebagaimana gugatannya angka 2 baru kemudian memperlakukan penandatanganan kredit tersebut dengan alasan tidak mengerti dan masih awam dengan permasalahan perjanjian kredit, juga dalil klausula baku adalah sebagai dalil yang tidak berdasar dan terlalu mengada-ada, terlebih para penggugat adalah sebagai pengusaha tentunya sudah sering berhubungan dengan Bank melakukan perjanjian kredit termasuk dengan Tergugat I sendiri, disamping kredit *a quo* telah melalui proses restrukturisasi beberapa kali.

Sehingga terhadap dalil para Penggugat tersebut karena tidak berdasar maka patut untuk ditolak;

Halaman 27 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



12. Bahwa menanggapi tuntutan penggugat dalam petitumnya bagian primer angka 4 yang menuntut agar para penggugat dapat menjual sendiri obyek sengketa, halmana sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban angka 4 di atas terhadap obyek sengketa yang menjadi jaminan kredit masing-masing telah dibebani hak tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan dan bilamana para Penggugat melakukan wanprestasi atas "Perjanjian Kredit" maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) selaku kreditur berhak melakukan tindakan hukum lebih lanjut termasuk melakukan lelang hak tanggungan atas obyek sengketa.

Sehingga terhadap dalil dan tuntutan para Penggugat karena tidak berdasar maka sepatutnya untuk ditolak;

13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya. Karena lelang atas Hak Tanggungan jaminan kredit *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) telah mengikuti aturan hukum yang berlaku. Oleh karenanya terhadap pembatalan lelang dan tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Para Penggugat dalam petitum angka 2 dan angka 6 patut untuk ditolak.

Disamping Para Penggugat tidak pernah menguraikan secara jelas asal-usul tuntutan kerugian tersebut, halmana dalam hal kerugian yang dapat dituntut haruslah atas kerugian yang terperinci dan nyata-nyata telah dideritanya dan bukan atas dasar perkiraan belaka, sebaliknya dalam perkara ini justru Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk) selaku kreditur yang dirugikan oleh para Penggugat, halmana dari hasil bersih penjualan obyek lelang yang telah dimasukkan sebagai pembayaran hutang para Penggugat kepada Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.), tercatat per-tanggal 30 Mei 2024 para Penggugat masih mempunyai tunggakan kredit yang harus dibayar kepada Tergugat I ((PT Bank OCBC NISP, Tbk.) sebesar Rp. 13.402.298.537 (*tiga belas milyar empat ratus dua juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh tujuh rupiah rupiah*)

Halmana konform dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No: 550-K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan:

*"Tuntutan tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut."*



14. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang hak tanggungan *a quo* telah dilaksanakan sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh para Penggugat terhadap obyek lelang *a quo* sebagaimana petitum bagian primair angka 3 dan subsidair angka 2 patutlah untuk ditolak, halmana permohonan sita jaminan haruslah didasarkan adanya dugaan yang beralasan dan bukti kuat dari para Penggugat bahwa para Tergugat akan mengasingkan barang-barang yang dimohonkan sita jaminan, dan sampai saat ini justru obyek lelang masih dikuasai oleh para Penggugat termasuk obyek lelang yang telah terjual, maka sita jaminan tidak patut untuk dikabulkan (*vide, Yurisprudensi MARI tanggal 15 April 1972 No. 121 K/Sip/1971*);

15. Bahwa untuk hal-hal selain dan selebihnya dari gugatan Para Penggugat disamping ditolak, juga tidak perlu ditanggapi lagi karena tidak berdasar; Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) mohon kehadiran Majelis Hakim Sidang setelah memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukumi Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau;

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara *a quo* oleh Turut Tergugat I berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat sesuai dengan Risalah Lelang nomor 134/14.01/2024-01 tanggal 1 Maret 2024 terhadap objek berupa :

- a) sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 2384, luas tanah 406 m<sup>2</sup>, atas nama Ni Made Sri Ulantari terletak di Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar

Halaman 29 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hasil laku terjual sebesar Rp. 1.673.175.000,-

b) sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3641, luas tanah 300 m<sup>2</sup>, atas nama Ni Made Sri Ulantari terletak di Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar

dengan hasil laku terjual sebesar Rp. 1.190.250.000

c) sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3004, luas tanah 540 m<sup>2</sup>, atas nama Ni Made Sri Ulantari terletak di Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar

dengan hasil Tidak Ada Penawaran

2. Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

“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.”

