



PUTUSAN

Nomor 144/Pdt.G/2021/PN.Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GEDE TAAT ARYANA, Tempat, tanggal lahir: Denpasar, 09-02-1970, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama: Hindu, Pemegang KTP: 5103020902700003, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jalan Pasung Grigis No.9 Kebo Iwa Utara, Br/Lingk. Batu Paras, Desa Padang Sambian Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada I KOMANG MAHARDIKA YANA, S.H., M.H.I GUSTI PUTU PUTRA YUDHI SANJAYA, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di "TOYA LAW FIRM" yang berkedudukan di Jalan HOS COKRO AMINOTO, Gg. Bambu No.4 (80116), Denpasar – Bali, Indonesia., Tlp : 081339292009; 081805534242 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai;
PENGGUGAT ;

Melawan

1. **PT.BANK PAN INDONESIA, Tbk.** yang berkedudukan di Jakarta Pusat cq. PT.BANK PAN INDONESIA, Tbk. KCU Kuta di Jalan Legian No.80X, Kuta Badung yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pegawai PT.BANK PAN INDONESIA, Tbk. KCU Kuta yang bernama FARUK B., SH., LL.M., I DEWA GEDE INDRA EKA PUTRA, SH, A.A NGURAH PANJIPRABAWA, ARJADI SEKIO, LEONARDO ALIM, SH. berdasarkan surat kuasa tanggal 19 Pebruari 2021, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Denpasar**, yang berkedudukan di Jalan DR.Kusuma Atmaja, Gedung Keuangan Negara I, Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar; yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada TIO SEREPINA, S.H., L.L.M, DIDIK HARIYANTO, S.H., M.M., WAHYU NENDRO, S.E., M.A.P,

Halaman 1 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEPTSONNO, S.E., M.Ec. Dev, BAGUS PINANDOYO BASUKIS.H., M.H., ISHARI, S.H., SAHAT B.H.J. PARDEDE, S.H.,M.H., DESSI PRATIWI KUSUMANINGTYAS, S.H., HEMIN WAKHYUDI, S.H., ASRID MONIKA, S.H., HANDREY PRAMANA, S.H., I DEWA AYU OKA MAYA SAPUTRI A., S.E., NI LUH NYOMAN ARINI ASRIWIJAYANTI, S.H., SANTOSO, ISNYN MEILA RAKHNY, berdasarkan surat kuasa NOMOR : SKU-103/MK.1/2021 tanggal 4 Maret 2021, Selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;

3. **CHAIDY**, jenis kelamin : Laki-laki, Pemegang KTP : 3173020201850005, Tempat/Tgl Lahir : P.Pinang / 02-01-1985, Agama : Budha, Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Sutomo XII/1, Dusun Gerenceng, Desa/Kel : Pemecutan Kaja, Kec.Denpasar Utara, Kota Denpasar; Selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT I** ;

4. **BPN / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, alamat Jalan Jalan Pudak No.7, Dangin Puri Kangin, Kec.Denpasr Utara, Kota Denpasar yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada BINANGA SIMANGUNSONG, SH, LUH PUTU HAPPY EKASRI, SH.,MH, SISCA SKISA, S.Tr, I NYOMAN DARMO, NI WAYAN ARI SUSANTI, SH, NI MADE AYU GINA SURYA PUSPITA, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR : 430 / Sku-51.71.MP.02.01 / II / 2021 Selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara Penggugat maupun Tergugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Pebruari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 4 Pebruari 2021 dibawah Register Nomor: 144/Pdt.G/2021/PN.Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa demi hukum Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan dilindungi Undang-Undang atas objek tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya, yaitu :
 - Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur

Halaman 2 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali;
(Selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai: “Objek Sengketa”);

2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat Perjanjian Kredit Nomor : 18 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 11 April 2012, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 23 Januari 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 01 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 4 Juni 2014, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 18 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SUSSANA SIADA,S.H yang selanjutnya disebut sebagai : “Perjanjian Kredit;
3. Bahwa Perjanjian Kredit aquo antara Penggugat dan Tergugat I adalah sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah) dengan jaminan obyek sengketa yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh pihak Tergugat I sebagaimana Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 69/2015 tanggal 18-5-2015;
4. Bahwa terkait adanya fasilitas kredit yang diberikan tergugat I kepada penggugat tersebut pada awalnya penggugat bisa melaksanakan kewajibannya selaku debitur yang mana penggugat selalu melakukan pembayaran baik bunga ataupun pokoknya;
5. Bahwa seiring berjalan waktu dan tepatnya pada akhir 2019 keadaan ekonomi mulai goyah dalam hal bisnis property yang dibidangi Pengugat dan ditambah saat awal tahun 2020 adanya pandemic Covid-19 yang menyebabkan keadaan ekonomi penggugat menjadi sangat sulit;
6. Bahwa Pasal 1245 KUHPerdara dapat diterapkan oleh Penggugat karena seluruh dunia mengalami ekonomi sulit dan dapat dianggap sebagai *force majeure*, bahwa Inti dari *force majeure* adalah tidak bisa terlaksananya prestasi karena terhalang suatu keadaan yang memaksa. “Bicara *force majeure* adalah soal halangan melaksanakan prestasi. Dalam keadaan normal dia bisa diminta ganti rugi, tapi dalam keadaan memaksa yang bukan kelalaian maka dimaafkan;
7. Bahwa telah jelas disampaikan Presiden Joko Widodo kembali menambah status darurat atas wabah Covid-19 dengan Keputusan Presiden (Keppres) No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional. Penetapan kali ini mengacu UU No. 24 Tahun 2007 tentang

Halaman 3 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Penanggulangan Bencana. Sebelumnya wabah Covid-19 dinyatakan sebagai darurat kesehatan masyarakat sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2018 tentang Kekarantinaan Kesehatan;

8. Bahwa pada saat itu Penggugat mengajukan kredit dengan menggunakan hasil pekerjaan sebagai jaminan pengembalian kredit dalam hal ini bisnis property yang dilaksanakan pada saat itu pekerjaan proyek Karang Sari Mansion yang dengan total kerugian Rp.4.381.931.908 (Empat Milyard Tiga Ratus Delapan Satu Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Delapan Rupiah) sesuai gugatan penggugat di PN Denpasar nomor 394/Pdt.G/2020/PN.Dps, sehingga dalam pemenuhan prestasi atas perjanjian aquo tidak dapat terlaksana;
9. Bahwa jelas dijabarkan dalam perjanjian kredit aquo tentang force majeure adalah atau keadaan memaksa dimana posisi penggugat gagal melakukan kewajiban akibat sesuatu yang terjadi diluar kuasa penggugat oleh karenanya dengan adanya keadaan force majeure (Pandemi Covid-19) maka keadaan tersebut tidak dapat dikatakan hanya penggugat yang memiliki kelalaian tapi karena keadaanlah yang membuat penggugat kesulitan memenuhi kewajiban kepada Tergugat I;
10. Bahwa memang benar Tergugat I telah menyurati penggugat untuk melakukan dan melaksanakan kewajibannya terkait pembayaran cicilan pada Tergugat I, namun Penggugat tetap bersikap kooperatif dan berusaha berkomunikasi dengan Tergugat I dan bahkan Penggugat telah mengirimkan surat tertanggal 3 Agustus 2020 yang pada pointnya menyatakan bahwa Penggugat telah memiliki proyek baru di Lombok dan akan berusaha menyisihkan hasil dari proyek tersebut sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) setiap bulannya dan akan menyelesaikan kewajibannya namun dengan besar hati meminta pengertian dan "RESTRUKTUR" terhadap kredit Penggugat tersebut tapi Tergugat I tidak menggubrisnya;
11. Bahwa Penggugat kembali bersurat secara resmi kepada Tergugat menindak lanjuti somasi yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu tertanggal 11 Nvember 2020 perihal : Keberatan lelang oleh Tergugat II (KPKNL) terkait jaminan milik Penggugat yang pada pointnya menyatakan bahwa Penggugat keberatan atas eksekusi lelang yang dilakukan Tergugat I di kantor Tergugat II dan meminta Tergugat I untuk bertemu dan berbicara langsung guna mendapatkan solusi mengenai pembayaran kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang memang terdapat tunggakan dikarenakan keadaan ekonomi Peggugat yang menurun akibat adanya pandemic Covid-19;

12. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tanpa mempertimbangkan aspek perekonomian yang terjadi saat pandemic covid-19 adalah sangat tidak tepat dimana penggugat telah berkali-kali mengajukan keringanan pembayaran kredit melalui restruktur tersebut sangat bertentangan dengan PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 11/POJK.03/2015 TENTANG KETENTUAN KEHATI-HATIAN DALAM RANGKA STIMULUS PEREKONOMIAN NASIONAL BAGI BANK UMUM oleh karenanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan yang berlaku;
13. Bahwa tindakan Tergugat I yang melakukan lelang eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan melalui Tergugat II adalah bertentangan dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku khususnya mengenai syarat pelaksanaan lelang yang cacat hukum dimana dalam perkara aquo penggugat tidak pernah mendapat surat teguran sebanyak 3 (Tiga Kali) melainkan hanya sekali oleh karenanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan yang melawan hukum, dimana berdasarkan PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG khususnya pada : Pasal 11 ayat (1) "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang", namun dalam pelaksanaannya Tergugat I tidak memenuhi syarat dari lelang tersebut;
14. Bahwa dari proses penjualan obyek sengketa yang dilakukan melalui lelang yang melawan hukum tersebut membuat penggugat mengalami kerugian baik secara materiil dan Imateriil dimana pada akhirnya proses lelang tersebut terjadi dan terjual di angka limit yang sangat jauh dari harga limit obyek sengketa yang apabila dinilai dari pasaran baik sebelum dan atau sesudah pandemic Covid-19 adalah senilai \pm Rp.4.500.000.000 (Empat Milyard Lima ratus Juta Rupiah);
15. Bahwa tindakan Tergugat I telah melakukan pengalihan obyek sengketa melalui proses lelang pada Tergugat II tersebut telah didasarkan pada itikad buruk baik adanya kesesatan (dwaling), paksaan (dwang), Penipuan (bedrog), dan juga penyalahgunaan keadaan baik karena keunggulan

Halaman 5 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ekonomi dan kejiwaan, sehingga pengalihan obyek sengketa tersebut cacat hukum, oleh karenanya Pelaksanaan Lelang tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

16. Bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, dapat dilihat antara lain :

- a. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang terjadi penggugat telah mengajukan restruktur kredit kepada Tergugat I namun tidak digubris dan seakan-akan sangat menginginkan obyek sengketa milik penggugat untuk dijual melalui lelang bertentangan dengan undang-undang dan atau peraturan yang berlaku khususnya PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 11/POJK.03/2015 TENTANG KETENTUAN KEHATI-HATIAN DALAM RANGKA STIMULUS PEREKONOMIAN NASIONAL BAGI BANK UMUM ;
- b. Bahwa Tergugat I tidak pernah memenuhi syarat-syarat document secara formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pelaksanaan lelang melalui Tergugat II oleh karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- c. Bahwa prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang oleh karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- d. Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat I melalui proses lenga di Tergugat II dilakukan dengan cara - cara tidak seseai dengan ketentuan oleh karenanya harus dibatalkan;

17. Bahwa prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang tersebut adalah cacat secara hukum dan merupakan tindakan hukum yang tidak sah oleh karena haruslah dibatalkan;

18. Bahwa sampai saat ini obyek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat secara fisik dan materiil meskipun dalam perkara aquo telah dilaksanakan prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan diproses balik nama oleh Turut Tergugat II menjadi atas nama saat ini Turut Tergugat I;

19. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 6 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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)



hukum, yang sangat merugikan Penggugat dan bermuara pada pengalihan obyek sengketa kepada Turut Tergugat I dengan cara tidak sah secara hukum oleh karena hal tersebut berasal dari Tindakan Perbuatan Melawan hukum dari tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

20. Bahwa oleh karena prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang adalah dilakukan dengan suatu tipu muslihat (*bedrog*), bujuk rayu serta didukung oleh fakta hukum sebagaimana dalil di atas, maka cukuplah menjadi alasan hukum prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I adalah dinyatakan TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
21. Bahwa oleh karena prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yang dinyatakan TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT, maka secara otomatis pemenang lelang atas obyek sengketa harus juga dinyatakan TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
22. Bahwa Para Turut Tergugat ikut ditarik ke dalam gugatan ini adalah untuk terpenuhinya kelengkapan para pihak dalam perkara ini dan agar juga tunduk dan patuh terhadap semua isi putusan dalam perkara ini;
23. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat oleh karenanya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :
 - Pasal 1365 KUH PERDATA : “ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salah nya menerbitkan kerugian itu , mengganti kerugian tersebut “.
24. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- a. Kerugian seluruh tanah yang saat ini dapat dinilai dengan seharga Rp.4.500.000.000.000,00 (empat milyar lima ratus ribu rupiah) dikurangi (-) jumlah kewajiban Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah) = Rp.2.500.000.000 (Dua Milyard Lima Ratus Juta Rupiah);



- b. Kerugian mengikuti dan menyelesaikan persoalan-persoalan tersebut yang jika dinominalkan sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Penggugat serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyardrupiah);

25. Bahwa perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah wajar bila semua kerugian yang diderita oleh Penggugat dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggungrenteng;
26. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita terlebih dahulu, atas obyek sengketa yaitu :
- Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA, ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali
27. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Para Tergugat di hukum atau membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Para Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
28. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
29. Bahwa oleh karena jelas dan nyata secara hukum, TERGUGAT adalah pihak yang bersalah karena telah melakukan perbuatan melawan hukum,



maka sangat wajar apabila TERGUGAT dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS PENGGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA DAN MENYIDANGKAN PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas :

- Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan dilindungi oleh undang-undang atas objek tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya yaitu: Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali;
6. Menyatakan hukum Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional di atas, Covid-19 dapat dinyatakan sebagai force majeure, sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam;



7. Menyatakan hukum prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang oleh karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan hukum semua tindakan hukum peralihan Hak atas obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
9. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan/atau siapa saja yang sampai saat ini masih mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan pengakuan dan/atau pengalihan tanah-tanah tersebut;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian :

Kerugian Materiil :

- a. Kerugian seluruh tanah yang saat ini dapat dinilai dengan seharga Rp.4.500.000.000.000,00 (empat milyar lima ratus ribu rupiah) dikurangi (-) jumlah kewajiban Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah) = Rp.2.500.000.000 (Dua Milyard Lima Ratus Juta Rupiah);
- b. Kerugian mengikuti dan menyelesaikan persoalan-persoalan tersebut yang jika dinominalkan sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Penggugat serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan fikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyard rupiah), kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.



12. Memerintahkan Para Turut Tergugat luntuk patuh dan tunduk pada putusan ini;

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat I Hadir Kuasanya, Tergugat II Hadir Kuasanya, Turut Tergugat I tidak pernah hadir dan Turut Tergugat II hadir kuasanya menghadap di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

Gugatan salah sasaran pihaknya (*error in persona*)

1. Gugatan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana pada posita gugatan adalah berkenaan dengan hubungan hukum dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan serta pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan.
2. BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar bukanlah pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit dan perjanjian jaminan, dan juga BUKAN pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan tersebut, karena itu didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar



sebagai pihak dalam perkara adalah salah sasaran pihaknya (*error in persona*).

Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)

3. Oleh karena gugatan didasarkan permasalahan hubungan hukum perjanjian kredit dan perjanjian jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I maupun pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan, maka didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang notabene bukan pihak dalam permasalahan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan menjadi bias pihaknya (*tidak focus*), yang karena gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat I sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM PROVISI (TINDAKAN PENDAHULUAN)

1. Bahwa hal-hal yang dimuat dalam eksepsi tersebut diatas, mohon agar dianggap dimuat dalam provisi ini sebagai bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap tuntutan tindakan pendahuluan (*tuntutan provisi*) untuk dilakukan Sitaan yang dikemukakan Penggugat dalam potitum gugatannya secara keseluruhan, karena
 - a. Tidak ada hal-hal yang dapat dijadikan alasan dalam tuntutan provisinya.
 - b. Tidak ada alasan yang **mendesak yang bersifat eksepsional** yang dapat dijadikan alasan tuntutan secara provisi.
 - c. Tidak ada dasar hukum yang kuat yang mendasari gugatan Penggugat.
3. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, tuntutan provisi sangat tidak beralasan hukum, dan karena itu mohon agar tuntutan provisi tersebut ditolak seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Provisi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
3. Diakui dalam gugatan, bahwa Penggugat telah menerima fasilitas Kredit Rekening Koran (PRK) dari Tergugat I yang diikat dalam Akta-Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit, yaitu (a) Akta Perjanjian Kredit No.18 tanggal 11 April 2012 notaris Susanna Siada SH, untuk fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK), (b) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.09 tanggal 23 Januari 2013 notaris Susanna Siada SH, (c) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.01 tanggal 4 Juni 2014 notaris Susanna Siada SH, dan (c) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.09 tanggal 18 Mei 2015 notaris Susanna Siada SH.

