



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINAN

PUTUSAN

Nomor 128 /PDT/2020/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I DEWA GEDE MAHAYANA, Laki-laki, Lahir di Samsam, pada tanggal 21-06-1969 / umur : 51 tahun, NIK No. 5102042105690000, agama Hindu, pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Banjar Dinas Samsam III, Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I** ;

GUSTI AYU AGUNG ULANTARI, Perempuan, Lahir di Samsam, pada tanggal 22-06-1974/umur : 46 tahun, NIK No. 5102046205740002, agama Hindu, pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Banjar Dinas Samsam III, Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II** ;

Selanjutnya Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II secara bersama-sama dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I NYOMAN SURYANATA, S.H** Advokat/Penasehat Hukum yang beralamat di Banjar Dinas Umasendi, Desa Tigawasa, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng berdasarkan atas surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 13 Juli 2020 di bawah register nomor 170/SKN/PN Tab/2020, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 128/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan

MENIK RACHMAWATI, Perempuan, beralamat di Jalan Semeru 60 RT 005/RW 010, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDWARD T. P.H. L. TOBING, S.H., dan HOSBAL MARULI SIHOMBING, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Kantor Advokat/Pengacara "DSA LAW OFFICE & PARTNERS" yang beralamat di Rumah Kapau, Jalan Gunung Soputan Nomor 58, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 27 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 3 Juni 2020 di bawah register nomor 128/SKN/PN Tab/2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

SIENARDIE, NIK No. 3579010301800006, Pekerjaan Wiraswasta, WNI, beralamat di di Jalan Agus Salim No. 94, RT/RW : 002/001, Kelurahan/Desa Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDWARD T. P.H. L. TOBING, S.H., dan HOSBAL MARULI SIHOMBING, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Kantor Advokat/Pengacara "DSA LAW OFFICE & PARTNERS" yang beralamat di Rumah Kapau, Jalan Gunung Soputan Nomor 58, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 April 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 4 Mei 2020 di bawah register nomor 99/SKN/PN Tab/2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Badan Pertanahan Kabupaten Tabanan, Beralamat di Jalan P Seribu, Dauh Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, dalam hal ini diwakili oleh I WAYAN MINARTA, A.Ptnh., BENY MARIASARI, S.H., LILIK EKOWATI, S.St., S.H., dan I PUTU SUGIANTHA, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 128/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 916/Sku-MP.02.02/III/2020 tanggal 19 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 20 April 2020 di bawah register nomor 91/SKN/PN Tab/2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat, telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 13 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 13 Maret 2020 dibawah register Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya sekitar tahun 2013 Penggugat I dan Penggugat II/Para Penggugat dengan PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Tabanan telah saling sepakat dan saling menyetujui perjanjian kredit dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan bentuk kredit RC, yang dipergunakan Para Penggugat untuk keperluan modal usaha ;
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit Para Penggugat kepada PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Tabanan tersebut, maka Para Penggugat telah menyerahkan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1441/Desa Samsam, sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur tanggal 30-06-2004, Nomor : 364/2004, seluas 2.250 M2 (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), atas nama pemegang hak I Dewa Gede Mahayana,, yang terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, yang selanjutnya disebut dengan : Obyek Sengketa;
3. Bahwa kredit Para Penggugat kepada PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Tabanan tersebut diatas, berlangsung selama 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu satu tahun berikutnya ;
4. Bahwa atas kredit Penggugat I tersebut diatas, Penggugat I telah beritikad yang baik untuk melakukan pembayaran angsuran kepada PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Tabanan beserta bunga dan denda, dimana pembayaran angsuran Penggugat I tersebut dilakukan melalui debet