3. Bahwa permohonan lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Para Penggugat selaku debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditor;

4. Bahwa dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan selanjutnya Turut Tergugat I menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 6 Desember 2023. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

5. Bahwa Turut Tergugat I yang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Halaman 30 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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 uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat I yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat melainkan bahwa proses dan tata cara dalam rangka pelaksanaan lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tindakan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
7. Bahwa Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.”

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan :

“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”
8. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil dan tuntutan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah Turut Tergugat Ianggapi sebagaimana jawaban di atas.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**A. Dalam Eksepsi :**

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**B. Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 1 Maret 2024 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 134/14.01/2024 tanggal 1 Maret 2024;

Halaman 31 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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)



5. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- I. Gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*Exceptio Obscur Libel*).
  1. Eksepsi ini diajukan karena posita atau fundamentum petendi dalam gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*) mengenai hubungan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat II.
  2. Bahwa dalam gugatan tidak dijelaskan jenis perjanjian yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat I. Gugatan Para Penggugat tidak menguraikan secara rinci mengenai perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat I baik mengenai akta atau surat perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I, kapan perjanjian tersebut dilakukan dan hal-hal penting apa saja terkait dengan Hak Milik No. 2384/Padangsambian Kaja, Hak Milik No. 3641/Padangsambian Kaja dan Hak Milik No. 3004/Ubung sehingga terjadi adanya pelelangan terhadap hak milik tersebut.
  3. Bahwa Para Penggugat juga tidak menjelaskan hubungan antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat II. Posita atau fundamentum petendi dalam gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*) mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap Para Penggugat maupun terhadap objek sengketa serta tidak terdapat petitum yang ditujukan untuk Turut Tergugat II.
  4. Bahwa dengan memperhatikan uraian di atas, maka dengan demikian sudah sewajarnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).
- II. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
  1. Bahwa Hak Milik No. 3641/Padangsambian Kaja dengan NIBEL 22.09.000004794.0 telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Juty Jusuf SE. Oleh karena itu, Para Penggugat perlu menarik Juty Jusuf SE sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sebagai pemegang hak atas tanah Hak Milik No. 3641/Padangsambian Kaja yang mana uraiannya akan kami sampaikan lebih lanjut dalam pokok perkara;



2. Bahwa Turut Tergugat II menyatakan perlu menarik Juty Jusuf SE karena berhubungan dengan hak keperdataan Juty Jusuf SE atas Hak Milik No. 3641/Padangsambian Kaja. Sehingga Juty Jusuf SE mendapatkan kesempatan untuk dapat membela kepentingannya terhadap hak atas tanah yang dimilikinya;
3. Bahwa terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai para pihak yang dapat ditarik sebagai pihak yang berperkara di antaranya:
  - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Sip/1982 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat harus menggugat semua pihak yang berkepentingan dalam masalah ini.
  - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009 yang disebutkan dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut menyatakan : "Ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi Error in Persona sehingga gugatan Penggugat tidak bisa diterima/*Niet Ontvenkellijk Verklaard*".
4. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak mengikutsertakan pihak Juty Jusuf SE sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga cukup patut dan beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### III. Gugatan Para Penggugat Kepada Turut Tergugat II Adalah Salah Alamat (*Error In Persona*)

Bahwa memperhatikan terkait ditariknya Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* karena menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan atas objek sengketa dan sebagai lembaga pemerintahan dalam administrasi pertanahan maka Turut Tergugat II sampaikan sebagai berikut:

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo* yaitu adanya dugaan Perbuatan Melawan Hukum terkait perjanjian kredit antara para Penggugat dengan Tergugat dengan jaminan berupa objek sengketa yakni Hak Milik Nomor 02384/Padangsambian Kaja, Hak Milik Nomor 03641/Padangsambian Kaja, dan Hak Milik Nomor 03004/Ubung sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya.