4. Diakui secara tegas dalam gugatannya bahwa berkenaan dengan fasilitas kredit yang diikat dalam akta-akta perjanjian kredit tersebut, diikuti dengan perjanjian jaminan Hak Tanggungan atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon, diikat dalam
 - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.33/2013 tanggal 20 Pebruari 2013 PPAT Susanna Siada SH, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.1716/2013 oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dengan memakai irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.63/2014 tanggal 04 Juni 2014 PPAT Susanna Siada SH, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.04931/2014 oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dengan memakai irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Ketiga No.69/2015 tanggal 18 Mei 2015 PPAT Susanna Siada SH, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.03763/2015 oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dengan memakai irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*
1. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengakui menerima fasilitas kredit yang diikat dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan, maka perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan tersebut adalah perjanjian yang sah menurut hukum dan mengikat sebagaimana dimaksud pasal 1338 KUHPerdota maupun Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 1338 KUHPerdota

" Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Halaman 13 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



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

2. Diakui secara tegas sebagaimana tersebut pada butir ke.5 posita gugatan bahwa Penggugat selaku **debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang** yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (*telah wanprestasi*)
3. Berkenaan dengan wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap perjanjian kredit tersebut, Tergugat I selaku kreditur menunggu adanya iktikat Penggugat untuk memenuhi kewajiban membayar utangnya, akan tetapi ternyata Penggugat selaku debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang, sehingga Tergugat I selaku kreditur telah mengingatkan kepada Penggugat (*debitur*) secara tertulis hingga beberapa kali, yaitu :
 - a. Surat Tergugat I No.560/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019 perihal Surat Peringatan I.
 - b. Surat Tergugat I No.521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan II.
 - c. Surat Tergugat I No.541/KUT/EXT/19 tanggal 25 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan III.

Dengan demikian dalil gugatan yang mengatakan bahwa Tergugat I hanya 1 (*satu*) kali memberikan peringatan kepada Penggugat, adalah dalil yang tidak benar sama sekali.

4. Dengan demikian wanprestasi yang dilakukan Penggugat (*debitur*) terhadap perjanjian kredit tersebut **terjadi jauh sebelum terbitnya Kepres No.12 tahun 2020** tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional, sehingga karena itu alasan gugatan dengan mendasarkan pada adanya Kepres No.12 tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional adalah tidak relevan dan tidak beralasan hukum, dan karena dalil gugatan tentang hal ini haruslah ditolak.

Kedudukan hukum Hak Tanggungan

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah merupakan perjanjian ikutan (*assesoir*) dari Akta Perjanjian Kredit, karena itu perjanjian jaminan Hak Tanggungan itu tidak bisa dipisahkan dari perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya. Oleh karena sifatnya sebagai jaminan atas perjanjian kredit maka kedudukan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan tindakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (*eksekusi lelang*) jika debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

6. Pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memaksai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa*" itu **mempunyai kekuatan EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan Pengadilan** yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 14 UU No.4 tahun 1996

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*"

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) **mempunyai kekuatan eksekutorial** yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

7. Dalam pasal 6 dan pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama **mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut "

Pasal 6 UU No.4 tahun 1996

" Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri **melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut "

Pasal 20 ayat (1) UU No.4 tahun 1996

Apabila diditor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6. Atau



- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur lainnya.*

8. Diakui dalam gugatannya bahwa Penggugat selaku **debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang** sesuai ketentuan yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit. Pasal 6 Akta Perjanjian Kredit No.18 tanggal 11 April 2012 diperjanjikan sebagai berikut

“menyimpang dari waktu tersebut dalam pasal 1 diatas, Bank berhak segera mengakhiri perjanjian kredit ini jika (a) Debitur tidak membayar bunga tersebut pada waktu yang ditentukan, (b)debitur menurut pertimbangan Bank tidak atau tidak cukup memenuhi salah satu atau lebih syarat-syarat perjanjian ini dst....”,

dan pada pasal 7 diperjanjikan sebagai berikut :

*“Jika perjanjian kredit ini berakhir baik karena alasan alasan tersebut dalam pasal 6 atau sebab lainnya, maka **semua utang debitur kepada Bank** atas dasar perjanjian kredit ini atau karena apapun juga **harus dibayar kembali (dilunasi) oleh debitur** dengan seketika dan sekaligus lunas, satu dan lain jumlahnya menurut Rekening Koran tersebut diatas”*

Oleh karena Penggugat selaku debitur **tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang** yang diperjanjikan pada perjanjian kredit, maka Penggugat telah **wanprestasi terhadap perjanjian kredit**.

9. Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah **telah memberi HAK HUKUM kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan** untuk melakukan lelang eksekusi dan atau mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit **apabila debitur lalai tidak memenuhi kewajiban membayar hutang(wanprestasi)**

Tentang Restrukturisasi

10. Dalam gugatannya Penggugat juga mendalilkan tentang hal yang berkenaan dengan restrukturisasi kredit. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 bahwa restrukturisasi itu **“BERSIFAT KEBIJAKAN BANK”** dimana dalam dalam pasal 51 dan pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005



diatur tentang petunjuk dan syarat-syarat jika Bank melakukan restrukturisasi kredit terhadap utang debitur.

Pasal 51

Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit, dan
- b. debitur **memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban** setelah kredit direstrukturisasi

Pasal 52

Bank dilarang melakukan restrukturisasi kredit dengan tujuan hanya untuk menghindari

- a. penurunan penggolongan kualitas kredit
- b. peningkatan pembentukan PPA, dan
- c. penghentian pengakuan pendapatan bunga secara akrual

11. Pasal 51 huruf (b) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 menegaskan bahwa restrukturisasi kredit itu hanya dapat dilakukan dengan syarat **jika ada prospek usaha yang baik yang dimiliki debitur yang dimungkinkan mampu memenuhi kewajiban membayar utang setelah direstrukturisasi**. Dari ketentuan pasal 51 huruf (b) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 jelaslah bahwa debitur yang menginginkan dilakukan restrukturisasi kredit **wajib untuk mengajukan permohonan restrukturisasi kredit** disertai dengan alasan berikut proposal tentang kelayakannya agar dapat dilakukan analisa kelayakannya oleh Bank terhadap prospek kelayakan usahanya, sedangkan pada pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 menegaskan tentang hal-hal yang melarang dilakukannya restrukturisasi kredit.

12. Dengan berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tersebut ternyata "Restrukturisasi kredit" tidak dapat ditafsirkan sebagai suatu keharusan atau kewajiban Bank untuk melakukan restrukturisasi kredit jika terjadi debitor tidak mampu memenuhi kewajiban membayar utang yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, akan tetapi adalah bersifat kebijakan Bank dengan syarat-syarat tertentu.

13. Dan oleh karena Restrukturisasi adalah **bersifat kebijakan bank** sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005, dan bahkan **Bank dilarang untuk melakukan**



restrukturisasi kredit kepada debitur yang tidak dapat memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pasal 51 dan pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005, maka Tergugat (*PT. Bank Panin Tbk*) selaku **kreditur TIDAK DAPAT DIPAKSA untuk melakukan restrukturisasi** utang kepada Penggugat (*debitur*).

14. Dan oleh karena debitur telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, dan telah beberapa kali diingatkan oleh Tergugat I selaku kreditur melalui surat tegoran (*somasi*) agar Penggugat (*debitur*) memenuhi kewajibannya untuk membayar utang sesuai yang diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit, maka berdasarkan ketentuan pasal 6 Jo pasal 14 ayat (1) Jo pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama **MEMILIKI HAK HUKUM** dan telah memenuhi syarat untuk melakukan penjualan melalui lelang umum atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang.
15. Dalam pasal 6 dan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut* "
16. Dengan demikian Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan atas tanah/bangunan yang menjadi jaminan utang Penggugat (*debitur*) mengajukan permohonan untuk dilakukan lelang atas objek Hak Tanggungan, memiliki dasar hukum yang didasarkan pada hak hukum yang diberikan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan **TIDAK DAPAT** dikatakan sebagai perbuatan hukum.

Tentang prosedur lelang

17. Pelaksanaan lelang dengan melalui pelelangan umum dilakukan dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang atas objek hak tanggungan tersebut secara materiil telah **telah memenuhi syarat hukum berdasarkan** Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
18. Bahwa pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan yang



dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar (*Tergugat II*) atas permohonan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang 871/65/2020 tanggal 20 November 2020 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan sesuai prosedur sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016.

19. Dengan demikian pelaksanaan Lelang atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon yang menjadi **objek Hak Tanggungan** dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar **dilakukan sesuai dengan hukum, dan sesuai dengan prosedur lelang dan mekanisme yang diatur dalam ketentuan pelaksanaan lelang yang berlaku.**

20. Sebagaimana putusan-putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi yurisprudensi tetap menegaskan bahwa **penjualan melalui lelang umum** yang dilakukan atas permintaan kreditur pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya terhadap objek hak tanggungan oleh karena debitur cidera janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit **BUKAN perbuatan melawan hukum.**

- Putusan Mahkamah Agung RI No.2859 K/Pdt/2011

"berdasarkan pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pokoknya menentukan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah "demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan pasal 6 menentukan apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

"Bahwa oleh karena Pelawan sebagai debitur ternyata tidak membayar hutangnya kepada Terlawan dalam jangka waktu yang disepakati, maka Pelawan telah cidera janji sehingga perbuatan Terlawan yang menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum telah sesuai dengan ketentuan pasal 6 dan pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 bukan merupakan perbuatan melawan hukum"

- Putusan Mahkamah Agung RI No.2891 K/Pdt/2014

Halaman 19 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



"Bahwa untuk menentukan wanprestasi tidak harus menunggu sampai perjanjian kredit berakhir, akan tetapi cukup membuktikan apakah Penggugat sebagai debitur membayar angsuran dalam waktu yang ditentukan dalam perjanjian atau tidak"

"Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan ternyata Penggugat tidak membayar angsuran utangnya yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit walaupun sudah diperingatkan oleh karena itu Penggugat telah wanprestasi"

"Bahwa oleh karena Penggugat sebagai debitur telah wanprestasi maka berdasarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996, Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Putusan Mahkamah Agung RI No.3359 K/Pdt/2012

" bahwa ternyata pelelangan yang dilakukan telah dilakukan pengumuman dan telah memenuhi ketentuan pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996, oleh karenanya pelelangan tanah terperkara adalah sah dan pembeli lelang adalah pembeli yang beriktikad baik oleh karenanya harus dilindungi"

21. Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sekiranya Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan kredit. Karena itu dalil gugatan tentang perbuatan melawan hukum berkenaan dengan permohonan pengajuan lelang adalah dalil dan tuntutan yang tidak memiliki dasar hukum, dan karena itu dalil dan tuntutan gugatan tersebut haruslah ditolak.
22. Dengan demikian tuntutan gugatan meminta untuk dinyatakan batal/tidak sah pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon sangat tidak beralasan hukum, karena itu tuntutan gugatan tersebut haruslah ditolak.
23. Oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum dalam proses dan pelaksanaan lelang, maka tidak ada alasan hukum Penggugat menuntut ganti rugi terhadap Tergugat I dan Tergugat II, dan oleh karena itu tuntutan gugatan tentang ganti rugi secara materiil dan in materiil haruslah ditolak.
24. Demikian juga tuntutan gugatan tentang Sitaan atas tanah dan bangunan terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon, adalah tuntutan yang



tidak beralasan hukum, dan karena itu tuntutan tentang Sitaan haruslah ditolak.

5. Demikian pula tuntutan Penggugat tentang putusan agar dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*uitvoerbaar bij voorrad*) adalah tuntutan yang tidak memiliki alasan hukum, karena itu tuntutan Penggugat tersebut haruslah ditolak.
6. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang kuat, karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya.
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

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

DALIL-DALIL PARA PENGGUGAT :

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan dirinya selaku debitur yang telah mendapatkan sejumlah fasilitas kredit dari PT Bank Pan Indonesia, Tbk. KCU Kutain *casu* Tergugat I berdasarkan:
 - Akta Perjanjian Kredit Nomor: 18 tanggal 11 April 2012;
 - Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 23 Januari 2013;
 - Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 1 tanggal 4 Juni 2014; dan
 - Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 18 Mei 2015.
2. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat merasa keberatan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5850 atas nama Gede Taat Aryanain *casu* Penggugat seluas 300 M2 yang terletak di Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (selanjutnya disebut "**objek sengketa**"), karena menurut Penggugat



pelaksanaan lelang atas objek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dengan alasan:

- a. Persyaratan lelang yang tidak terpenuhi karena Penggugat mendalilkan dirinya tidak mendapatkan surat teguran/peringatan sebanyak 3 (tiga) kali melainkan hanya sekali, sehingga lelang cacat hukum.
 - b. Pelaksanaan lelang dilakukan ditengah kesulitan ekonomi akibat Pandemi Covid-19 sehingga menurut Penggugat hal ini bertentangan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum.
 - c. Penjualan objek lelang dengan harga jauh dari harga limit objek sengketa.
3. Bahwa menurut Penggugat tindakan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Penggugat menuntut agar pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah serta batal demi hukum dan menuntut Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng.

TANGGAPAN ATAS DALIL-DALIL PENGGUGAT

DALIL PENGGUGAT MENGENAI KEADAAN *FORCE MAJEUR* AKIBAT PANDEMIK COVID-19

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil Penggugat angka 5, 6, 7, dan 9 yang pada intinya menyatakan keadaan ekonomi Penggugat sangat sulit akibat adanya pandemik Covid-19 sehingga Penggugat tidak bisa memenuhi kewajiban kredit kepada Tergugat I karena keadaan *force majeure* tersebut. Dalil Penggugat dalam hal ini merupakan dalil yang tidak tepat disampaikan dalam gugatannya dan sepantasnya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara.
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan sejak tahun 2019 keadaan ekonomi Penggugat sudah mulai goyah, oleh karena itu dapat dilihat bahwa keadaan ekonomi Penggugat tidak mutlak disebabkan keadaan pandemik Covid-19, namun telah Penggugat alami sebelumnya.
3. Bahwa sesuai Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, "*Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu*



disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”.

4. Bahwa Mariam Darus Badruzaman dalam buku K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, menerangkan mengenai jenis keadaan *force majeure* relatif, yaitu terjadi ketika suatu perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan namun dengan pengorbanan atau biaya yang sangat besar dari pihak debitur.
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 12 yang menyatakan lelang dilaksanakan dengan tanpa memperhatikan aspek ekonomi akibat pandemik Covid-19 karena Penggugat telah berkali-kali mengajukan restrukturisasi kredit sehingga menurut Penggugat bertentangan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor: 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum. Dalil Penggugat ini merupakan dalil yang sangat tidak jelas dan terlalu mengada-ada sehingga kami mohon agar Majelis Hakim *a quo* tidak mempertimbangkan dalil Penggugat ini.
6. Bahwa POJK Nomor: 11/POJK.03/2015 pada pokoknya menyatakan bahwa dalam menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi, Bank tetap menerapkan prinsip kehati-hatian dimana hal ini dilakukan terhadap penilaian dan penetapan kualitas aset bagi kredit yang direstrukturisasi.
7. Bahwa berdasarkan aturan tersebut, Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu apakah prosedur pengajuan restrukturisasi kredit sebagaimana didalilkannya dalam gugatan telah benar dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan. Karena tanpa mengajukan restrukturisasi kredit, Penggugat terbukti tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajiban hutangnya sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit yang telah disepakatinya. Melainkan Penggugat hanya memanfaatkan keadaan pandemik Covid-19 serta kebijakan stimulus fiskal dalam POJK Nomor: 11/POJK.03/2015 sebagai alasan ketidakmauan pembayaran hutangnya.
8. Bahwa dalil Penggugat yang berlandung dibalik keadaan pandemik Covid-19 untuk seolah-olah menjadikan alasan dalam proses pemenuhan kewajiban kredit terhadap Tergugat I patut ditolak oleh Majelis Hakim, karena Penggugat tidak bisa serta merta mendalilkan keadaan pandemi



Covid-19 sebagai faktor utama tidak terpenuhinya kewajiban kredit. Oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara agar menolak seluruh dalil Penggugat terkait hal ini.