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 128/PDT/2020/PT DPS



- tabungan milik Penggugat I yang selanjutnya ditarik oleh PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Tabanan sebagai angsuran ;
5. Bahwa setelah jangka waktu kredit Penggugat I kepada PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Tabanan berakhir jatuh temponya, kredit Penggugat I kepada PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Tabanan dimaksud belum bisa Penggugat I penuhi atas angsuran pokok pinjaman dan bunga bank serta belum bisa Penggugat I selesaikan/lunasi, sehingga kredit dimaksud telah dilakukan pelimpahan (cessie) kepada Tergugat I ;
 6. Bahwa atas pelimpahan kredit Penggugat kepada Tergugat I tersebut, kemudian Tergugat I telah melakukan permohonan Eksekusi Lelang kepada Pengadilan Negeri Tabanan sebagaimana dalam perkara No. 20/Pdt.HT/2018/PN. Tab. Dan terhadap permohonan Eksekusi Lelang oleh Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Tabanan yang kini masih bergulir di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Mahkamah Agung RI dalam perkara No. 79/Pdt.G/2019/PN.Tab belum ada putusan yang inkraht terhadap perkara dimaksud ;
 7. Bahwa oleh karena perkara No. 79/Pdt.G/2019/PN.Tab yang dimohonkan Kasasi pada Mahkamah Agung RI masih dilakukan pemeriksaan dan belum ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Eksekusi Lelang yang dimohonkan Tergugat i dalam perkara No. 20/Pdt.HT/2018/PN.Tab secara hukum tidak bisa dan belum bisa dilanjutkan lebih lanjut, menunggu pemeriksaan perkara No. 79/Pdt.G/2019/PN.Tab di tingkat Mahkamah Agung selesai telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
 8. Bahwa Tergugat I dalam rangka memberikan pinjaman kepada Para Penggugat yang diwujudkan dalam bentuk menerima limpahan/membeli piutang dari PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Tabanan tidak pernah memberikan informasi kepada Para Penggugat mengenai legalitas formal dari usaha simpan pinjam yang dilakukan Tergugat I kepada Para Penggugat tidak memiliki izin dari lembaga Otoritas Jasa Keuangan (OJK) maupun dari Lembaga Lainnya, apalagi penetapan/dan atau perhitungan suku bunga dan denda yang dibebankan Tergugat I kepada Para Penggugat jauh besar dari suku bunga yang berlaku pada Bank Indonesia ;
 9. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia No 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, menyatakan : ayat 4 berbunyi: “Lembaga Jasa Keungan adalah lembaga yang melaksanakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kegiatan disektor Perbankan, Pasar Modal, Peransuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya” ;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan :

Ayat 1 : “Setiap pihak yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpan pinjam terlebih dahulu memperoleh izin usaha sebagai Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat dari Pimpinan Bank Indonesia, kecuali apabila kegiatan simpan pinjam dimaksud diatur dengan Undang-undang tersendiri”.

Ayat 2 : “Untuk memperoleh izin usaha Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib dipenuhi persyaratan sekurang-kurangnya tentang:

- a. susunan organisasi dan kepengurusan ;
- b. permodalan ;
- c. kepemilikan ;
- d. keahlian di bidang Perbankan ;
- e. kelayakan rencana kerja.

Ayat 3 : Persyaratan dan tata cara perizinan bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan oleh Bank Indonesia.

11. Bahwa berdasarkan atas uraian tersebut diatas, sangat jelas dan meyakinkan bahwa Perbuatan Para Tergugat telah terbukti melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** ;
12. Bahwa penjualan lelang suatu obyek Hak Tanggungan tidak dibenarkan oleh Undang-undang untuk menjualnya secara sepihak ataupun melalui kekuasaan sendiri oleh Kreditur in casu Tergugat I sebagai penerima Hak Tanggungan, apabila debitur berkeberatan, maka proses hukumnya harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
13. Bahwa disamping itu pula apabila Tergugat I menganggap Penggugat telah ingkar janji dalam perjanjian kredit Para Penggugat dengan Tergugat I, maka adanya ingkar janji tersebut tida bisa ditentukan secara sepihak oleh kreditur (Tergugat I), melainkan atas dasar kesepakatan dari kreditur dan debitur atau atas dasar upaya hukum (gugatan perdata di Pengadilan) yang menentukan telah terjadinya cidera janji ;