Halaman 33 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



2. Bahwa atas hal tersebut dapat disampaikan Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani antara para Penggugat dengan Tergugat.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan:  
*"...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Turut Tergugat yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.."*  
(vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115).
5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa:  
*"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...."*
6. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara para Penggugat dengan Tergugat. Hal tersebut nyata dalam perjanjian yang tidak pernah ditandatangani Turut Tergugat II. Kemudian mengenai kebenaran materiil dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam permohonan pembebanan Hak Tanggungan bukan menjadi kewenangan dari Turut Tergugat II.
7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat II dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara para Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat II. Oleh karena itu, sepanjang terkait dengan Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pembelaan (Jawaban) dalam Pokok Perkara ini tanpa terkecuali.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, dan segala hal yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi, bukan berarti diakui kebenarannya, namun semata-mata karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan/atau tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan akan dilaksanakannya lelang terhadap jaminan atas objek sengketa berdasarkan perjanjian yang dibuat antara para Penggugat dan Tergugat. Adapun Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut, Turut Tergugat II bukanlah pihak yang dilibatkan dalam pembuatan perjanjian tersebut, Turut Tergugat II semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II) terhadap objek sengketa dengan Hak Milik No. 2384/Padangsambian Kaja luas 406 M2 tercatat atas nama An. Ni Made Sri Ulantari dan selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut :
  - Bahwa terhadap Hak Milik No. 2384/Padangsambian Kaja dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 04919/2016 An. PT. Bank OCBC NISP Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 170/2016 tanggal 30/06/2016 yang dibuat oleh PPAT I Nyoman Mustika, SH.MHUM.
  - Bahwa terhadap Hak Milik No. 2384/Padangsambian Kaja dibebani Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 03933/2017 An. PT. Bank OCBC NISP Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 251/2017 tanggal 26/05/2017 yang dibuat oleh PPAT I Nyoman Mustika, SH.,M.HUM.

Halaman 35 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Hak Milik No. 2384/Padangsambian Kaja telah ganti desa berdasarkan Surat Keputusan Nomor 594.3/474/V/2024 tanggal 08/05/2024 Hak Milik Desa Padangsambian Kaja berubah menjadi Hak Milik Nomor 14262/Padangsambian.
- 5. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II) terhadap objek sengketa dengan Hak Milik No. 3641/Padangsambian Kaja luas 300 M2 semula tercatat atas nama An. Ni Made Sri Ulantari yang selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut :
  - Bahwa terhadap Hak Milik No. 3641/Padangsambian Kaja dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 04839/2016 An. PT. Bank OCBC NISP Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 171/2016 tanggal 30/6/2016 yang dibuat oleh PPAT I Nyoman Mustika, SH., M.HUM.
  - Bahwa terhadap Hak Tanggungan No. 04839/2016 telah dilakukan roya berdasarkan Surat Roya Nomor 017/3DPS-OO/BPN/WP/III/2024 Tanggal 08/03/2024 dari PT. Bank OCBC NISP Tbk.
  - Bahwa Hak Milik No. 3641/Padangsambian Kaja telah beralih menjadi atas nama Juty Jusuf, SE berdasarkan Risalah Lelang Nomor 134/14.01/2024-01 tanggal 01 Maret 2024 dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar.
  - Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 3641/Padangsambian Kaja telah dilakukan alih media menjadi sertipikat elektronik dengan NIBEL 22.09.000004794.0 serta terhadap Buku Tanah ini telah dilakukan validasi dan telah sesuai dengan Data Pada Sistem Elektronik.
- 6. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II) terhadap objek sengketa dengan Hak Milik No. 3004/Ubung luas 540 M2 tercatat atas nama An. Ni Made Sri Ulantari dan selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut :
  - Bahwa terhadap Hak Milik No. 3004/Ubung dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 04836/2016 An. PT. Bank OCBC NISP Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 169/2016 tanggal 30/06/2016 yang dibuat oleh PPAT I Nyoman Mustika, SH., M.HUM.
- 7. Bahwa pencatatan pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana juga telah disebutkan dalam Pasal 13 ayat (3) dan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 44

Halaman 36 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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)



ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

– Pasal 13 ayat (3)

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

– Pasal 14 ayat (1)

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

– Pasal 44 ayat (1)

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehingga pencatatan pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek sengketa tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum.