PROSEDUR PELELANGAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat pada Gugatannya angka 13, 16 (huruf b, c, d), 17, dan 20 yang mendalilkan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II bertentangan dengan undang-undang khususnya syarat pelaksanaan lelang yang cacat hukum dan juga karena Penggugat tidak pernah mendapatkan surat teguran sebanyak 3 (tiga) kali melainkan hanya 1 (satu) kali.
2. Bahwa Penggugat juga mendalilkan Tergugat II tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan, *"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang"*.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat dimaksud sangatlah mengada-ada dan tidak sesuai fakta hukum yang ada sehingga patut ditolak oleh Majelis Hakim *a quo*. Hal ini dikarenakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang, berdasarkan adanya permohonan lelang dari Tergugat I sesuai surat Nomor: 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020 perihal Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan Sesuai Pasal 6 UU No. 4/ 1996 beserta seluruh dokumen kelengkapan persyaratan lelang.
4. Bahwa dalam mengajukan permohonan pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap objek sengketa *a quo*, Tergugat I telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang termasuk melampirkan surat-surat peringatan yaitu:
 - a. Surat Peringatan I Nomor: 500/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019;
 - b. Surat Peringatan II Nomor : 521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019; dan
 - c. Surat Peringatan III Nomor : 541/KUT/EXT/19 tanggal 25 Oktober 2019;Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan persyaratan lelang yang tidak terpenuhi karena Surat Peringatan hanya sekali yang melanggar PMK 27/2016 sehingga lelang cacat hukum mohon agar ditolak Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim memeriksa perkara karena sangat tidak berdasarkan fakta hukum yang ada.

5. Dengan demikian dalil Penggugat dimaksud sungguh sepantasnya ditolak karena Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah sesuai dengan apa yang dipersyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan mengenai lelang, yaitu PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
6. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat II uraikan mengenai prosedur pelaksanaan lelang yakni dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon lelang/penjual *in casu* Tergugat I, harus terlebih dahulu melengkapi syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang berupa:
 - a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit.
 - b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - c. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - e. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
 - f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
7. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan kembali lelang dilaksanakan atas permohonan dari Tergugat I sesuai surat permohonan lelang Nomor: 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020 perihal Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan Sesuai Pasal 6 UU No. 4/ 1996, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai dengan surat penetapan lelang Nomor: S-3069/WKN.14/KNL.01/2020 tanggal 8 Oktober 2020.
8. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UUHT dan atas objek sengketa *a quo* telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama yaitu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)

Halaman 25 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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

Nomor: 1716/2013 tanggal 7 Maret 2013 serta Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 33/2013 tanggal 20 Februari 2013; yang berbunyi:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."*

9. Bahwa Tergugat II dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah juga menerima kelengkapan dan syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan tersebut di atas berupa:

- a. Akta Perjanjian Kredit Nomor: 18 tanggal 11 April 2012; Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 23 Januari 2013; Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 1 tanggal 4 Juni 2014; dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 18 Mei 2015.
- b. SHM Nomor: 5850 atas nama Gede Taat Aryana, terletak di Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar, Bali;
- c. Surat permohonan Lelang Nomor: 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020;
- d. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Halaman 26 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1716/2013 tanggal 7 Maret 2013;

- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 528/2020 tanggal 19 Oktober 2020;
 - f. Surat perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah berikut Bangunan di atasnya Nomor: 1030/KUT/EXT/2020 tanggal 23 Oktober 2020;
 - g. Surat Peringatan I Nomor: 500/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019;
 - h. Surat Peringatan II Nomor : 521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019;
 - i. Surat Peringatan III Nomor : 541/KUT/EXT/19 tanggal 25 Oktober 2019;
 - j. Surat Pernyataan dari Tergugat I tanggal 24 September 2020.
- 10.** Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa dalam Surat Pernyataan Lelang tanggal 24 September 2020, debitur *in casu* Penggugat telah dinyatakan cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada PT Bank Panin, Tbk. KCU Kuta Bali selaku kreditur.
- 11.** Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat I melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula APHT Nomor: 33/2013 tanggal 20 Februari 2013, berbunyi: *"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*
- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*
 - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.*
 - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur.*
 - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan*

Halaman 27 dari 107 Putusan Nomor: 144/Pdt.G/2021/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)



hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

12. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi klausul APHT Nomor: 33/2013 tanggal 20 Februari 2013 yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. “Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak pertama-Debitur (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)”. Oleh karena itu, Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak Debitur untuk menjual atau suruh menjual objek Hak Tanggungan di hadapan umum secara lelang.
13. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap pelelangan atas obyek sengketa juga telah dilaksanakan pengumumannya melalui selebaran tanggal 22 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Bali Tribune tanggal 6 November 2020, serta telah diberitahukan pada debitur melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 1030/KUT/EXT/20 tanggal 23 Oktober 2020.
14. Bahwa dikarenakan legalitas formal berupa syarat-syarat dan dokumen dalam pelaksanaan lelang telah terpenuhi, maka Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo*.
15. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 871/65/2020 tanggal 20 November 2020 adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.
16. Bahwa dengan demikian sesuai Pasal 4 dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu pelaksanaan lelang *a quo* dengan hasil Turut Tergugat I sebagai pembeli lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah

Halaman 28 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Lelang Nomor: 871/65/2020 tanggal 20 November 2020, tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tentang pelaksanaan lelang.

17. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Penggugat dalam petitumnya yang meminta pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Bahwa pembatalan lelang nyata-nyata akan menimbulkan ketidakadilan bagi Tergugat II sebagai perantara lelang yang telah melaksanakan kewajiban hukumnya serta ketidakadilan bagi pembeli lelang yang telah membeli dengan itikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku.

HARGA LIMIT DALAM LELANG A QUO TELAH DITETAPKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat pada angka 14 yang menyatakan proses lelang dilaksanakan dengan angka limit yang sangat2 jauh dari harga limit objek sengketa. Dalil Penggugat ini selayaknya harus ditolak oleh Majelis Hakim karena mengenai nilai limit, penentuannya dan penetapan harga limit telah diatur mekanismenya dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu melalui penilai.
2. Bahwa terkait penetapan nilai limit, dapat Tergugat II sampaikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh risiko-risiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.
 - b. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.
3. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan dalam pelaksanaan lelang *a quo*, penentuan harga limit telah sesuai dengan tata caranya dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu dalam Pasal 44 yang menyatakan:

Halaman 29 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- 4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II".

Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit wajib dilaksanakan oleh pihak yang independen berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan.

4. Bahwa dalam pelaksanaan lelang a quodapat Tergugat II tegaskan, mengenai nilai limit, penentuannya sudah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih selaku pihak yang independen yang melakukan penilaian terhadap objek sengketa dimaksud.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 49 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa, "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi". Oleh karena itu jelas bahwa harga limit lelang yang paling sedikit sama dengan harga likuidasi bukan merupakan harga pasar.
6. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, mengenai nilai limit, penentuannya sudah dilaksanakan oleh Tergugat I selaku pihak yang independen yang melakukan penilaian terhadap objek sengketa dimaksud.
7. Bahwa dengan demikian mengenai penentuan nilai limit telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang dan dalil Penggugat terkait harga limit sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.



TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah melelang objek jaminan hutang Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diaur di dalam pasal 1365 KUHPerdara.
2. Bahwa terhadap dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdara**, yakni:
 - a. adanya suatu perbuatan;
 - b. perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - d. adanya kerugian bagi korban; dan
 - e. adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian."
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

TUNTUTAN GANTI RUGI PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

1. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya, Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng.
2. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah sangat mengada-ada dan dalil/alasan Penggugat tersebut juga tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.



**TERKAIT DALIL PENGUGAT TERKAIT PERMOHONAN SITA JAMINAN
DAN UIT VOERBAR BIJ VOORAD TERHADAP OBJEK SENGKETA HARUS
DITOLAK**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil atau alasan posita dan petitum dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan atas obyek lelang dalam perkara *a quo*. Dalil/alasan tersebut sangatlah tidak tepat disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya karena permohonan tersebut tidak berdasarkan hukum.
2. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan, karena Penggugat mendalilkan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sementara dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan tunduk pada PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana posita Penggugat angka 26 dan petitum angka 2 yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk diletakkannya sita jaminan atas objek sengketa *a quo*.
4. Bahwa terdapat ketentuan sita jaminan pada Pasal 227 HIR / 261 RBg yang menentukan bahwa, "*Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkannya keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu memajukan dan menguatkan gugatannya.*"
5. Bahwa sehubungan dengan ketentuan **Pasal 227 Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) / Pasal 261 Reglement Voor de Buitengewesten(RBg)** dimaksud, Mahkamah Agung dalam salah satu putusannya menyatakan bahwa sita jaminan yang diadakan bukan

Halaman 32 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal dimaksud adalah tidak dibenarkan.

6. Bahwa Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita Penggugat pada angka 28 dan petitum Penggugat angka 3 dalam gugatannya yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan agar putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorrad*).

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, untuk dapat dijatuhkan putusan ***Uitvoerbarr bij voorrad***, harus dipenuhi beberapa syarat, yaitu :

- a. Adanya kepentingan Penggugat yang mendesak;
- b. Objek sengketa sebelumnya telah mendapat status hukum dari Lembaga Peradilan bahwa itu merupakan haknya Penggugat;
- c. Gugatan didasarkan atas bukti-bukti kepemilikan yang sah.

8. Dalam permasalahan ini, menurut Tergugat II, tidak ada kepentingan Penggugat yang mendesak karena pelelangan atas objek sengketa merupakan konsekuensi dari Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, dan objek sengketa merupakan barang jaminan sehingga dari kriterianya, permohonan Penggugat tersebut tidak layak untuk dikabulkan.

9. Bahwa putusan ***Uitvoerbarr bij voorrad*** adalah putusan yang luar biasa yang tidak dapat dijatuhkan secara sembarangan karena selain harus berdasarkan bukti-bukti yang otentik, juga salah satu syaratnya adalah tidak adanya perbedaan penafsiran antara para pihak terhadap konstruksi hukum kasus yang diperiksa.

10. Bahwa berdasarkan uraian yang Tergugat II sampaikan, maka terhadap dalil/ alasan Penggugat yang memohonkan sita jaminan atas objek sengketa *a quo* sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara

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

DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat II hanya semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan tugas pencatatan berdasarkan atas ketentuan yang berlaku, dengan demikian Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan keperdataan yakni gugatan perbuatan melawan hukum (pelaksanaan lelang) antara Penggugat dengan Para Tergugat dan tidak ada kaitan dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II hanya semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan tugas pendaftaran sebagaimana ketentuan yang berlaku.
3. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Renon berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 871/65/2020 Tanggal 20/11/2020 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar.
4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil-dalil Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah/ kewenangan Turut Tergugat II untuk menanggapi dan juga Turut Tergugat II tidak membenarkan.

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

DALAM EKSEPSI

– Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 34 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terhadap jawaban dari Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya sebagai berikut :

Replik untuk Tergugat I

DALAM EKSEPSI

Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas EKSEPSI TERGUGAT I atas dasar-dasar dan argumentasi sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT I telah salah dan keliru memaknai, mengartikan dan menafsirkan gugatan PENGGUGAT dimana menyebutkan **Gugatan Error in persona**.

Bahwa Tergugat I tidak paham dan tidak mengerti mengenai gugatan perbuatan melwan hukum, dimana dalam gugatan aquo telah dijelaskan hubungan hukum antara penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum mengenai perjanjian kredit, dimana dalam prosesnya penggugat tidak mempermasalahkan mengenai perjanjian kredit tersebut namun mempermasalahkan mengenai proses lelang yang dilakukan oleh tergugat I terhadap obyek milik penggugat yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit oleh karenanya proses pelelangan yang dilakukan yang tidak berdasarkan aturan lelang terhadap barang jaminan hak tanggungan yang menyebabkan proses lelang tersebut menjadi cacat secara hukum dan tidak mengikat serta proses peralihan kepada pihak Turut Tergugat I menjadi cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh karenanya eksepsi tergugat I sudah sepatutnya ditolak

2. Bahwa mengenai ditariknya BPN Kota Denpasar ditarik sebagai pihak karena proses peralihan hak dari penggugat kepada turut tergugat I dikeluarkan bukti kepemilikan oleh BPN Kota Denpasar selaku Turut Tergugat II dan selain itu menarik pihak BPN merupakan kewajiban pihak penggugat menariknya untuk memenuhi syarat formil gugatan serta

Halaman 35 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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)



mengikat BPN untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara aquo oleh karenanya eksepsi tergugat haruslah ditolak sebagaimana gugatan aquo sudah benar sehingga eksepsi TERGUGAT I yang mana menyatakan bahwa gugatan penggugat bukanlah Gugatan error in persona.

Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek* (hal. 3) mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim

M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona.

Dari pendapat-pendapat tersebut, dapat kita simpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat).

3. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil TERGUGAT I yang menyatakan gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*), karena di dalam Bantahan gugatan Penggugat telah sangat jelas menyebut dan menguraikan duduk perkara *a quo* dan telah sangat jelas menyebutkan pihak-pihak yang digugat oleh PENGGUGAT ;

Bahwa TERGUGAT I sangat keliru dalam dalilnya yang menyatakan gugatan penggugat tidak focus adalah hal keliru dan tidak benar dimana dalam gugatan aquo penggugat telah menyampaikan dalil-dalil yang menjadi dasar hubungan hukum para pihak yang menimbulkan kerugian bagi penggugat oleh karenanya eksepsi yang demikian haruslah ditolak pula.



DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Bahwa penggugat menolak secara tegas mengenai eksepsi tentang tindakan provisi yang disampaikan oleh tergugat I dimana dalam perkara aquo penggugat meminta tindakan pendahuluan karena diperlukan tindakan mendesak yang memungkinkan perpindahan hak dari Turut Tergugat I kepada orang lain serta untuk menghindari keruagian yang lebih besar yang dapat dialami oleh penggugat dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, sehubungan dengan adanya gugatan aquo.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan dalam tindakan pendahuluan juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pihak Pengugat menolak Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
3. Bahwa Jawaban dari pihak TERGUGAT yang mana haruslah diabaikan kecuali diakui secara tegas-tegas oleh pengugat ;
4. Bahwa mengenai dalil jawaban sebagaimana point 6 dan 7, penggugat menanggapi sebagai berikut, bahwa mengenai dugaan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat adalah tidak benar dimana suatu bentuk tindakan wanprestasi haruslah dibuktikan terlebih dahulu melalui mekanisme peradilan dan tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan penggugat telah wanprestasi sehingga seakan-akan tergugat I dengan sengaja menggiring opini majelis hakim dan memutar balikkan fakta mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I yang mana tergugat I menyatakan telah melakukan peringatan kepada penggugat sebanyak 3 (kali) yang nyatanya penggugat hanya menerima peringatan mengenai pelelangan hanya diterima 1 (Kali), hal itu harus dibuktikan dengan tanda terima yang benar, yaitu siapa pengirim dan siapa penerima agar jelas bahwa surat itu telah terkirim pada tujuan yang tepat, oleh karenanya tergugat terkesan panik dan membuat-buat keadaan yang menyatakan penggugatlah yang lalai sehingga dengan sengaja melakukan pelelangan dengan cepat dan tidak sesuai mekanisme proses pelelangan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



5. Bahwa mengenai jawaban tergugat I point 8 tentang Keputusan Presiden (Keppres) No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) yang dijadikan alasan dari penggugat untuk wanprestasi adalah jawaban yang mengada-ngada yang mana dalam keadaan pandemic covid seperti itu tidak ada satu pun perusahaan menghendakinya melainkan karena keadaan memaksa (Four Majeur) sehingga bukan hanya penggugat yang mengajukan restruktur dari hutang melainkan hampir semua sector dan usaha melakukannya tapi hal ini tidak digubris dan seakan-akan tergugat I memang sangat menginginkan obyek tanggungan milik penggugat untuk dilelang karena nilai jual dan hutang sangatlah berbeda jauh oleh karenanya jawaban tersebut haruslah ditolak.
6. Bahwa terkait jawaban tergugat I pada point 8 sampai 13 menyangkut mengenai kedudukan hukum dari obyek yang dilekatkan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit, penggugat menanggapinya sebagai berikut bahwa penggugat sangat paham dan mengerti mengenai kedudukan obyek yang dilekatkan hak tanggungan namun dalam aplikasi penerapan hukum yang dilakukan haruslah melalui koridor-koridor yang berlaku dimana dalam hal ini tergugat I haruslah melaksanakan hak tanggungan tersebut dalam proses pelelangan sesuai dengan petunjuk teknis dan aturan yang berlaku sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun tergugat I seakan-akan menerobosnya dan melakukan tindakan hukum yang cacat prosedural oleh karenanya tergugat I telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi penggugat oleh karenanya jawaban tersebut haruslah ditolak dan penggugat akan buktikan dalam proses pembuktian nantinya.
7. Bahwa terkait jawaban tergugat I pada point 14 sampai 20 menyangkut mengenai restrukturisasi kredit, penggugat menanggapinya sebagai berikut bahwa Penggugat tetap bersikap kooperatif dan berusaha berkomunikasi dengan Tergugat I dan bahkan Penggugat telah mengirimkan surat tertanggal 3 Agustus 2020 yang pada poinntnya menyatakan bahwa Penggugat telah memiliki proyek baru di Lombok dan akan berusaha menyisihkan hasil dari proyek tersebut sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) setiap bulannya dan akan menyelesaikan kewajibannya namun dengan besar hati meminta pengertian dan "RESTRUKTUR" terhadap kredit Penggugat tersebut tapi



Tergugat I tidak menggubrisnya, dimana dalam hal ini sesuai aturan Pasal 51 huruf (a) dan (b) Peraturan BI No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 dimana ***“restruktur diberikan kepada debitur yang kesulitan membayar pokok dan bunga serta jika ada prospek usaha yang baik yang dimiliki debitur yang dimungkinkan untuk membayar kewajiban membayar utang setelah restruktur”***, oleh karenanya dalam proses pengajuan restruktur tersebut penggugat telah berulang kali mengajukannya disertai dengan prosepek pekerjaan proyek yang dilakukan oleh penggugat di Lombok dimana penggugat dapat menyelesaikan hutang kredit tersebut saat ini sebagaimana hasil yang telah ada dan akan ada dalam proyek milik penggugat di Lombok yang akan penggugat sampaikan dalam pembuktian namun dalam teknisnya tergugat I seakan memaksakan obyek hak tanggungan milik penggugat tersebut untuk dilelang disertai dengan cacat procedural dalam pelelangannya.