14. Bahwa ternyata Tergugat I telah melanjutkan proses Eksekusi Lelang yang diajukan olehnya dan terhadap obyek sengketa dimaksud dilakukan penjualan dimuka umum oleh Pengadilan Negeri Tabanan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, yang dilaksanakan pada hari Jum:at, 14 Februari 2020, pukul 08.30 Wita, dan atas penjualan obyek sengketa dimaksud telah dilakukan dan dimenangkan oleh Tergugat II sebagaimana Risalah Lelang No. 103/65/2020 ;
15. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah melakukan upaya hukum ke Lembaga Peradilan yang menentukan Para Penggugat telah melakukan perbuatan cidera janji dalam perkara ini, serta Penggugat masih melakukan upaya hukum Kasasi pada Mahkamah Agung sebagaimana perkara No. 79/Pdt.G/2019/PN. Tab yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka dengan demikian Eksekusi Lelang yang diajukan Tergugat I kepada Pengadilan Negeri Tabanan sebagaimana perkara No. 20/Pdt.HT/2018/PN. Tab, berikut Risalah Lelang No. 103/65/2020 tanggal 14 Februari 2020 adalah tidak sah dan melawan hukum ;
16. Bahwa oleh karena pengajuan Eksekusi Lelang oleh Tergugat I dalam perkara ini adalah tidak sah dan melawan hukum, maka Eksekusi Lelang No. 103/65/2020 dimaksud sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum;
17. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, maka beralasan menurut hukum apabila Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut ;
 - 17.1. Kerugian materiil berupa nilai jual obyek sengketa milik Penggugat I yang apabila dijual dengan harga pasar saat ini akan laku senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;
 - 17.2. Kerugian immateriil berupa rasa resah dan banyak alokasi waktu yang terbuang untuk mengurus permasalahan ini akibat perbuatan Para Tergugat, yang apabila diuangkan senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;

Sehingga total kerugian Para Penggugat baik materiil maupun immateriil yang harus dibayar Para Tergugat kepada Para Penggugat adalah senilai Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) ;



18. Bahwa oleh karena Tergugat I dan II telah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, maka guna menghindari obyek sengketa dilakukan peralihan hak oleh Tergugat I maupun Tergugat II, maka wajar apabila Turut Tergugat dihukum untuk tidak menolak peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat I atau Tergugat II, maupun oleh pihak lain sebelum perkara ini selesai dan berkekuatan hukum tetap ;
19. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah beralasan hukum yang sah, maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tabanan atau Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas maka dengan ini Para Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Tabanan atau Yth Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar sudi kiranya dapat menjatuhkan putusan yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah bahwa kegiatan Tergugat I dalam memberikan Para Penggugat pinjaman dalam bentuk cesiie adalah bukan sebagai Badan Hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa penentuan cidera janji/wanprestasi dalam perjanjian kredit Penggugat dengan Tergugat I adalah ditentukan atas dasar kesepakatan dari kreditur dan debitur atau atas dasar upaya hukum (gugatan perdata di Pengadilan) yang menentukan telah terjadinya cidera janji adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Eksekusi Lelang perkara No. 20/Pdt.HT/2018/PN.Tab berikut Risalah Lelang No. 103/65/2020, tanggal 14 Februari 2020 adalah tidak sah dan melawan hukum ;
6. Menyatakan hukum bahwa proses Eksekusi Lelang perkara No. 20/Pdt.HT/2018/PN.Tab berikut Risalah Lelang No. 103/65/2020, tanggal 14 Februari 2020 adalah batal demi hukum ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Para penggugat senilai Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) adalah sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas amar putusan dalam perkara ini seluruhnya ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini seluruhnya adalah sah ;

Atau :

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Tabanan atau Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Para Penggugat dan Turut Tergugat hadir kuasanya tersebut di atas, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan 3 (tiga) kali panggilan sebagaimana relaas panggilan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab tertanggal 19 Maret 2020, relaas panggilan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab tertanggal 9 April 2020 dan relaas panggilan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab tertanggal 24 April 2020 yang telah dibacakan Majelis Hakim di persidangan tidak datang menghadap atau tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah tidak hadir di persidangan setelah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali sedangkan yang hadir hanya Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, maka tidak dilakukan upaya mediasi sebagaimana yang diamanatkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya tanpa ada perbaikan atau perubahan;

Menimbang, bahwa kemudian setelah pembacaan gugatan, Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas datang menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya tersebut di atas, sehingga terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, kemudian Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 18 Mei 2020, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil – dalil dalam gugatan Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) kecuali apa yang diakui Tergugat II secara tegas ;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat sangat tidak berdasar ditujukan kepada Tergugat II , yang mana Tergugat II tidak memiliki kepentingan dan tidak terlibat seperti yang terurai dalam Posita Poin 1 sampai dengan Poin 5 gugatan Para Penggugat sehingga jelas dan benar hal tersebut oleh Majelis

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 128/PDT/2020/PT DPS



Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini haruslah ditolak dan atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Bahwa jelas Tergugat II adalah pemenang lelang yang mana telah melakukan pembelian secara lelang atas obyek Aquo dan aturan nya Tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik selanjutnya dalam **kriteria pembeli yang beritikad baik** jelas demi hukum dilindungi oleh hukum hal ini diatur juga berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, sebagai berikut :

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

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau ;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ;
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual ;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;

- b. **Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:**

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas **bersifat kumulatif**, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dan fakta yang terjadi



Tergugat II telah memenuhi apa yang dimaksud dan atau tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut lebih jelas lagi merupakan **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK** sehingga wajib dilindungi.