8. Bahwa pencatatan pemindahan hak melalui lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena telah dicatitkan berdasarkan kutipan risalah lelang. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

– Pasal 44 ayat (1)

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

9. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan bukan menjadi ranah/kewenangan Turut Tergugat II untuk menanggapi ataupun membenarkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkellijkverklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat II untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan Replik dan Tergugat serta Para Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya di persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Fotokopi dari fotokopi Penilaian Properti Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal atas nama Septa Tega Laksana, berlokasi di Jalan Gunung Andakasa, Gang Soka Sari, Kelurahan Padang Sambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Laporan No. 00204/2.0118-00/PI/07/0289/II/2019, selanjutnya diberi tanda bukti P.I,II - 1;
2. Fotokopi dari fotokopi Penilaian Properti Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal atas nama Septa Tega Laksana, berlokasi di Jalan Karang Sari V, Kelurahan Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Laporan No. 002206/2.0118-00/PI/07/0289/II/2019, selanjutnya diberi tanda bukti P.I,II. - 2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, dan kesemua bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai dan telah dilegalisir sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan perkara ini :

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat tidak mengajukan saksi meskipun Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Halaman 38 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor : 21, tanggal 27 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Syarat-syarat dan Ketentuan – ketentuan Umum sehubungan dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP Tbk (Syarat dan Ketentuan Umum), tanggal 27 Mei 2016 , selanjutnya diberi tanda bukti T- 2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 171/2016, tanggal 30 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T- 3;
4. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04839/2016, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT BANK OCBC ISP TBK Berkedudukan Dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti T- 4;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3641, Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda bukti T- 5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 170/2016, tanggal 30 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T- 6;
7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04919/2016, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT BANK OCBC ISP TBK Berkedudukan Dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti T- 7;
8. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 2384, Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda bukti T- 8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 169/2016, tanggal 30 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T- 9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04836/2016, selanjutnya diberi tanda bukti T- 10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 3004, Kelurahan Ubung, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda bukti T- 11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 30, tanggal 26 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor 033/CL/YN/PPP/VIII/2018, tanggal 31 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T- 13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor

Halaman 39 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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

- 051/CL/OW/PPP/XI/2018, tanggal 22 Nopember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T- 14;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Nomor : 47, tanggal 29 Agustus 2019, Hal Perubahan Perjanjian Pinjaman, selanjutnya diberi tanda bukti T- 15;
  16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 073/ARM-EMB-SP/LF/IV/2022, Perihal : Surat Peringatan - I (Pertama), tanggal 08 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T- 16;
  17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 212/ARM-EMB-SP/LF/IV/2022, Perihal : Surat Peringatan- II (Kedua), tanggal 26 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T- 17;
  18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 259/ARM-EMB-SP/LF/IV/2022, Perihal : Surat Peringatan - III (Ketiga), tanggal 10 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T- 18;
  19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan No.2312B/ARM-EMB-ST/LL/XII/2023, tanggal 15 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T- 19;
  20. Fotokopi dari fotokopi Surat No.2312/ARM-EMB-ST/LL/XII/2023, Perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet/e-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT), selanjutnya diberi tanda bukti T- 20;
  21. Fotokopi dari Print Out Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, Nomor : S-75/KNL.1401/2024, Hal ; Penetapan Jadwal Lelang, tanggal 29 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T- 21;
  22. Fotokopi dari Print Out Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 01 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T- 22;
  23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 16 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T- 23;
  24. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor : 2312G/ARM-EMB.ST/LL/II/2024, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang, tanggal 02 Pebruari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T- 24;
  25. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor : 2312G/ARM-EMB.ST/LL/II/2024, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang, tanggal 02 Pebruari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T- 25;
  26. Fotokopi dari Print Out Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No.Berkas : 5995/2024, selanjutnya diberi tanda bukti T- 26;
  27. Fotokopi dari Print Out Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No.Berkas :

Halaman 40 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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

5998/2024, selanjutnya diberi tanda bukti T- 27;

28. Fotokopi dari Print Out Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No.Berkas : 6001/2024, selanjutnya diberi tanda bukti T- 28;
29. Fotokopi dari Print Out Hasil Pelaksanaan Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, selanjutnya diberi tanda bukti T- 29;
30. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Risalah Lelang Nomor : 134/14.01/2024.01, selanjutnya diberi tanda bukti T- 30;
31. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor : 23121/ARM-EMB-ST/LL/III/2024, Perihal : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T- 31;
32. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima dari PT.Bank OCBCNISP Tbk Cabang Denpasar Asli surat-surat agunan atas nama debitur/penjamin Septa Tega Laksana, selanjutnya diberi tanda bukti T- 32a;
33. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima dari PT.Bank OCBCNISP Tbk Cabang Denpasar Asli surat-surat agunan atas nama debitur/penjamin Septa Tega Laksana, selanjutnya diberi tanda bukti T- 32b;
34. Fotokopi dari Print Out Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T- 33;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda tersebut adalah bukti surat fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-4, T-5, T-7, T-8, T-19, T-20, T-24, T-25, T-31 tersebut adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, T-21, T-22, T-26, T-27, T-28, T-29, T-34 tersebut adalah fotokopi dari print out dan bukti surat tersebut telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 2312/ARM-EMB-ST/LL/XII/2023, Perihal : Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet/e-auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT) tanggal 15 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TT1-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : S-75/KNL.1401/2024, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