8. Bahwa terkait jawaban tergugat I pada point 21 sampai 27 menyangkut mengenai prosedur lelang yang mana tergugat I menyatakan telah melakukan prosedur lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, penggugat menanggapi sebagai berikut bahwa apa yang disampaikan oleh tergugat I adalah tidak benar dan hanya mencari alasan pembenar terhadap prosedur lelang terbut, dimana pelaksanaan lelang berdasarkan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, dapat dilihat antara lain :
- Bahwa sebelum pelaksanaan lelang terjadi penggugat telah mengajukan restruktur kredit kepada Tergugat I namun tidak digubris dan seakan-akan sangat menginginkan obyek sengketa milik penggugat untuk dijual melalui lelang bertentangan dengan undang-undangan atau peraturan yang berlaku khususnya PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 11/POJK.03/2015 TENTANG KETENTUAN KEHATI-HATIAN DALAM RANGKA STIMULUS PEREKONOMIAN NASIONAL BAGI BANK UMUM ;
 - Bahwa Tergugat I tidak pernah memenuhi syarat-syarat document secara formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pelaksanaan lelang melalui Tergugat II oleh karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
 - Bahwa prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang



oleh karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- d. Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat I melalui proses lelang di Tergugat II dilakukan dengan cara - cara tidak sesuai dengan ketentuan oleh karenanya harus dibatalkan.

9. Bahwa penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil jawaban Gugatan tergugat I selain dan selebihnya yang tidak disebutkan secara detail di dalam jawaban ini karena memang tidak ada relevansinya;

Berdasarkan semua uraian tersebut di atas, Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas :

- Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan dilindungi oleh undang-undang atas objek tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya yaitu: Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali;



6. Menyatakan hukum Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional di atas, Covid-19 dapat dinyatakan sebagai force majeure, sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam;
7. Menyatakan hukum prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang oleh karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan hukum semua tindakan hukum peralihan Hak atas obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II **TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT**;
9. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan/atau siapa saja yang sampai saat ini masih mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan pengakuan dan/atau pengalihan tanah-tanah tersebut;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian :

Kerugian Materiil :

- a. Kerugian seluruh tanah yang saat ini dapat dinilai dengan seharga Rp.4.500.000.000.000,00 (empat milyar lima ratus ribu rupiah) dikurangi (-) jumlah kewajiban Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah) = Rp.2.500.000.000 (Dua Milyard Lima Ratus Juta Rupiah);
- b. Kerugian mengikuti dan menyelesaikan persoalan-persoalan tersebut yang jika dinominalkan sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyard rupiah), kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

12. Memerintahkan Para Turut Tergugat luntuk patuh dan tunduk pada putusan ini;

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Replik untuk Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan dalam tindakan pendahuluan dalam replik penggugat lainnya juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pihak Pengugat menolak Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
3. Bahwa Jawaban dari pihak tergugat yang mana haruslah diabaikan kecuali diakui secara tegas-tegas oleh pengugat ;
4. Bahwa mengenai dalil jawaban sebagaimana point 1 sampai 4 mengenai keadaan yang bersifat force majeure penggugat menanggapinya sebagai berikut, bahwa mengenai dugaan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat adalah tidak benar dimana suatu bentuk tindakan wanprestasi haruslah dibuktikan terlebih dahulu melalui mekanisme peradilan dan tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan penggugat telah wanprestasi sehingga seakan-akan tergugat I dengan sengaja menggiring opini majelis hakim dan memutar balikkan fakta mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat II yang mana tentang Keputusan Presiden (Keppres) No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) yang dijadikan alasan dari penggugat untuk wanprestasi adalah jawaban yang mengada-ngada yang mana dalam keadaan pandemic covid seperti itu tidak ada satu pun pengusaha menghendaknya melainkan karena keadaan memaksa (Force Majeur) sehingga bukan hanya penggugat yang mengajukan restruktur dari hutang melainkan hampir semua sector dan usaha melakukannya tapi hal ini tidak digubris

Halaman 42 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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)



dan seakan-akan tergugat I memang sangat menginginkan obyek tanggungan milik penggugat untuk dilelang karena nilai jual dan hutang sangatlah berbeda jauh oleh karenanya jawaban tersebut haruslah ditolak.

5. Bahwa terkait jawaban tergugat II pada point 5 sampai 8 mengenai bahwa penggugat berlindung dibalik keadaan pandemic covid-19 dan penggugat bukan pihak yang beretiked baik dalam pengajuan restruktur, penggugat menanggapinya sebagai berikut bahwa Penggugat tetap bersikap koperatif dan berusaha berkomunikasi dengan Tergugat I dan bahkan Penggugat telah mengirimkan surat tertanggal 3 Agustus 2020 yang pada poinntnya menyatakan bahwa Penggugat telah memiliki proyek baru di Lombok dan akan berusaha menyisihkan hasil dari proyek tersebut sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) setiap bulannya dan akan menyelesaikan kewajibannya namun dengan besar hati meminta pengertian dan “RESTRUKTUR” terhadap kredit Penggugat tersebut tapi Tergugat I tidak menggubrisnya, dimana dalam hal ini sesuai aturan Pasal 51 huruf (a) dan (b) Peraturan BI No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 dimana ***“restruktur diberikan kepada debitur yang kesulitan membayar pokok dan bunga serta jika ada prospek usaha yang baik yang dimiliki debitur yang dimungkinkan untuk membayar kewajiban membayar utang setelah restruktur”***, oleh karenanya dalam proses pengajuan restruktur tersebut penggugat telah berulang kali mengajukannya disertai dengan prospek pekerjaan proyek yang dilakukan oleng pengggugat di Lombok dimana penggugat dapat menyelesaikan hutang kredit tersebut saat ini sebagaimana hasil yang telah ada dan akan ada dalam proyek milik penggugat diLombok yang akan penggugat sampaikan dalam pembuktian namun dalam teknisnya tergugat I dan tergugat II seakan memaksakan obyek hak tanggungan milik penggugat tersebut untuk dilelang disertai dengan cacat prosedural dalam pelelangannya.
6. Bahwa terkait jawaban tergugat II pada point 1 sampai 17 menyangkut mengenai prosedur lelang yang mana tergugat II menyatakan telah melakukan prosedur lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, penggugat menanggapinya sebagai berikut bahwa apa yang disampaikan oleh tergugat II adalah tidak benar dan hanya mencari alasan pembenar terhadap prosedur lelang terbut, dimana pelaksanaan lelang berdasarkan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I

Halaman 43 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



melalui Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, dapat dilihat antara lain :

- a. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang terjadi penggugat telah mengajukan restruktur kredit kepada Tergugat I namun tidak digubris dan seakan-akan sangat menginginkan obyek sengketa milik penggugat untuk dijual melalui lelang bertentangan dengan undang-undang dan atau peraturan yang berlaku khususnya PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 11/POJK.03/2015 TENTANG KETENTUAN KEHATI-HATIAN DALAM RANGKA STIMULUS PEREKONOMIAN NASIONAL BAGI BANK UMUM ;
- b. Bahwa Tergugat I tidak pernah memenuhi syarat-syarat document secara formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pelaksanaan lelang melalui Tergugat II oleh karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- c. Bahwa prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang oleh karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- d. Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat I melalui proses lenga di Tergugat II dilakukan dengan cara - cara tidak seseai dengan ketentuan oleh karenanya harus dibatalkan;
7. Bahwa penggugat menolak secara tegas jawaban tergugat II pada point 1 samapai 7 mengenai harga lelang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dimana penggugat menanggapinya sebagai berikut bahwa penggugat menilai tergugat II berusaha memutar balikkan fakta hukum yang terjadi mengenai nilai taksasi obyek hak tanggungan dimana dalam hal ini memang mengenai nilai taksasi diurus dan diproses oleh tergugat I namun dalam prakteknya segala pelaksanaan dan kekurangan tersebut pasti dikomunikasikan antara tergugat I dan tergugat II sehingga dalam perkara aquo seolah-oleh tergugat II mencari alasan pembenar dan berusaha melempar semua kepada tergugat I yang mana dalam perkara aquo terlihat jelas apabila tergugat I dalam pelaksanaan lelang melakukan perbuatan melawan hukum maka semua prodek yang menjadi syarat proses di tergugat II juga menjadi cacat oleh karenanya jawaban tergugat II demikian haruslah ditolak.

Halaman 44 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



8. Bahwa penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil jawaban Gugatan tergugat II selain dan selebihnya yang tidak disebutkan secara detail di dalam jawaban ini karena memang tidak ada relevansinya;

Berdasarkan semua uraian tersebut di atas, Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas :

- Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan dilindungi oleh undang-undang atas objek tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya yaitu: Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali;
6. Menyatakan hukum Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional di atas, Covid-19 dapat dinyatakan sebagai force majeure, sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam;
7. Menyatakan hukum prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang oleh karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 45 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



8. Menyatakan hukum semua tindakan hukum peralihan Hak atas obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II **TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT**;
9. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan/atau siapa saja yang sampai saat ini masih mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan pengakuan dan/atau pengalihan tanah-tanah tersebut;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian :

Kerugian Materiil :

- a. Kerugian seluruh tanah yang saat ini dapat dinilai dengan seharga Rp.4.500.000.000.000,00 (empat milyar lima ratus ribu rupiah) dikurangi (-) jumlah kewajiban Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah) = Rp.2.500.000.000 (Dua Milyard Lima Ratus Juta Rupiah);
- b. Kerugian mengikuti dan menyelesaikan persoalan-persoalan tersebut yang jika dinominalkan sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyard rupiah), kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
12. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Replik untuk Turut Tergugat II

DALAM EKSEPSI

Bahwa mengenai jawaban turut tergugat II dalam eksepsinya hanyalah menyatakan bahwa gugatan aquo adalah semata-mata hanya persoalan mengenai lelang antara penggugat dan tergugat I dan tergugat II hanya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai instansi dalam peralihan hak maka penggugat menanggapinya sebagai berikut bahwa mengenai ditariknya BPN Kota Denpasar ditarik sebagai pihak karena proses peralihan hak dari penggugat kepada turut tergugat I dikeluarkan bukti kepemilikan oleh BPN Kota Denpasar selaku Turut Tergugat II dan selain itu menarik pihak BPN merupakan kewajiban pihak penggugat menariknya untuk memenuhi syarat formil gugatan serta mengikat BPN Kota Denpasar untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara aquo.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan dalam tindakan pendahuluan juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pihak Pengugat menolak Jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;
3. Bahwa Jawaban dari pihak Turut Tergugat II yang mana haruslah diabaikan kecuali diakui secara tegas-tegas oleh san fungsi dan tugas sebagaimana peraturan perundang-undangan maka seharusnya turut tergugat yang notebene yang dapat membuat produk peralihan hak hendaknya lebih teliti dan cermat dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana peraturan yang berlaku dan bukan seolang-olah melempar kesalahan kepada pihak lain terhadap adanya kerugian yang diderita oleh penggugat
4. Bahwa penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil jawaban Gugatan tergugat I selain dan selebihnya yang tidak disebutkan secara detail di dalam jawaban ini karena memang tidak ada relevansinya;

Berdasarkan semua uraian tersebut di atas, Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 47 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas :

- Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan dilindungi oleh undang-undang atas objek tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya yaitu: Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali;
6. Menyatakan hukum Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional di atas, Covid-19 dapat dinyatakan sebagai force majeure, sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam;
7. Menyatakan hukum prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang oleh karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan hukum semua tindakan hukum peralihan Hak atas obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II **TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT**;
9. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan/atau siapa saja yang sampai saat ini masih mendapatkan hak dari



padanya untuk tidak melakukan pengakuan dan/atau pengalihan tanah-tanah tersebut;

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian :

Kerugian Materiil :

- a. Kerugian seluruh tanah yang saat ini dapat dinilai dengan seharga Rp.4.500.000.000.000,00 (empat milyar lima ratus ribu rupiah) dikurangi (-) jumlah kewajiban Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah) = Rp.2.500.000.000 (Dua Milyard Lima Ratus Juta Rupiah);
- b. Kerugian mengikuti dan menyelesaikan persoalan-persoalan tersebut yang jika dinominalkan sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan fikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyard rupiah), kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

12. Memerintahkan Para Turut Tergugat luntuk patuh dan tunduk pada putusan ini;

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I mengajukan duplik yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tetap pada eksepsi semula, dan menolak tegas terhadap sanggahan Penggugat terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat I. Eksepsi Tergugat I tersebut sangatlah beralasan hukum, sedangkan dalil-dalil sanggahan Penggugat terhadap eksepsi tidak dapat melemahkan eksepsi Tergugat I.

1. Eksepsi tentang gugatan salah sasaran pihaknya (*error in persona*), sangat beralasan hukum :

- a. Gugatan tentang perbuatan melawan hukum adalah berkenaan dengan hubungan hukum dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan serta pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan.
- b. Sekalipun dalam repliknya Penggugat mendalilkan bahwa dalam mendudukan pihak dalam gugatan itu tergantung pada Penggugat, akan tetapi tidak bisa dibantah bahwa **mendudukan pihak dalam perkara haruslah terhadap pihak atau subjek hukum yang ada kaitannya** dengan dasar dan objek gugatannya, karena itu mendudukan pihak terhadap pihak yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan dasar dan objek tuntutan gugatan jelas salah sasaran dalam mendudukan pihak.
- c. Tidak bisa dibantah bahwa BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar **bukanlah pihak** yang terlibat dalam Perjanjian Kredit dan perjanjian jaminan maupun pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan tersebut, karena itu tidak bisa dibantah bahwa didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak dalam perkara adalah salah sasaran pihaknya (*error in persona*).

2. Eksepsi tentang gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), sangat beralasan hukum :

Oleh karena gugatan didasarkan permasalahan hubungan hukum perjanjian kredit dan perjanjian jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I maupun pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan, maka tidak bisa dibantah bahwa didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang notabene bukan pihak dalam permasalahan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, gugatan menjadi bias pihaknya (*tidak focus*), kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)

Halaman 50 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



DALAM PROVISI :

1. Bahwa hal-hal yang dimuat dalam eksepsi tersebut diatas tetap dianggap dimuat dalam provisi ini sebagai bagian yang tak terpisahkan.
2. Tergugat II tetap menolak tegas terhadap tuntutan secara provisi yang dikemukakan Penggugat secara keseluruhan, karena (a) tidak ada alasan yang **mendesak yang bersifat eksepsional** yang dapat dijadikan alasan tuntutan secara provisi, dan (b) tidak ada dasar hukum yang kuat yang mendasari gugatan Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan provisi tetap dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I tetap pada JAWABAN semula, dan selanjutnya tetap menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan Penggugat dalam gugatan maupun didalam Replik seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
3. Diakui dalam gugatan, bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menerima fasilitas Kredit Rekening Koran (PRK) dari Tergugat I (*kreditur*) yang diikat dalam Akta-Akta Perjanjian Kredit, yaitu (a) Akta Perjanjian Kredit No.18 tanggal 11 April 2012 notaris Susanna Siada SH, untuk fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK), (b) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.09 tanggal 23 Januari 2013 notaris Susanna Siada SH, (c) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.01 tanggal 4 Juni 2014 notaris Susanna Siada SH, dan (d) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.09 tanggal 18 Mei 2015 notaris Susanna Siada SH, diikuti dengan perjanjian jaminan Hak Tanggungan atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon, diikat dalam
 - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.33/2013 tanggal 20 Pebruari 2013 PPAT Susanna Siada SH, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.1716/2013 oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dengan memakai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*"
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.63/2014 tanggal 04 Juni 2014 PPAT Susanna Siada SH, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.04931/2014 oleh Kantor



Pertanahan Kota Denpasar, dengan memakai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*"

- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Ketiga No.69/2015 tanggal 18 Mei 2015 PPAT Susanna Siada SH, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.03763/2015 oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dengan memakai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*"

4. Dengan demikian tidak bisa dibantah bahwa perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan tersebut adalah **perjanjian yang sah menurut hukum dan mengikat** Penggugat sebagaimana dimaksud pasal 1338 KUHPdata maupun Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

5. Diakui secara tegas dalam gugatan bahwa Penggugat selaku **debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang** yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (*telah wanprestasi*).