Selain itu, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah dan hal ini pun telah dilakukan oleh Tergugat II ;

4. Bahwa Para Penggugat jelas terkesan asal – asalan dalam mengajukan gugatan ini tanpa memiliki dalil dan atau dasar yang tegas dalam menggugat Turut Tergugat II sehingga gugatan ini sangatlah layak untuk ditolak dan atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas adanya perbuatan melawan hukum dalam perkara ini karena semua proses yang terjadi sampai Tergugat II selaku pemenang lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 103 /65/2020 tanggal 14 Februari 2020 dilakukan menurut prosedur dan tata cara pelelangan yang baik, benar dan terang atau dilakukan sesuai aturan yang berlaku untuk itu ;
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas proses eksekusi lelang atas obyek Aquo Nomor 20/Pdt.HT/2018/PN.Tab berikut Risalah Lelang Nomor 103 /65/2020 tanggal 14 Februari 2020 dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan atau merupakan perbuatan melawan hukum karena hal lelang tersebut dan segera hal lainnya telah dilakukan menurut aturan yang berlaku untuk itu sehingga sangat layak jika Tergugat II selalu pemenang lelang dilindungi oleh Undang – Undang selaku pembeli yang beritikad baik;

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS TERGUGAT II MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT:

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

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 18 Mei 2020, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Para Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat;
2. Gugatan Kurang Pihak
 - a. Bahwa berkaitan tahapan Perjanjian Kredit dan Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan /APHT tanggal 8 Maret 2013, No. 327/2018, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT : I Gusti Ngurah Agung Diatmika, SH, agar diperoleh kejelasan isi perjanjian kredit/PK dan pengikatan hak tanggungan tersebut sangat perlu diikuti sebagai pihak;
 - b. Bahwa pihak Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar yang mohon Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/SKPT dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan untuk keperluan Lelang juga perlu ditarik sebagai pihak terkait terhadap tahapan dari proses lelang ini;
 - c. Bahwa berkaitan dengan proses dan penerbitan Akta Cessie tanggal 25 Januari 2018, No.42, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT : Yahya Suharjo,SH, juga dipandang perlu diikuti sebagai pihak;
- Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No 78 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan “ **Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima**” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan “**Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat**”;
3. Gugatan Kabur

Bahwa gugatan Para Pengggat tidak jelas alias kabur bahkan tidak memenuhi syarat dengan jelas gugatan yakni Petitum harusnya didukung Posita yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya baik fakta maupun segi hukumnya, hal ini terlihat jelas pada Petitum angka 14 dan Posita angka 5 (tuntutan ganti rugi) bahwa dalam in cassu perkara tidak diadakan perincian perihal kerugian yang dituntut tetapi hanya berdasarkan asumsi dan secara global saja, padahal perincian tersebut mutlak diperlukan dalam tuntutan ganti rugi.Kerugian yang dituntut harus benar-benar dihitung



kerugian yang nyata diderita tidak dibenarkan kerugian berdasarkan asumsi dan secara global;

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

4. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KHPerdata, dengan demikian gugatan Aquo tidak mempunyai dasar hukum. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar jawaban dalam Eksepsi tersebut termuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
2. Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat pada Dalil gugatan angka 1, halaman 2, bahwa telah saling sepakat dan salin menyetujui Perjanjian Kredit nilai sebesar Rp. 1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini para pihak dianggap mengetahui dan menyetujui seluruh isi perjanjian kredit tersebut, sejalan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan “ **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya**” ;
3. Bahwa berkaitan dengan dalil-dalil gugatan Para Penggugat No. 2, 8, 11, halaman 2,3, dapat Turut Tergugat sampaikan hak-hal sebagai berikut :
 - a. Bahwa pada dokumen buku tanah tercatat Sertipikat Hak Milik No. 1441/Samsam, luas 2250 M2, sesuai Surat Ukur tanggal 30 Juni 2004, No. 364/2004, NIB: 22.02.03.1.00365, tercatat atas nama : I Dewa Gede Mahayana, asal hak Konversi atas SPPT-PBB NOP: 51.02.020.012-0079.0, terletak di Desa Samsam, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerambitan, Kabupaten Tabanan, pembukuan dan penerbitan seripikat tanggal 13 Oktober 2004;