Halaman 41 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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

- Dan Lelang Denpasar, tanggal 29 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1- 2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor : 073/ARM-EMB-SP/LF/IV/2022, Perihal : Surat Peringatan Pertama - I (Pertama), tanggal 08 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TT1-3;
  4. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor : 212/ARM-EMB-SP/LF/IV/2022, Perihal : Surat Peringatan Pertama - II (Kedua), tanggal 26 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TT1- 4;
  5. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor : 259/ARM-EMB-SP/LF/IV/2022, Perihal : Surat Peringatan Pertama - III (Ketiga), tanggal 10 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TT1- 5;
  6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 2312G/ARM-EMB-ST/LL/II/2024, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang, tanggal 02 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1- 6;
  7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 2312G/ARM-EMB-ST/LL/II/2024, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang, tanggal 02 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1- 7;
  8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1- 8;
  9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Kedua Lelang melalui Surat Kabar Pos Bali, tanggal 16 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1-9;
  10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor : 5995/2024, tanggal 22 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1-10;
  11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor : 5998/2024, tanggal 23 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1-11;
  12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor : 6001/2024, tanggal 22 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1-12;
  13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Risalah Lelang, Nomor : 134/14.01/2024-1, tanggal 01 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT1-13;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda tersebut adalah bukti surat fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TT1- 3, TT1- 4, TT1- 5, tersebut adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, bukti surat tersebut telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan perkara ini ;

Halaman 42 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi meskipun Hakim telah memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor : 2384/Padangsambian Kaja yang telah diganti nama Desa menjadi Hak Milik No.14262/Padangsambian, selanjutnya diberi tanda bukti TTII- 1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor : 5459/1993, yang berubah menjadi surat ukur Nomor 6966/2024 Luas 406 M2, selanjutnya diberi tanda bukti TTII- 2;
3. Fotokopi dari Print Out Buku Tanah Elektronik NIB.22.09.000006231.0, selanjutnya diberi tanda bukti TTII- 3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor : 3641/Padangsambian Kaja, selanjutnya diberi tanda bukti TTII- 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor : 3725/1997, Luas 300 M2, selanjutnya diberi tanda bukti TTII- 5;
6. Fotokopi dari Print Out Buku Tanah Elektronik NIB.22.09.000004794.0, selanjutnya diberi tanda bukti TTII- 6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 3004/Ubung, selanjutnya diberi tanda bukti TTII- 7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor 184/Ubung/2002, Luas 540 M2, selanjutnya diberi tanda bukti TTII- 8;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda tersebut adalah bukti surat fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TTII- 3, TTII- 6 tersebut adalah bukti surat fotokopi dari print out, bukti surat tersebut telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi meskipun Hakim telah memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 23 Oktober 2024;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Halaman 43 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi tentang:

- Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*exceptio Plurium Litis Consortium*);
- *Exceptio non adimpleti contractus*;
- Gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*exceptio obscur libel*);
- Gugatan Para Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah salah alamat (*Error In Persona*);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan menjabarkan pengertian dari eksepsi. Dalam konteks hukum acara, eksepsi (*exceptie, exception*) bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*), dengan demikian eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa secara teori hukum, bentuk *error in persona* yang lain disebut pula *plurium litis consortium*, yang mana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat, oleh karenanya disebut pula gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan alasan bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan atas obyek hak tanggungan dalam perkara aquo, maka untuk sempurnanya gugatan seharusnya Para Penggugat juga menarik pemenang lelang sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat tidak menanggapi dan tidak mengajukan replik;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya angka 4 s/d 12 Para Penggugat pada pokoknya menyatakan berkeberatan terhadap pelaksanaan lelang obyek