6. Tidak bisa dibantah bahwa berkenaan dengan wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap perjanjian kredit tersebut, Tergugat I selaku kreditur telah mengingatkan kepada Penggugat (*debitur*) dengan surat tegoran/peringatan secara tertulis (*somasi*) **hingga beberapa kali** agar memenuhi kewajiban membayar utangnya, dengan surat (a) Surat Tergugat I No.560/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019 perihal Surat Peringatan I, (b) Surat Tergugat I No.521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan II, dan (c) Surat Tergugat I No.541/KUT/EXT/19 tanggal 25 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan III, akan tetapi Penggugat selaku debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang.

Dengan demikian tidak bisa dibantah bahwa dalil gugatan yang mengatakan bahwa Tergugat I hanya 1 (*satu*) kali memberikan peringatan kepada Penggugat, adalah dalil yang tidak benar sama sekali.

7. Tidak bisa dibantah bahwa wanprestasi yang dilakukan Penggugat (*debitur*) terhadap perjanjian kredit tersebut **terjadi jauh sebelum terbitnya Kepres No.12 tahun 2020** tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional, karena itu tidak bisa dibantah bahwa Kepres No.12 tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional itu **TIDAK memiliki relevansi** terhadap akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap perjanjian



kredit, dan karena itu hal tersebut dapat dijadikan alasan gugatan Penggugat.

8. Tidak bisa dibantah bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan itu merupakan perjanjian ikutan (*assesoir*) dari Akta Perjanjian Kredit, karena itu tidak bisa dibantah bahwa perjanjian jaminan Hak Tanggungan itu tidak bisa dipisahkan dari perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya. Oleh karena itu maka tidak bisa dibantah bahwa **objek Hak Tanggungan itu dapat dilakukan tindakan hukum (eksekusi lelang)**, jika debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
9. Tidak bisa dibantah bahwa pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memaksai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa*" itu **mempunyai kekuatan EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan Pengadilan** yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
10. Demikian juga dalam pasal 6 dan pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut*"
Kewenangan dan kekuasaan kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan yang secara umum diatur dalam pasal 6 dan 20 UU No.4 tahun 1996 juga secara khusus dalam pembebanan Hak Tanggungan atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon itu **secara khusus dipertegas** dalam (a) Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.33/2013 tanggal 20 Pebruari 2013 PPAT Susanna Siada SH, (b) Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.63/2014 tanggal 04 Juni 2014 PPAT Susanna Siada SH, dan (c) Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Ketiga No.69/2015 tanggal 18 Mei 2015 PPAT Susanna Siada SH.



11. Tidak bisa dibantah bahwa dalam pasal 6 Akta Perjanjian Kredit No.18 tanggal 11 April 2012 diperjanjikan sebagai berikut *"menimpang dari waktu tersebut dalam pasal 1 diatas, Bank berhak segera mengakhiri perjanjian kredit ini jika (a) Debitur tidak membayar bunga tersebut pada waktu yang ditentukan, (b)debitur menurut pertimbangan Bank tidak atau tidak cukup memenuhi salah satu atau lebih syarat-syarat perjanjian ini dst.... "*, dan pada pasal 7 juga diperjanjikan sesecara tegas bahwa *"Jika perjanjian kredit ini berakhir baik karena alasan alasan tersebut dalam pasal 6 atau sebab lainnya, maka **semua utang debitur kepada Bank** atas dasar perjanjian kredit ini atau karena apapun juga **harus dibayar kembali (dilunasi) oleh debitur** dengan seketika dan sekaligus lunas, satu dan lain jumlahnya menurut Rekening Koran tersebut diatas"*

Dan tidak bisa dibantah bahwa pasal 6 dan pasal 7 Akta Perjanjian Kredit No.18 tanggal 11 April 2012 itu menegaskan tentang hal kapan dan bagaimana terjadinya wanprestasi itu dilakukan debitur terhadap perjanjian kredit, dan ditegaskan tentang hak-hak kreditur pemegang hak tanggungan berkenaan dengan wanprestasi yang dilakukan debitur *incassu* Penggugat.

12. Diakui dalam gugatannya bahwa Penggugat selaku **debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang** sesuai ketentuan yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit. Dari pengakuan Penggugat tersebut dihubungkan dengan pasal 6 Akta Perjanjian Kredit No.18 tanggal 11 April 2012 maka telah **terbukti dan tidak bisa disangkal bahwa Penggugat selaku debitur telah cidera janji(wanprestasi)** terhadap perjanjian kredit.

13. Tidak bisa dibantah bahwa Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah **memberi HAK HUKUM kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan** untuk melakukan lelang eksekusi dan atau mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit **apabila debitur lalai tidak memenuhi kewajiban membayar hutang(wanprestasi).**

Tentang Restrukturisasi

14. Tidak bisa dibantah bahwa Restrukturisasi kredit itu bersifat **kebijakan Bank dengan persyaratan tertentu** dan tidak bisa dipaksakan oleh siapapun, sebagaimana petunjuk Bank Indonesia yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 pasal 51 dan pasal 52



Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang petunjuk dan syarat-syarat jika Bank melakukan restrukturisasi kredit terhadap utang debitur, karena itu Tergugat I tetap menolak tegas terhadap dalil gugatan Penggugat tentang hal restrukturisasi kredit.

15. Tidak bisa dibantah bahwa pasal 51 huruf (b) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 bahwa restrukturisasi kredit itu hanya dapat dilakukan dengan syarat ***jika ada prospek usaha yang baik yang dimiliki debitur yang dimungkinkan mampu memenuhi kewajiban membayar utang setelah direstrukturisasi***. Karena itu tidak bisa dibantah bahwa debitur yang menginginkan dilakukan restrukturisasi kredit **wajib untuk mengajukan permohonan restrukturisasi kredit** disertai dengan alasan berikut proposal tentang kelayakan usahanya agar dapat dilakukan analisa kelayakannya oleh Bank. Dan juga tidak bisa dibantah bahwa pada pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 juga mengatur tentang hal-hal yang dilarang untuk dilakukannya restrukturisasi kredit

16. Dan oleh karena Restrukturisasi adalah **bersifat kebijakan bank** sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005, dan bahkan **Bank dilarang untuk melakukan restrukturisasi kredit** kepada debitur yang tidak dapat memenuhi syarat, maka Tergugat I (PT. Bank Panin Tbk) selaku **kreditur TIDAK DAPAT DIPAKSA untuk melakukan restrukturisasi** utang kepada Penggugat (debitur).

Tidak ada perbuatan melawan hukum

17. Tidak bisa dibantah bahwa berdasarkan pasal 6 Jo pasal 14 ayat (1) Jo pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama telah **MEMILIKI HAK HUKUM** untuk melakukan penjualan melalui lelang umum atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang jika debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit.

18. Tidak bisa dibantah dalam pasal 6 dan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui*



pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut “

19. Oleh karena Penggugat selaku debitur telah wanprestasi terhadap perjanjian kredit maka Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak dan memiliki hak hukum mengajukan permohonan untuk dilakukan lelang atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang *a quo*. Karena itu tidak bisa dibantah bahwa pengajuan permohonan Tergugat I kepada ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tergugat I untuk dilakukan lelang atas objek Hak Tanggungan itu **memiliki dasar hukum** berdasarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan **TIDAK DAPAT** dikatakan sebagai perbuatan hukum.
20. Dengan demikian tidak bisa dibantah bahwa pelaksanaan lelang dengan melalui pelelangan umum dilakukan dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang atas atas bidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik No5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut secara materiil telah **telah memenuhi syarat hukum berdasarkan** Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
21. Dan juga tidak bisa dibantah bahwa pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik No5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar (*Tergugat II*) atas permohonan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang 576/85/2020 tanggal 02 September 2020 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan sesuai prosedur sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016.
22. Tidak bisa dibantah bahwa pelaksanaan lelang tersebut sejalan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi yurisprudensi tetap yaitu (a) Putusan Mahkamah Agung RI No.2859 K/Pdt/2011, (b) putusan Putusan Mahkamah Agung RI No.2891 K/Pdt/2014, dan (c) putusan Mahkamah Agung RI No.3359 K/Pdt/2012 yang menegaskan bahwa **penjualan melalui lelang umum** yang dilakukan atas permintaan kreditur pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya terhadap objek hak



tanggungan oleh karena debitur cidera janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit **BUKAN perbuatan melawan hukum**.

23. Dengan demikian tidak bisa dibantah bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I berkenaan dengan pelaksanaan lelang atas atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon yang menjadi objek hak tanggungan. Karena itu dalil gugatan tentang perbuatan melawan hukum tidak memiliki dasar hukum, dan karena itu dalil dan tuntutan gugatan tersebut haruslah ditolak.

Dan oleh karena itu tidak ada alasan hukum Penggugat menuntut ganti rugi terhadap Tergugat I dan Tergugat II, dan oleh karena itu tuntutan gugatan tentang ganti rugi secara materiil dan in materiil haruslah ditolak.

24. Dengan demikian tidak bisa dibantah bahwa tuntutan gugatan meminta untuk dinyatakan batal/tidak sah pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon sangat tidak beralasan hukum, karena itu tuntutan gugatan tersebut haruslah ditolak.

25. Demikian juga tuntutan gugatan tentang Sitaan atas tanah dan bangunan terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon, adalah tuntutan yang tidak beralasan hukum, dan karena itu tuntutan tentang Sitaan haruslah ditolak.

4. Dan tuntutan Penggugat tentang putusan agar dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*uitvoerbaar bij voorrad*) adalah tuntutan yang tidak memiliki alasan hukum, karena itu tuntutan Penggugat tersebut haruslah ditolak.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Tergugat I tetap mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya.
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat seluruhnya.



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II mengajukan duplik yang pada pokoknya sebagai berikut :

TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT MENGENAI KEADAAN *FORCE MAJEUR* AKIBAT PANDEMIK COVID-19

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Repliknya halaman 2 angka 4 yang menyatakan tidak benar jika Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, karena menurut Penggugat perbuatan wanprestasi haruslah dibuktikan terlebih dahulu melalui mekanisme peradilan, karena tidak ada satupun orang yang menghendaki keadaan pandemik yang sehingga merupakan keadaan *force majeure* bagi Penggugat yang kesulitan melunasi kewajibannya. Dalil Penggugat ini sangat patut ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* karena sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali serta sangat mengada-ada disampaikan dalam repliknya.
2. Bahwa Tergugat II tetap pada dalil semula mengenai hal ini karena jelas-jelas Penggugat dalam gugatannya menyatakan sejak tahun 2019 keadaan ekonomi Penggugat sudah mulai goyah, oleh karena itu jelas bahwa keadaan ekonomi Penggugat tidak mutlak disebabkan keadaan pandemik Covid-19, namun telah Penggugat alami sebelumnya dan hal ini menyebabkan Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban kreditnya.
3. Bahwa kembali Tergugat II tegaskan, Bahwa sesuai Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, "*Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya*".
4. Bahwa Mariam Darus Badruzaman dalam buku K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, menerangkan mengenai jenis keadaan *force majeure* relatif, yaitu terjadi ketika suatu perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan namun dengan pengorbanan atau biaya yang sangat besar dari pihak debitur.
5. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat halaman 2 dan 3 angka 5 dan 6 huruf a yang menyatakan Tergugat II seakan memaksakan



objek hak tanggungan milik Penggugat tersebut untuk dilelang yang disertai dengan cacat prosedural dalam pelaksanaan lelangnya. Selain itu permohonan restrukturisasi Penggugat juga tidak ditanggapi oleh Tergugat I. Dalil Penggugat ini merupakan dalil yang sangat keliru dan mengada-ada yang disampaikan dalam Repliknya.

6. Bahwa Tergugat II tetap pada dalil dalam Jawaban semula yaitu Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu apakah prosedur pengajuan restrukturisasi kredit yang Penggugat ajukan telah sesuai ketentuan perundang-undangan. Karena tanpa mengajukan restrukturisasi kredit yang sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku maka Penggugat terbukti tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajiban hutangnya. Melainkan Penggugat hanya memanfaatkan keadaan pandemik Covid-19 serta kebijakan stimulus fiskal dalam POJK Nomor: 11/POJK.03/2015 sebagai alasan ketidakmauan pembayaran hutangnya.

PROSEDUR PELELANGAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Repliknya halaman 3 angka 6 huruf b, c, dan d, yang pada pokoknya menyatakan lelang dilaksanakan tanpa melalui prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dalil Penggugat ini merupakan dalil yang sangat keliru dan mengada-ada yang sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*.
2. Bahwa Tergugat II tetap pada dalil semula dalam Jawaban, terkait syarat pelaksanaan lelang yang didalilkan Penggugat cacat hukum dan juga karena Penggugat tidak pernah mendapatkan surat teguran sebanyak 3 (tiga) kali melainkan hanya 1 (satu) kali.
3. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan kembali, dalam mengajukan permohonan pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap objek sengketa *a quo*, Tergugat I telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang termasuk melampirkan surat-surat peringatan yaitu:
 - a. Surat Peringatan I Nomor: 500/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019;
 - b. Surat Peringatan II Nomor : 521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019; dan
 - c. Surat Peringatan III Nomor : 541/KUT/EXT/19 tanggal 25 Oktober 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan persyaratan lelang yang tidak terpenuhi karena Surat Peringatan hanya sekali yang melanggar PMK 27/2016 sehingga lelang cacat hukum mohon agar ditolak Majelis Hakim pemeriksa perkara karena sangat tidak berdasarkan fakta hukum yang ada.

4. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat II uraikan kembali mengenai prosedur pelaksanaan lelang, yakni dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon lelang/penjual *in casu* Tergugat I, harus terlebih dahulu melengkapi syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang berupa:
 - a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit.
 - b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - c. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - e. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
 - f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
5. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan kembali lelang dilaksanakan atas permohonan dari Tergugat I sesuai surat permohonan lelang Nomor: 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020 perihal Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan Sesuai Pasal 6 UU No. 4/ 1996, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai dengan surat penetapan lelang Nomor: S-3069/WKN.14/KNL.01/2020 tanggal 8 Oktober 2020.
6. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UUHT dan atas objek sengketa *a quo* telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama yaitu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 1716/2013 tanggal 7 Maret 2013 serta Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 33/2013 tanggal 20 Februari 2013; yang berbunyi:

Halaman 60 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan*
 - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."*
7. Bahwa Tergugat II dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah juga menerima kelengkapan dan syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan tersebut di atas berupa:
- a. Akta Perjanjian Kredit Nomor: 18 tanggal 11 April 2012; Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 23 Januari 2013; Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 1 tanggal 4 Juni 2014; dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 18 Mei 2015.
 - b. SHM Nomor: 5850 atas nama Gede Taat Aryana, terletak di Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar, Bali;
 - c. Surat permohonan Lelang Nomor: 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020;
 - d. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 1716/2013 tanggal 7 Maret 2013;
 - e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 528/2020 tanggal 19 Oktober 2020;

Halaman 61 dari 107 Putusan Nomor: 144/Pdt.G/2021/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)



- f. Surat perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah berikut Bangunan diatasnya Nomor:1030/KUT/EXT/2020 tanggal 23 Oktober 2020;
 - g. Surat Peringatan I Nomor: 500/KUT/EXT/19tanggal 30 September 2019;
 - h. Surat Peringatan II Nomor : 521/KUT/EXT/19tanggal 16 Oktober 2019;
 - i. Surat Peringatan III Nomor : 541/KUT/EXT/19tanggal 25 Oktober 2019;
 - j. Surat Pernyataan dari Tergugat I tanggal 24 September 2020.
8. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa dalam Surat Pernyataan Lelang tanggal 24 September 2020, debitur *in casu* Penggugat telah dinyatakan cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada PT Bank Panin, Tbk. KCU Kuta Bali selaku kreditur.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat I melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula APHT Nomor: 33/2013 tanggal 20 Februari 2013, berbunyi: *"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*
- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
 - d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur.
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".
10. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi klausul APHT Nomor: 33/2013 tanggal 20 Februari 2013 yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. "Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut



berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak pertama-Debitur (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditor (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)". Oleh karena itu, Kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak Debitur untuk menjual atau suruh menjual objek Hak Tanggungan di hadapan umum secara lelang.

11. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap pelelangan atas obyek sengketa juga telah dilaksanakan pengumumannya melalui selebaran tanggal 22 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Bali Tribune tanggal 6 November 2020, serta telah diberitahukan pada debitur melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 1030/KUT/EXT/20 tanggal 23 Oktober 2020.
12. Bahwa dikarenakan legalitas formal berupa syarat-syarat dan dokumen dalam pelaksanaan lelang telah terpenuhi, maka Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo*.
13. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 871/65/2020 tanggal 20 November 2020 adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".
14. Bahwa dengan demikian sesuai Pasal 4 dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu pelaksanaan lelang *a quo* dengan hasil Turut Tergugat I sebagai pembeli lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 871/65/2020 tanggal 20 November 2020, tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tentang pelaksanaan lelang.
15. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Penggugat dalam petitumnya yang meminta pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak memiliki



kekuatan hukum mengikat. Bahwa pembatalan lelang nyata-nyata akan menimbulkan ketidakadilan bagi Tergugat II sebagai perantara lelang yang telah melaksanakan kewajiban hukumnya serta ketidakadilan bagi pembeli lelang yang telah membeli dengan itikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku.

HARGA LIMIT DALAM LELANG A QUO TELAH DITETAPKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Repliknya halaman 4angka 7 yang kembali mendalilkan Tergugat II sengaja memutar balikkan fakta hukum terkait nilai limit lelang. Dalil Penggugat dalam hal ini sangat mengada-ada dan sepantasnya tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara.
2. Bahwa terkait penetapan nilai limit, dapat Tergugat II tegaskan kembali hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh risiko-risiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.
 - b. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggillah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.
3. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan dalam pelaksanaan lelang *a quo*, penentuan harga limit telah sesuai dengan tata caranya dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu dalam Pasal 44 yang menyatakan:
 - 1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
 - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
 - b. *penaksiran oleh Penaksir.*
 - 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
 - 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk*



kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

- 4) *Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II”.*

Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit wajib dilaksanakan oleh pihak yang independen berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan.

4. Bahwa dalam pelaksanaan lelang a quodapat Tergugat II tegaskan, mengenai nilai limit, penentuannya sudah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih selaku pihak yang independen yang melakukan penilaian terhadap objek sengketa dimaksud.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 49 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa, “*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi*”. Oleh karena itu jelas bahwa harga limit lelang yang paling sedikit sama dengan harga likuidasi bukan merupakan harga pasar.
6. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, mengenai nilai limit, penentuannya sudah dilaksanakan oleh Tergugat I selaku pihak yang independen yang melakukan penilaian terhadap objek sengketa dimaksud.
7. Bahwa dengan demikian mengenai penentuan nilai limit telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang dan dalil Penggugat terkait harga limit sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah melelang objek jaminan hutang Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam pasal 1365 KUHPerdota.
2. Bahwa terhadap dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang

Halaman 65 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



diatur dalam pasal 1365 KUHP, yakni:

- adanya suatu perbuatan;*
- perbuatan tersebut melawan hukum;*
- adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
- adanya kerugian bagi korban; dan*
- adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian."*

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

TUNTUTAN GANTI RUGI PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

1. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng.
2. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah sangat mengada-ada dan dalil/alasan Penggugat tersebut juga tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

PERMOHONAN SITA JAMINAN DAN PUTUSAN UIT VOERBAR BIJ VOORAD TERHADAP OBJEK SENGKETA HARUS DITOLAK

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam Repliknya yang menyatakan atas objek *a quo* harus diletakkan sita jaminan adalah dalil yang salah.
2. Bahwa Tergugat II tetap pada dalil semula yang menyatakan sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan, karena Penggugat mendalilkan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sementara dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan tunduk pada PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa berdasarkan uraian yang Tergugat II sampaikan, maka terhadap dalil/alasan Penggugat yang memohonkan sita jaminan atas objek sengketa *a quo* sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan

Halaman 66 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



mengadili perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya seluruh dalil/alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara.

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II mengajukan duplik yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II tetap berpegangan pada jawaban tertanggal 31 Maret 2021.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat II tetap pada jawaban bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan keperdataan yakni gugatan perbuatan melawan hukum (pelaksanaan lelang) antara Penggugat dengan Para Tergugat dan tidak ada kaitan dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II hanya semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan tugas pendaftaran sebagaimana ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat II sampaikan bahwa pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Renon berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 871/65/2020 Tanggal 20/11/2020 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:
– Pasal 44 ayat (1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

3. Bahwa Turut Tergugat II tegaskan dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil-dalil Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah/ kewenangan Turut Tergugat II untuk menanggapi dan juga Turut Tergugat II tidak membenarkan.

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

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

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 perkaraini
- ATAU

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

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-17 kecuali P-15 Kuasa Penggugat tidak mengajukan dipersidangan, sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5850 dengan surat ukur No : 02150 / Renon / 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Surat Balik Nama Ijin Mendirikan Bangunan Nomor. 05/50/4250/DS/BPPTSP&PM/2014 tanggal 23 September 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Surat Persetujuan Penambahan Fasilitas Kredit Nomor : 367/KUT/EXT/15 tanggal 06 Mei 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat Persetujuan Penarikan Agunan SHM No. 6077 No.429/KUT/EXT/14 tanggal 29 April 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid 1-9) Sebagai Bencana Nasional, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 394/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 15 Februari 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit tanggal 07 Oktober 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Permohonan Penundaan Pelelangan tanggal 3 Agustus 2020 , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keberatan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar tanggal 11 Nopember 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Print Out Pembayaran Angsuran Kredit dan Sisa Hutang Penggugat , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Contract Document, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Perintah Kerja No : 055/SPK/SAMEP/LIAD-TH58/VI/2020 tanggal 22 Juni 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Perintah Kerja No.075/SPK/STR/LIAD-TH 58/XI/2020 tanggal 20 November 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Perintah Kerja No: 061/SPK/SA/LIAD-TH06/IX/2020 tanggal 11 September 2020 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati – Hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;

Halaman 69 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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

16. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27 / PMK.06 / 2016 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-5, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-16, P-17, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Kuasa Penggugat juga di persidangan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah bersumpah menurut tata cara agama yang dianutnya, masing-masing sebagai berikut :

SAKSI I : PUTU SATYA HARTATI,

- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2019 ;
- Bahwa pada awal bekerja tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 saksi ditempatkan pada bagian marketing kemudian pada tahun 2017 sampai dengan 2019 saksi ditempatkan pada bagian administrasi kantor ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah mengajukan kredit kepada Bank Panin ;
- Bahwa saksi mengetahui jumlah kredit Penggugat di Bank Panin sekitar dua milyar ;
- Bahwa Penggugat minjam kredit di Bank Panin sejak tahun 2012 ;
- Bahwa pada tahun 2012 Penggugat minjam kredit di Bank Panin kurang lebih sebesar satu koma enam milyar kemudian pada tahun 2014 menjadi dua milyar ;
- Bahwa saksi mengetahui jenis pinjaman kredit yang diajukan oleh Penggugat kepada Bank Panin yaitu kredit modal kerja ;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembayaran kredit yang dilakukan oleh Penggugat kepada Bank Panin ;
- Bahwa Penggugat mulai macet membayar kredit kepada Bank Panin Sejak tahun 2019 ;
- Bahwa saksi mengetahui penyebab macetnya Penggugat membayar kredit kepada Bank Panin karena usaha yang dimiliki oleh Penggugat sedang sepi dan ada kerugian yang dialami oleh Penggugat didalam mengerjakan proyek sebesar tiga milyar yang beralamat di Jalan Karangsari, Lingkungan Banajar Robokan, Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar ;

Halaman 70 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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 saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan terhadap pemilik tanah yang terletak di Jalan Karangsari, Lingkungan Banjar Robokan, Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar karena Penggugat merasa dirugikan terhadap kerjasama yang dilakukan oleh Penggugat dengan pemilik tanah tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui yang dijadikan jaminan oleh Penggugat minjam kredit di Bank Panin yaitu sertifikat rumahnya yang berlokasi di Jalan Raya Puputan IV No.9, Kel. Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali;
- Bahwa saksi mengetahui adanya surat keluar dan surat masuk selama saksi bekerja di kantor Penggugat pada bagian administrasi ;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat Peringatan II (SP II) tertanda T.I-9B sedangkan untuk Surat Peringatan I (SP I) tertanda T.I-9A dan Surat Peringatan III (SP III) tertanda T.I-9C saksi tidak pernah melihatnya ;
- Bahwa saksi pernah melihat adanya surat permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Penggugat ;
- Bahwa Penggugat pernah ingin bertemu dengan pihak Bank Panin terkait surat permohonan restrukturisasi kredit tersebut namun surat restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Penggugat tersebut ditolak oleh pihak Bank Panin ;
- Bahwa saksi mengetahui tujuan diajukannya surat restrukturisasi oleh Penggugat karena Penggugat sudah tidak sanggup untuk membayar angsuran kredit ;
- Bahwa saksi pernah mendengar himbauan dari pemerintah terkait ada kebijakan penurunan pembayaran pada Bank kemudian saksi sampaikan kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah datang lagi ke kantor Penggugat setelah saksi berhenti bekerja disana ;
- Bahwa saksi mengetahui proyek Penggugat sekarang berada di Lombok;
- Bahwa awal – awal Penggugat pinjam kredit di Bank Panin Penggugat selalu lancar membayarnya namun semenjak 2019 kredit Penggugat mulai macet ;
- Bahwa semua surat masuk saksi yang menerimanya terkadang bisa diterima langsung oleh Penggugat setelah itu baru diserahkan kepada saksi ;

Halaman 71 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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 saksi mengetahui kantor Penggugat beralamat di Jalan Gatot Subroto I / XV No.27 Denpasar Bali ;
- Bahwa terakhir saksi bekerja di kantor Penggugat pada bulan Oktober 2019 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya pelelangan terhadap obyek jaminan pinjaman Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dijadikan jaminan oleh Penggugat kurang lebih sekitar tiga are ;
- Bahwa diatas tanah tersebut masih ada bangunan ;
- Bahwa sampai sekarang tanah dan bangunan tersebut masih dijadikan jaminan oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah dan rumah tersebut sekarang sudah dilelang ;

SAKSI II : NI WAYAN KRISTINA DEVI,

- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2020 akhir ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai asisten administrasi di kantor Penggugat ;
- Bahwa yang menjadi atasan saksi yaitu Putu Satya Hartati ;
- Bahwa Putu Satya Hartati berhenti bekerja di kantor Penggugat sejak tahun 2019 ;
- Bahwa yang menggantikan posisi Putu Satya Hartati pada saat itu yaitu saksi sendiri ;
- Bahwa saksi sempat di beritahu oleh Putu Satya Hartati tentang pinjaman kredit Penggugat pada Bank Panin ;
- Bahwa saksi mengetahui nilai pinjaman kredit Penggugat pada Bank Panin sebesar dua milyar ;
- Bahwa sepengetahuan saksi semenjak saksi bekerja di kantor Penggugat pernah ada pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Bank Panin dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2020 ;
- Bahwa saksi mengetahui besaran pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Bank Panin sekitar dua puluh empat juta sampai dengan dua puluh lima juta ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah membuat surat penundaan lelang pada bulan Agustus 2020 ;
- Bahwa saksi mengetahui isi surat penundaan lelang tersebut dimana isinya Penggugat mohon agar dilakukan penundaan lelang dan

Halaman 72 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat akan membayar pokok sebesar lima puluh juta rupiah oleh karena Penggugat sudah mendapatkan proyek di Lombok ;

- Bahwa saksi mengetahui yang dijadikan jaminan oleh Penggugat minjam kredit di Bank Panin yaitu sertifikat rumahnya yang berlokasi di Jalan Raya Puputan IV No.9, Kel. Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali;
- Bahwa yang menempati rumah Penggugat tersebut yaitu salah satu orang setafnya yang bernama Jefrianus Bani ;
- Bahwa Penggugat mendapatkan proyek di Lombok sejak bulan Juni 2020 ;
- Bahwa saksi mengetahui nilai proyek Penggugat di Lombok kurang lebih sekitar enam milyar ;
- Bahwa sekarang proyek Penggugat lancar semuanya ;
- Bahwa dalam surat permohonan penundaan lelang tersebut ada diuraikan Penggugat sudah mendapatkan proyek di Lombok ;
- Bahwa terhadap surat penundaan lelang yang diajukan oleh Penggugat tersebut Bank Panin tidak ada menangapinya ;
- Bahwa saksi mengetahui nilai lelang terhadap obyek jaminan Penggugat kurang lebih satu setengah milyar ;
- Bahwa saksi mengetahui nilai pasaran obyek jaminan Penggugat kurang lebih tiga setengah milyar ;
- Bahwa saksi mengetahui nilai pasaran obyek jaminan Penggugat kurang lebih tiga setengah milyar karena Penggugat pernah cerita dengan saksi ;
- Bahwa saksi tidak masih berhubungan dengan Penggugat setelah saksi berhenti bekerja pada kantor Penggugat ;
- Bahwa benar surat permohonan penundaan lelang ini yang saksi maksudkan diajukan oleh Penggugat kepada Bank Panin ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mendapatkan rumah tersebut dari orang tuanya ;
- Bahwa saksi mengetahui kantor Penggugat beralamat di Jalan Gatot Subroto I / XV No.27 Denpasar Bali ;
- Bahwa terakhir saksi bekerja di kantor Penggugat pada tahun 2020 ;
- Bahwa Penggugat akan bersedia membayar pokok kreditnya di Bank Panin sebesar lima puluh juta rupiah ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pelelangan terhadap obyek jaminan pinjaman Penggugat tersebut karena Penggugat mendapat surat pelelangan ;

Halaman 73 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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 obyek jaminan pinjaman Penggugat tersebut sekarang sudah laku terjual;
- Bahwa saksi mengetahui harga obyek jaminan Penggugat tersebut kurang lebih tiga setengah milyar ;
- Bahwa saksi mengatakan harga obyek jaminan Penggugat tersebut kurang lebih tiga setengah milyar karena Penggugat pernah cerita dengan saksi dan Penggugat mengatakan harga obyek jaminan Penggugat tersebut kurang lebih tiga setengah milyar ;

SAKSI III : JEFRIANUS BANI,

- Bahwa saksi menempati rumah Penggugat yang berlokasi di Jalan Raya Puputan IV No.9, Kel. Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali sejak bulan September 2020 ;
- Bahwa saksi pernah melihat orang yang datang kerumah Penggugat tersebut pada tanggal 17 Januari 2021 ;
- Bahwa ada dua orang yang datang kerumah Penggugat dan mengatakan rumah Penggugat sudah dilelang kemudian saksi langsung menghubungi Penggugat terus Penggugat datang kerumahnya tersebut dan melakukan pembicaraan dengan kedua orang tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi pembicaraan Penggugat dengan kedua orang tersebut ;
- Bahwa setelah pertemuan antara Penggugat dengan kedua orang tersebut tidak ada orang yang datang lagi kerumah Penggugat ;
- Bahwa Penggugat pernah menyampaikan kepada saksi rumahnya tersebut akan dijual dengan harga tiga setengah milyar ;
- Bahwa rumah tersebut sekarang masih milik Penggugat ;
- Bahwa Penggugat pernah menyuruh saksi untuk menjual rumahnya tersebut ;
- Bahwa saksi tinggal dirumah Penggugat tersebut sendirian saja ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang telah diberikan oleh saksi-saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Kuasa Tergugat mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-25 sebagai berikut:

Halaman 74 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Fotokopi Surat Permohonan Kredit tanggal 12 Maret 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI- 1A;
- 2 Fotokopi Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) No 309/KUT/EXT/12 tanggal 04 April 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-1 B;
- 3 Fotokopi Salinan Perjanjian Kredit Nomor : 18 (delapanbelas) tanggal 11 April 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-1C;
- 4 Fotokopi Surat Permohonan Kredit tanggal 16 Oktober 2012 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-2A;
- 5 Fotokopi Persetujuan Pemberian Tambahan Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) No. 016/KUT/EXT/13 tanggal 10 Januari 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-2B;
- 6 Fotokopi Salinan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 (sembilan) tanggal 23 Januari 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-2C;
- 7 Fotokopi Surat Permohonan Kredit bulan April 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-3A;
- 8 Fotokopi Surat Persetujuan Penarikan Agunan SHM No. 6077 No.429/KUT/EXT/14 tanggal 29 April 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-3B;
- 9 Fotokopi Salinan Perubahan Perjanjian Kredit Momor : 01 (satu) tanggal 4 Juni 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-3C;
- 10 Fotokopi Surat Permohonan Kredit tanggal 14 April 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4A;
- 11 Fotokopi Surat Persetujuan Penambahan Fasilitas Kredit Nomor : 367/KUT/EXT/15 tanggal 06 Mei 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4B;
- 12 Fotokopi Salinan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 (sembilan) tanggal 18 Mei 2015 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4C;
- 13 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1716/2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-5;
- 14 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan 04931/2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-6;