- b. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1441/Samsam, luas 2250 M2, atas nama : I Dewa Gede Mahayana, dibebani Hak Tanggungan sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan tanggal 8 Maret 2013, No. 327/2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT : I Gusti Ngurah Agung Diatmika, SH, pada Perseroan Terbatas PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I, No. 1548/2013, tanggal 16 April 2013;
- c. Bahwa adanya permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, No. S-2931/WKN.14/KNL.01, tanggal 14 Desember 2015, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan telah diterbitkan SKTP tanggal 5 Januari 2016, dengan DI.303 No. 42/2016 untuk keperluan Lelang;
- d. Bahwa tercatat adanya Cessie sesuai Akta Cassie No. 42, tanggal 25 Januari 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT : Yahya Suharjo, SH, pemegang Cassie adalah Menik Rachmawati, atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1441/Samsam, luas 2250 M2, atas nama : I Dewa Gede Mahayana;

Bahwa berdasarkan uraian data dari dokumen Buku Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1441/Samsam, luas 2250 M2, atas nama : I Dewa Gede Mahayana, Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I, No. 1548/2013, tanggal 16 April 2013 semula atas nama Perseroan Terbatas PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta kini beralih menjadi pemegang SHT : Menik Rachmawati;

4. Bahwa sesuai data pendafatarn tanah/KKp Kantor Pertanahan berkaitan dengan perbuatan hukum peralihan hak/lelang atas obyek perkara aquo sampai saat sidang ini belum/tidak ada pencatatan adanya peralihan hak baik itu bentuk lelang/ jual beli/ hibah dari Menick Rahmawati kepada Sienardie, dan secara Aplikasi Yustisia Kantor Pertanahan obyek perkara ini sedang dalam gugatan/perkara saat tingkat Kasasi akan terkunci sebelum adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap;
5. Selain dan selebihnya gugatan Para Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat;

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 128/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TURUT TERGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TURUT TERGUGAT DAN MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

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

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab, tanggal 9 Juli 2020, yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.067.000,00 (dua juta enam puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 12/Akta Pdt /2020/PN Tab tanggal 13 Juli 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tabanan, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 27 Juli 2020 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 16 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 128/PDT/2020/PT DPS



Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 21 Juli 2020, kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 16 Juli 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mengajukan Memori Banding sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan mengajukan permohonan banding namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tetap akan memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab, tanggal 9 Juli 2020, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak ada hal-hal yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab, tanggal 9 Juli 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan alasan sebagaimana terurai dalam isi putusan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alih dan dijadikan sebagai dasar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah sependapat dan menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan Nomor Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab, tanggal 9 Juli 2020 harus dikuatkan;

Menimbang, karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Para Penggugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, R.Bg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Tab, tanggal 9 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis , tanggal 24 September 2020 oleh kami: I Dewa Made Alit Darma, S.H. selaku Ketua Majelis dengan Herlina Manurung, S.H., M.H dan I Gede Ketut Wanugraha, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 128 /PDT /2020/PT DPS tanggal 12 Agustus 2020 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 128/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Kamis tanggal 1 Oktober 2020, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut serta Putu Ayu Herawati, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun kuasanya dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota,

T.t.d

Herlina Manurung, S.H., M.H.

T.t.d

I Gede Ketut Wanugraha, S.H.

Hakim Ketua Majelis,

T.t.d

I Dewa Made Alit Darma, S.H.

Panitera Pengganti,

T.t.d

Putu Ayu Herawati, S.H

Perincian biaya-biaya :

1. MateraiRp. 6.000,-
2. Redaksi PutusanRp. 10.000,-
3. PemberkasanRp. 134.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi

Denpasar, September 2020

Panitera,

I Ketut Sumarta, S.H.,M.H.

NIP. 195812311985031047

Halaman 17 dari 17 Putusan Nomor 128/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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

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

Halaman 17



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

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)