Halaman 44 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) melalui Turut Tergugat I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang (KPKNL) Denpasar yaitu sebagai berikut:

1. Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 2384/Desa Padangsambian Kaja, Luas 406 M2 terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II);
2. Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3641/Desa Padangsambian Kaja, Luas 300 M2 terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II);
3. Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3004/Kelurahan Ubung, Luas 540 M2 terletak di Kelurahan Ubung, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali atas nama Ni Made Sri Ulantari (Penggugat II);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat (PT Bank OCBC NISP, Tbk.) melalui Turut Tergugat I (KPKNL) Denpasar telah melaksanakan lelang Hak Tanggungan terhadap obyek tersebut di atas pada tanggal 01 Maret 2024 dan sudah ada pemenang lelang sebagai berikut:

- Untuk obyek lelang angka 1 (satu) pemenang lelang yaitu Joseph Marzuki, SH., SE yang beralamat di Taman Kedoya Baru, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat dan;
- Untuk obyek lelang angka 2 (dua) pemenang lelang yaitu Juty Jusuf yang beralamat di Taman Kedoya Baru, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat;
- Sedangkan untuk obyek lelang angka 3 (tiga) dalam pelaksanaan lelang tanggal 01 Maret 2024 belum laku terjual dan saat ini masih dalam proses pelaksanaan lelang ulang;

Menimbang, bahwa demikian pula Para Penggugat dalam gugatannya angka 2 (dua) menyertakan berkeberatan dengan Perjanjian Pinjaman No. 21 Tertanggal 27 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Mustika, SH., M.Hum, Notaris/PPAT di Kota Denpasar, yang menurutnya sebagai klausula baku yang tidak memberikan kebebasan dan kesempatan Para Penggugat untuk memberi usulan dalam perjanjian. Sehingga untuk sempurnanya gugatan Para Penggugat seharusnya Para Penggugat juga menarik I Nyoman Mustika, SH., M.Hum, Notaris/PPAT di Kota Denpasar sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Para Penggugat yang tidak menarik pemenang lelang (Joseph Marzuki, SH., SE dan Juty Jusuf) dan I Nyoman Mustika, SH.,

Halaman 45 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Hum, Notaris/PPAT di Kota Denpasar sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat *a quo* adalah kurang pihak dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 8 Juni 1976 No. 1424K/Sip/1975 yang menyebutkan:

*"Bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya di gugat akan tetapi belum di gugat"*

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1566K/Pdt/1983 yang menyebutkan:

*"Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium";*

Menimbang, bahwa karena gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak mengikutsertakan pihak pemenang lelang (Joseph Marzuki, SH., SE dan Juty Jusuf) dan I Nyoman Mustika, SH., M.Hum, Notaris/PPAT di Kota Denpasar sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga cukup patut dan beralasan hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II dalam hal gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) menurut Majelis Hakim telah berdasarkan hukum, dengan demikian eksepsi Para Tergugat haruslah diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi selebihnya;

#### Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II telah diterima maka gugatan Para Penggugat dalam pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lagi sehingga gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka kepada Para Penggugat harus pula dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, pasal 8 Rv, Rbg dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya;

#### **MENGADILI:**

#### Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;

#### Dalam Pokok Perkara :

Halaman 46 dari 48 Putusan No.329/Pdt.G/2024/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp422.000 (empat ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 11 Nopember 2024, oleh kami, Ni Luh Suantini, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Putu Suyoga, SH. M.H. dan Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 329/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 13 Maret 2024, putusan tersebut **pada hari Rabu, tanggal 13 Nopember 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh I Made Pasek Sujana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat serta Kuasa Hukum Para Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

T.t.d.

**I Putu Suyoga, SH, M.H.,**

T.t.d.

**Tenny Erma Suryathi, S.H..M.H.**

Hakim Ketua,

T.t.d.

**Ni Luh Suantini, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

T.t.d.

**I Made Pasek Sujana, S.H.**



Rincian biaya:

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp. 100.000,00
3. Biaya Pengandaan Berkas	Rp. 40.000,00
4. Biaya Panggilan	Rp. 192.000,00
5. PNBP	Rp. 40.000,00
6. Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00
7. Biaya Materai	Rp. 10.000,00 +
Jumlah	Rp. 422.000,00

( empat ratus dua puluh dua ribu rupiah ) .