Halaman 75 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan 03763/2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-7;
- 16 Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5850 surat ukur 0215/Renon/2012 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-8;
- 17 Fotokopi Surat Peringatan I No. 500/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-9A;
- 18 Fotokopi Surat Peringatan II No. 521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-9B;
- 19 Fotokopi Surat Peringatan III No. 541/KUT/EXT/2019 tanggal 25 Oktober 2019 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-9C;
- 20 Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan sesuai pasal 6 UU No. 4/1996 No. 558/KUT/EXT/20 tanggal 30 Juni 2020 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-10;
- 21 Fotokopi Surat Laporan Penilaian Atas Nama Gede Taat Aryana Berupa Rumah Tinggal Jalan Raya Puputan Gg IV, Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-11;
- 22 Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-2349 / WKN.14 / KNL.01 / 2020 tanggal 28 Juli 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-12;
- 23 Fotokopi Surat Pengumuman Lelang (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 4 Agustus 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-13;
- 24 Fotokopi Surat Pengumuman Lelang (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 Agustus 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-14;
- 25 Fotokopi Surat Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah berikut Bangunan diatasnya No. 731/KUT/EXT/20 tanggal 04 Agustus 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-15;
- 26 Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 576/65/2020 tanggal 02 September 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-16;

Halaman 76 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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

- 27 Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan Sesuai Pasal 66 UU No. 4 /1996 No. 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-17;
- 28 Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-3069 / WKN.14 / KNL.01 / 2020 tanggal 08 Oktober 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-18;
- 29 Fotokopi Surat Pengumuman Lelang (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 22 Oktober 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-19A;
- 30 Fotokopi Surat Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 6 November 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-19B;
- 31 Fotokopi surat Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah berikut bangunan diatasnya No. 1030/KUT/EXT/20 tanggal 23 Oktober 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-20;
- 32 Fotokopi Salinan Risalah lelang Nomor : 871/65/2020 tanggal 20 November 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-21;
- 33 Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 2859 K/Pdt/2011 tanggal 6 Juni 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-22;
- 34 Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2891 K/Pdt.2013 tanggal 16 April 2014 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-23;
- 35 Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3359 K/Pdt/2012 tanggal 19 Juni 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-24;
- 36 Fotokopi Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-25;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9A, TI-9B, TI-9C, TI-10, TI-15, TI-20, TI-22, TI-23, TI-24, TI-25 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

Halaman 77 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat I tidak mengajukan saksi – saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Kuasa Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-16 sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan Sesuai Pasal 66 UU No. 4 /1996 No. 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 24 September 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-3069 / WKN.14 / KNL.01 / 2020 tanggal 08 Oktober 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi surat Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah berikut Bangunan diatasnya No. 1030/KUT/EXT/20 tanggal 23 Oktober 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi Surat Harga Limit tanggal 24 September 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 528/2020 tanggal 19 Oktober 2020 , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-6;
7. Fotokopi Surat Pengumuman Lelang (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 22 Oktober 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-7;
8. Fotokopi Surat Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 6 November 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-8;
9. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 871/65/2020 tanggal 20 November 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-9;

Halaman 78 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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

10. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit No. 18 (delapan belas) tanggal 11 April 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-10;
11. Fotokopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 (sembilan) tanggal 23 Januari 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-11;
12. Fotokopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 01 (satu) tanggal 4 Juni 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-12;
13. Fotokopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 (sembilan) tanggal 18 Mei 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1716/2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-14;
15. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 33/2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-15;
16. Fotokopi Surat Laporan Penilaian Atas Nama Gede Taat Aryana Berupa Rumah Tinggal Jalan Raya Puputan Gg IV, Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-16;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-3, TII-4 berupa fotokopi dari fotokopi dan tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi – saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Kuasa Turut Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda TTII-1 sebagai berikut:

- 1 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 5850, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT II-1;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi – saksi ;

Halaman 79 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 23 Juni 2021, dan Kuasa Tergugat I mengajukan kesimpulan tertanggal 22 Juni 2021, Kuasa Tergugat II mengajukan kesimpulan tertanggal 30 Juni 2021 dan Kuasa Turut Tergugat II mengajukan kesimpulan tertanggal 22 Juni 2021 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum gugatannya dalam tindakan pendahuluan mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali;

Menimbang, bahwa atas permohonan ini Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat tersebut alasan meminta diletakkan sita atas tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012 setempat dikenal dengan Jalan Raya Puputan IV No.9, Ke.Renon, Kec.Denpasar Selatan, Denpasar Bali, karena tindakan Tergugat I yang melakukan lelang eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan melalui Tergugat II terhadap obyek Tanah dan bangunan tersebut adalah bertentangan dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku khususnya mengenai syarat pelaksanaan lelang yang cacat hukum, dan karenanya Penggugat minta agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan dilindungi oleh undang-undang atas objek tersebut;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang sering juga disebut gugatan provisi merupakan salah satu asesor dari gugatan pokok yang berisi permintaan agar pengadilan mengeluarkan suatu keputusan sementara yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerintahkan dilakukan suatu tindakan yang sifatnya sementara sampai gugatan pokoknya memperoleh putusan akhir. Karena sifatnya yang asesor terhadap gugatan pokok, maka tuntutan provisi tidak dapat diajukan tanpa adanya gugatan pokok. Tuntutan provisi harus memenuhi syarat formil, yakni :

- a. Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara yang dimohonkan;
- c. Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa gugatan provisionil sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) R.Bg. pada pokoknya merupakan gugatan yang bersifat “*urgen*” yang harus diputus segera untuk melindungi hak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas dengan melihat alasan gugatan provisionil Penggugat tidaklah dapat “*segera nampak urgensinya benar dan beralasan*” karena sudah mengenai pokok perkara yang masih perlu dibuktikan dalam pokok perkara, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagaimana dalam jawabannya pada pokoknya sebagai berikut :

Gugatan salah sasaran pihaknya (*error in persona*);

1. Gugatan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana pada posita gugatan adalah berkenaan dengan hubungan hukum dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan serta pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan.
2. BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar bukanlah pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit dan perjanjian jaminan, dan juga BUKAN pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan tersebut, karena itu didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak dalam perkara adalah salah sasaran pihaknya (*error in persona*).

Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Halaman 81 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Oleh karena gugatan didasarkan permasalahan hubungan hukum perjanjian kredit dan perjanjian jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I maupun pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan, maka didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang notabene bukan pihak dalam permasalahan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan menjadi bias pihaknya (*tidak focus*), yang karena gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat I sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II didalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut: Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat II hanya semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan tugas pencatatan berdasarkan atas ketentuan yang berlaku, dengan demikian Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, didalam repliknya Penggugat mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I telah salah dan keliru memaknai, mengartikan dan menafsirkan gugatan PENGUGAT dimana menyebutkan **Gugatan Error in persona**.

Bahwa Tergugat I tidak paham dan tidak mengerti mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, dimana dalam gugatan aquo telah dijelaskan hubungan hukum antara penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum mengenai perjanjian kredit, dimana dalam prosesnya penggugat tidak mempermasalahkan mengenai perjanjian kredit tersebut namun mempermasalahkan mengenai proses lelang yang dilakukan oleh tergugat I terhadap obyek milik penggugat yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit oleh karenanya proses pelelangan yang dilakukan yang tidak berdasarkan aturan lelang terhadap barang jaminan hak tanggungan yang menyebabkan proses lelang tersebut menjadi cacat secara hukum dan tidak mengikat serta proses peralihan kepada pihak Turut Tergugat I menjadi cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh karenanya eksepsi tergugat I sudah sepatutnya ditolak

Halaman 82 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



2. Bahwa mengenai ditariknya BPN Kota Denpasar ditarik sebagai pihak karena proses peralihan hak dari penggugat kepada turut tergugat I dikeluarkan bukti kepemilikan oleh BPN Kota Denpasar selaku Turut Tergugat II dan selain itu menarik pihak BPN merupakan kewajiban pihak penggugat menariknya untuk memenuhi syarat formil gugatan serta mengikat BPN untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara aquo oleh karenanya eksepsi tergugat haruslah ditolak sebagaimana gugatan aquo sudah benar sehingga eksepsi TERGUGAT I yang mana menyatakan bahwa gugatan penggugat bukanlah Gugatan error in persona.

Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (hal. 3) mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.

M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona.

Dari pendapat-pendapat tersebut, dapat kita simpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat).

3. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil TERGUGAT I yang menyatakan gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*), karena di dalam Bantahan gugatan Penggugat telah sangat jelas menyebut dan menguraikan duduk perkara *a quo* dan telah sangat jelas menyebutkan pihak-pihak yang digugat oleh PENGGUGAT ;

Bahwa TERGUGAT I sangat keliru dalam dalilnya yang menyatakan gugatan penggugat tidak focus adalah hal keliru dan tidak benar dimana dalam gugatan aquo penggugat telah menyampaikan dalil-dalil yang



menjadi dasar hubungan hukum para pihak yang menimbulkan kerugian bagi penggugat oleh karenanya eksepsi yang demikian haruslah ditolak pula.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II tersebut, didalam repliknya Penggugat mengemukakan sebagai berikut: Bahwa mengenai jawaban turut tergugat II dalam eksepsinya hanyalah menyatakan bahwa gugatan aquo adalah semata-mata hanya persoalan mengenai lelang antara penggugat dan tergugat I, dan tergugat II hanya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai instansi dalam peralihan hak maka penggugat menanggapinya sebagai berikut bahwa mengenai ditariknya BPN Kota Denpasar ditarik sebagai pihak karena proses peralihan hak dari penggugat kepada turut tergugat I dikeluarkan bukti kepemilikan oleh BPN Kota Denpasar selaku Turut Tergugat II dan selain itu menarik pihak BPN merupakan kewajiban pihak penggugat menariknya untuk memenuhi syarat formil gugatan serta mengikat BPN Kota Denpasar untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara aquo.

Menimbang, bahwa tujuan dari tangkisan / eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara. Bahwa menurut doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan / eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk tangkisan / eksepsi prosesuil adalah tangkisan / eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa oleh karena tangkisan / eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat II, merupakan tangkisan / eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pasal 162 R.Bg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-1 mengenai gugatan salah sasaran pihaknya (error in persona) dengan alasan bahwa gugatan tentang perbuatan melawan hukum berkenaan dengan hubungan hukum dalam



perjanjian kredit dan perjanjian jaminan serta pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan, serta BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar bukanlah pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit dan perjanjian jaminan, dan juga bukan pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan tersebut, karena itu didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak dalam perkara adalah salah sasaran pihaknya (*error in persona*);

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari gugatan penggugat dimana telah diuraikan secara lengkap duduk perkara aquo hubungan hukum, serta kedudukan para pihak termasuk Turut Tergugat II. Didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak Turut Tergugat II adalah karena pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan, yang dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL) atas permohonan Tergugat I, dimana telah ada pemenang lelang yaitu Turut Tergugat I, dimana Turut Tergugat II yang mempunyai kewenangan menerbitkan sertifikat bukti hak milik;

Menimbang, bahwa terdapat sebuah prinsip bahwa siapa yang harus digugat ditentukan oleh Penggugat dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum terdapat suatu option (pilihan) bagi Penggugat untuk mengajukan suatu gugatan kepada pihak yang dirasakannya telah merugikannya. Oleh karena itu, Penggugat memiliki kebebasan untuk menentukan kepada siapa saja yang harus dilibatkan yang dianggap merugikannya. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi didalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, Putusan MA-RI No.938.K/Sip/1972, tanggal 30 September 1972;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Majelis gugatan Penggugat telah jelas dan tersusun dengan baik didalam posita serta petitumnya, serta telah menjelaskan hubungan hukum masing-masing pihak. Disamping itu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut sudah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, dengan demikian Eksepsi mengenai gugatan salah sasaran pihaknya (*error in persona*) tersebut harus ditolak;

Halaman 85 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-2 gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) terdapat kesamaan yang oleh karena gugatan didasarkan permasalahan hubungan hukum perjanjian kredit dan perjanjian jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I maupun pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan, maka didudukkannya BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang notabene bukan pihak dalam permasalahan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan menjadi bias pihaknya (*tidak focus*), yang karena gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati ternyata alasan eksepsi ini terdapat kesamaan dengan eksepsi ke-1 dan telah dipertimbangkan dimana gugatan Penggugat telah jelas dan tersusun dengan baik didalam posita serta petitumnya, serta telah menjelaskan hubungan hukum masing-masing pihak. Disamping itu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut sudah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, dengan demikian Eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscure libel*) tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat Perjanjian Kredit Nomor : 18 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 11 April 2012, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 23 Januari 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 01 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 4 Juni 2014, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 18 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SUSSANA SIADA,S.H;
2. Bahwa obyek jaminan perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I adalah tanah dan bangunan (obyek sengketa) sebagaimana SHM Nomor

Halaman 86 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA, ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012;

3. Bahwa terhadap obyek jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama sertifikat hak tanggungan Nomor: 1716/2013 tanggal 7 Maret 2013, peringkat kedua sertifikat hak tanggungan Nomor: 04931/2014 tanggal 1 Juli 2014, peringkat ketiga sertifikat hak tanggungan Nomor: 03763/2015 tanggal 9 Juni 2015;
4. Bahwa terhadap obyek jaminan tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan telah dilaksanakan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar (Tergugat II) atas permohonan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang nomor: 871/65/2020 tanggal 20 November 2020, dan Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal untuk selain dan selebihnya oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, maka berpedoman pada pasal 283 R.Bg jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27 Nopember 1975, beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya itu Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti P-17 dan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah yang bernama : 1. PUTU SATYA HARTATI, 2. NI WAYAN KRISTINA DEVI dan 3. JEFRIANUS BANI;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I mengajukan alat buktinya berupa bukti surat bertanda T.I-1A sampai dengan bukti T.I-25, begitu pula untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II mengajukan alat bukti surat T.II-1 sampai dengan bukti T.II-16, dan untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat II mengajukan alat bukti surat TT.II-1;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat Perjanjian Kredit Nomor : 18 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 11 April 2012, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 23 Januari 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 01 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PRK) tertanggal 4 Juni 2014, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 09 Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) tertanggal 18 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SUSSANA SIADA,S.H. dimana perjanjian Kredit aquo antara Penggugat dan Tergugat I adalah sebesar Rp.2.000.000.000,00 (Dua Milyard Rupiah) dengan jaminan obyek sengketa tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA, ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012, yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh pihak Tergugat I sebagaimana Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 69/2015 tanggal 18-5-2015;

- Bahwa terkait adanya fasilitas kredit tersebut pada awalnya penggugat bisa melaksanakan kewajibannya selaku debitur yang mana penggugat selalu melakukan pembayaran baik bunga ataupun pokoknya. Bahwa seiring berjalan waktu dan tepatnya pada akhir 2019 keadaan ekonomi mulai goyah dalam hal bisnis property yang dibidangi Pengugat dan ditambah saat awal tahun 2020 adanya pandemic Covid-19 yang menyebabkan keadaan ekonomi penggugat menjadi sangat sulit, sehingga penggugat kesulitan dalam pemenuhan prestasi/membayar cicilan. Bahwa pandemic covid 19 merupakan force majeure sebagaimana Keputusan Presiden (Keppres) No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional. Bahwa penggugat tetap bersikap kooperatif dan berusaha berkomunikasi dengan Tergugat I dan bahkan Penggugat telah mengirimkan surat tertanggal 3 Agustus 2020 yang pada pointnya menyatakan bahwa Penggugat telah memiliki proyek baru di Lombok dan akan berusaha menyisihkan hasil dari proyek tersebut sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) setiap bulannya dan akan menyelesaikan kewajibannya namun dengan besar hati meminta pengertian dan "RESTRUKTUR" terhadap kredit Penggugat tersebut tapi Tergugat I tidak menggubrisnya.
- Bahwa Penggugat kembali bersurat secara resmi kepada Tergugat I menindak lanjuti somasi yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu tertanggal 11 November 2020 perihal : Keberatan lelang oleh Tergugat II (KPKNL) terkait jaminan milik Penggugat yang pada pointnya menyatakan bahwa Penggugat keberatan atas eksekusi lelang yang dilakukan Tergugat I di kantor Tergugat II dan meminta Tergugat I untuk bertemu dan berbicara

Halaman 88 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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

langsung guna mendapatkan solusi mengenai pembayaran kredit Penggugat yang memang terdapat tunggakan dikarenakan keadaan ekonomi Penggugat yang menurun akibat adanya pandemic Covid-19.

- Bahwa tindakan Tergugat I yang melakukan lelang eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan melalui Tergugat II terhadap obyek Tanah dan bangunan sebagaimana SHM nomor 5850 yang terletak di di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA, ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012, adalah bertentangan dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku khususnya mengenai syarat pelaksanaan lelang yang cacat hukum. Bahwa lelang tersebut juga bertentangan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum. Bahwa penggugat tidak pernah mendapat surat teguran sebanyak 3 (Tiga Kali) melainkan hanya sekali oleh karenanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan yang melawan hukum, dimana berdasarkan PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG khususnya pada : Pasal 11 ayat (1) "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang", namun dalam pelaksanaannya Tergugat I tidak memenuhi syarat dari lelang tersebut. Bahwa tindakan Tergugat I telah melakukan pengalihan obyek sengketa melalui proses lelang pada Tergugat II tersebut telah didasarkan pada itikad buruk baik adanya kesesatan (dwaling), paksaan (dwang), Penipuan (bedrog), dan juga penyalahgunaan keadaan baik karena keunggulan ekonomi dan kejiwaan, sehingga pengalihan obyek sengketa tersebut cacat hukum, oleh karenanya Pelaksanaan Lelang tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Bahwa oleh karena prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yang dinyatakan tidak sah, dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka secara otomatis pemenang lelang atas obyek sengketa harus juga dinyatakan tidak sah, dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan

Halaman 89 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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)



Tergugat II mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagaimana dalam gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, pada pokoknya Tergugat I menyatakan bantahannya sebagai berikut:

- Bahwa diakui secara tegas sebagaimana tersebut pada butir ke-5 posita gugatan bahwa Penggugat selaku debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (telah wanprestasi). Berkenaan dengan wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap perjanjian kredit tersebut, Tergugat I selaku kreditur menunggu adanya itikad Penggugat untuk memenuhi kewajiban membayar utangnya, akan tetapi ternyata Penggugat selaku debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang, sehingga Tergugat I selaku kreditur telah mengingatkan kepada Penggugat (*debitur*) secara tertulis hingga beberapa kali, yaitu :
 - a. Surat Tergugat I No.560/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019 perihal Surat Peringatan I.
 - b. Surat Tergugat I No.521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan II.
 - c. Surat Tergugat I No.541/KUT/EXT/19 tanggal 25 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan III.

Dengan demikian wanprestasi yang dilakukan Penggugat (*debitur*) terhadap perjanjian kredit tersebut terjadi jauh sebelum terbitnya Kepres No.12 tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional, sehingga karena itu alasan gugatan dengan mendasarkan pada adanya Kepres No.12 tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional adalah tidak relevan dan tidak beralasan hukum, dan karena dalil gugatan tentang hal ini haruslah ditolak.

- Bahwa berkenaan dengan restrukturisasi kredit, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 bahwa restrukturisasi itu “BERSIFAT KEBIJAKAN BANK” dimana dalam pasal 51 dan pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 diatur tentang petunjuk dan syarat-syarat jika Bank melakukan restrukturisasi kredit terhadap utang debitur. Pasal 51 huruf (b)

Halaman 90 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 menegaskan bahwa restrukturisasi kredit itu hanya dapat dilakukan dengan syarat jika ada prospek usaha yang baik yang dimiliki debitur yang dimungkinkan mampu memenuhi kewajiban membayar utang setelah direstrukturisasi. Dari ketentuan pasal 51 huruf (b) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 jelaslah bahwa debitur yang menginginkan dilakukan restrukturisasi kredit wajib untuk mengajukan permohonan restrukturisasi kredit disertai dengan alasan berikut proprosal tentang kelayakannya agar dapat dilakukan analisa kelayakannya oleh Bank terhadap prospek kelayakan usahanya, sedangkan pada pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 menegaskan tentang hal-hal yang melarang dilakukannya restrukturisasi kredit. Dengan demikian "Restrukturisasi kredit" tidak dapat ditafsirkan sebagai suatu keharusan atau kewajiban Bank untuk melakukan restrukturisasi kredit jika terjadi debitur tidak mampu memenuhi kewajiban membayar utang yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, akan tetapi adalah bersifat kebijakan Bank dengan syarat-syarat tertentu. Dan oleh karena Restrukturisasi adalah bersifat kebijakan bank dan bahkan Bank dilarang untuk melakukan restrukturisasi kredit kepada debitur yang tidak dapat memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pasal 51 dan pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005, maka Tergugat (PT. Bank Panin Tbk) selaku kreditur TIDAK DAPAT DIPAKSA untuk melakukan restrukturisasi utang kepada Penggugat (*debitur*).

- Bahwa akta Pemberian Hak Tanggungan adalah merupakan perjanjian ikutan (*assesoir*) dari Akta Perjanjian Kredit, karena itu perjanjian jaminan Hak Tanggungan itu tidak bisa dipisahkan dari perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya. Oleh karena sifatnya sebagai jaminan atas perjanjian kredit maka kedudukan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan tindakan hukum (eksekusi lelang) jika debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menegaskan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari

Halaman 91 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



penjualan tersebut". Dan oleh karena debitur telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, dan telah beberapa kali diingatkan oleh Tergugat I selaku kreditur melalui surat tegoran (*somasi*) agar Penggugat (*debitur*) memenuhi kewajibannya untuk membayar utang sesuai yang diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit, maka berdasarkan ketentuan pasal 6 Jo pasal 14 ayat (1) Jo pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama MEMILIKI HAK HUKUM dan telah memenuhi syarat untuk melakukan penjualan melalui lelang umum atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang. Bahwa pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5850/Renon yang menjadi objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar (Tergugat II) atas permohonan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang 871/65/2020 tanggal 20 November 2020 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan sesuai prosedur sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016, sehingga telah dilakukan sesuai dengan hukum, dan sesuai dengan prosedur lelang dan mekanisme yang diatur dalam ketentuan pelaksanaan lelang yang berlaku. Hal ini sebagaimana pula dalam yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain: Putusan Mahkamah Agung RI No.2859 K/Pdt/2011, Putusan Mahkamah Agung RI No.2891 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung RI No.3359 K/Pdt/2012;

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sekiranya Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan kredit. Dengan demikian tuntutan gugatan meminta untuk dinyatakan batal/tidak sah pelaksanaan lelang atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon sangat tidak beralasan hukum, karena itu tuntutan gugatan tersebut haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa Tergugat II juga menolak gugatan penggugat dengan jawaban pada pokoknya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan keadaan ekonomi Penggugat sangat sulit akibat adanya pandemik Covid-19 sehingga Penggugat tidak bisa memenuhi kewajiban kredit kepada Tergugat I karena keadaan *force majeure* tersebut. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan sejak tahun 2019 keadaan ekonomi Penggugat sudah mulai goyah, oleh karena itu dapat dilihat bahwa keadaan ekonomi Penggugat tidak mutlak disebabkan keadaan pandemik Covid-19, namun telah Penggugat alami sebelumnya.
- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan lelang dilaksanakan dengan tanpa memperhatikan aspek ekonomi akibat pandemik Covid-19 karena Penggugat telah berkali-kali mengajukan restrukturisasi kredit sehingga menurut Penggugat bertentangan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor: 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum. Bahwa berdasarkan aturan tersebut, Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu apakah prosedur pengajuan restrukturisasi kredit sebagaimana didalilkannya dalam gugatan telah benar dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan. Karena tanpa mengajukan restrukturisasi kredit, Penggugat terbukti tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajiban hutangnya sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit yang telah disepakatinya. Melainkan Penggugat hanya memanfaatkan keadaan pandemik Covid-19 serta kebijakan stimulus fiskal dalam POJK Nomor: 11/POJK.03/2015 sebagai alasan ketidakmauan pembayaran hutangnya, karena Penggugat tidak bisa serta merta mendalilkan keadaan pandemi Covid-19 sebagai faktor utama tidak terpenuhinya kewajiban kredit.
- Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat yang mendalilkan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II bertentangan dengan undang-undang khususnya syarat pelaksanaan lelang yang cacat hukum dan juga karena Penggugat tidak pernah mendapatkan surat teguran sebanyak 3 (tiga) kali melainkan hanya 1 (satu) kali. Hal ini dikarenakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang, berdasarkan adanya permohonan lelang dari Tergugat I sesuai surat Nomor: 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020 perihal Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan Sesuai Pasal 6 UU No. 4/ 1996 beserta seluruh dokumen kelengkapan persyaratan lelang. Tergugat I telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang yaitu:

Halaman 93 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Perjanjian Kredit Nomor: 18 tanggal 11 April 2012; Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 23 Januari 2013; Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 1 tanggal 4 Juni 2014; dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 18 Mei 2015.
- b. SHM Nomor: 5850 atas nama Gede Taat Aryana, terletak di Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar, Bali;
- c. Surat permohonan Lelang Nomor: 942/KUT/EXT/20 tanggal 24 September 2020;
- d. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 1716/2013 tanggal 7 Maret 2013;
- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 528/2020 tanggal 19 Oktober 2020;
- f. Surat perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah berikut Bangunan diatasnya Nomor: 1030/KUT/EXT/2020 tanggal 23 Oktober 2020;
- g. Surat Peringatan I Nomor: 500/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019;
- h. Surat Peringatan II Nomor : 521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019;
- i. Surat Peringatan III Nomor : 541/KUT/EXT/19 tanggal 25 Oktober 2019;
- j. Surat Pernyataan dari Tergugat I tanggal 24 September 2020.

Dengan demikian Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah sesuai dengan apa yang dipersyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan mengenai lelang, yaitu PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena telah sesuai maka Tergugat II menetapkan jadwal lelangnya sesuai dengan surat penetapan lelang Nomor: S-3069/WKN.14/KNL.01/2020 tanggal 8 Oktober 2020. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap pelelangan atas obyek sengketa juga telah dilaksanakan pengumumannya melalui selebaran tanggal 22 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Bali Tribune tanggal 6 November 2020, serta telah diberitahukan pada debitur melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 1030/KUT/EXT/20 tanggal 23 Oktober 2020. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 871/65/2020 tanggal 20 November 2020 adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016

Halaman 94 dari 107 Putusan Nomor: 144/Pdt.G/2021/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)

Halaman 94



Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa dengan demikian lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu pelaksanaan lelang *a quo* dengan hasil Turut Tergugat I sebagai pembeli lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 871/65/2020 tanggal 20 November 2020, tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tentang pelaksanaan lelang.

- Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat yang menyatakan proses lelang dilaksanakan dengan angka limit yang sangat jauh dari harga limit objek sengketa. Penentuannya dan penetapan harga limit telah diatur mekanismenya dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu melalui penilai. Bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo*, mengenai nilai limit, penentuannya sudah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih selaku pihak yang independen yang melakukan penilaian terhadap objek sengketa dimaksud. Bahwa berdasarkan Pasal 49 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa, "*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi*". Oleh karena itu jelas bahwa harga limit lelang yang paling sedikit sama dengan harga likuidasi bukan merupakan harga pasar. Bahwa dengan demikian Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan keperdataan yakni gugatan perbuatan melawan hukum (pelaksanaan lelang) antara Penggugat dengan Para Tergugat dan tidak ada kaitan dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II hanya semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan tugas pendaftaran sebagaimana ketentuan yang berlaku. Bahwa dilakukannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Renon berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 871/65/2020 Tanggal 20/11/2020 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawab jinawab para pihak tersebut menurut majelis yang menjadi pokok permasalahan yang akan dibuktikan yaitu:

1. Apakah benar Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait dengan lelang atas obyek jaminan kredit Penggugat berupa tanah dan bangunan SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012?;
2. Apakah benar Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan melakukan pendaftaran peralihan kepemilikan tanah dan bangunan SHM nomor 5850 yang terletak di Kelurahan Renon, Kec.Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I GEDE TAAT ARYANA,ST., seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur nomor : 02150/Renon/2012, sebagaimana risalah lelang kepada Turut Tergugat I selaku pemenang lelang?;

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPdata (BW). Pasal 1365 KUHPdata berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dengan mencermati pasal 1365 BW, sehingga syarat yang dapat ditarik dari adanya perbuatan melanggar hukum adalah mengandung syarat sebagai berikut :

1. Setiap perbuatan yang melanggar hukum;
2. Membawa kerugian pada orang lain;
3. Mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut;
4. Mengganti kerugian tersebut;

Didalam menyatakan perbuatan seseorang adalah “melanggar hukum”, haruslah terpenuhi syarat-syarat yang diatur secara limitatif tersebut, tafsiran hukum yang dapat dikonstruksikan adalah tiap perbuatan melanggar hukum membawa kerugian dan mewajibkan karena kesalahan itu untuk mengganti

Halaman 96 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



kerugian, sehingga tidak sempurnalah pasal 1365 BW jika ada perbuatan melanggar hukum yang tidak membawa kerugian dan kewajiban untuk mengganti kerugian tersebut, tafsiran akontrario bahwa tidak ada kerugian jika tidak ada perbuatan melanggar hukum, maka setiap perbuatan melanggar hukum wajib memiliki suatu kerugian yang harus dibayarkan. Bahwa kaedah redaksi pasal 1365 BW tersebut harus dapat dibuktikan oleh Penggugat agar Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat II dapat dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum, didalam perkembangan hukum saat ini Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatigdaad*) tidak hanya terbatas pada pelanggaran-pelanggaran hukum tertulis semata, melainkan terkait dengan kehidupan bermasyarakat yang setiap sesuatunya bertentangan dengan suatu kesusilaan (*morality*), corak keagamaan (*relegie*), sopan santun (*conventie*), serta kepatutan yang kesemuanya disebut dalam "*patih*" ;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, maka terlebih dahulu dipertimbangkan hubungan hukum diantara para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-1C, T.I-2C, T.I-3C, T.I-4C, T.II-10, T.II-11, T.II-12 berupa akta perjanjian kredit dan perubahannya, diketahui bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I timbul karena perikatan yaitu perjanjian kredit dimana Penggugat menerima fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dari Tergugat I yang diikat dalam Akta-Akta Perjanjian Kredit tersebut. Bahwa berdasarkan bukti surat T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.II-14, T.II-15, diketahui berkenaan dengan fasilitas kredit yang diikat dalam akta-akta perjanjian kredit tersebut, diikuti dengan perjanjian jaminan Hak Tanggungan dan sertifikat hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan peringkat ketiga atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon (vide bukti P-1, T.I-8, TT.II-1), yang mana sertifikat hak tanggungan dibuat oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.I-10 sampai dengan T.I-21, bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-9, dapat diketahui hubungan hukum Tergugat I dengan Tergugat II terkait permohonan dan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan berupa tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Raya Puputan IV No.9 Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5850/Renon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis mempertimbangkan dalil Penggugat mengenai proses lelang yang tidak sah dan cacat hukum, dimana bermula dari adanya perikatan/perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana dimaksud pasal 1338 Ayat 1 KUHPdata bahwa *"semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan tersebut adalah perjanjian yang sah menurut hukum dan mengikat;*

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.I-4C, T.II-12 yang merupakan perubahan perjanjian kredit terakhir antara Penggugat dengan Tergugat I, diketahui bahwa fasilitas kredit pinjaman rekening koran (PRK) yang diberikan dan telah diterima Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai 11 April 2016, hal mana diakui oleh Penggugat, juga dibenarkan oleh saksi Penggugat yang bernama Putu Satya Hartati dan Ni Wayan Kristina Devi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengakui pada awalnya penggugat bisa melaksanakan kewajibannya selaku debitur yang mana penggugat selalu melakukan pembayaran baik bunga ataupun pokoknya, namun pada akhir 2019 keadaan ekonomi mulai goyah dalam hal bisnis property yang dibidangi Pengugat dan ditambah saat awal tahun 2020 adanya pandemic Covid-19 yang menyebabkan keadaan ekonomi penggugat menjadi sangat sulit. Bahwa pandemic covid 19 sebagaimana Keputusan Presiden (Keppres) No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional (vide bukti P-5). Sehingga sebagaimana Pasal 1245 KUHPdata dapat dianggap sebagai force majeure, dimana tidak bisa terlaksananya prestasi karena terhalang suatu keadaan yang memaksa yang bukan kelalaian. Bahwa dari bukti P-10 berupa Fotokopi Print Out Pembayaran Angsuran Kredit dan Sisa Hutang Penggugat, dapat diketahui sisa hutang Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya membantah dalil Penggugat tersebut dengan mengatakan bahwa Penggugat selaku debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (telah wanprestasi), Tergugat I selaku kreditur menunggu adanya itikad Penggugat untuk memenuhi kewajiban membayar utangnya, akan tetapi ternyata Penggugat selaku debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajiban

Halaman 98 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar utang, sehingga Tergugat I selaku kreditur telah mengingatkan kepada Penggugat (*debitur*) secara tertulis beberapa kali, yaitu: peringatan I tanggal 30 September 2019 (vide bukti T.I-9A), Peringatan II tanggal 16 Oktober 2019 (vide bukti T.I-9B) dan Peringatan III tanggal 25 Oktober 2019 (vide bukti T.I-9C);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-4C, T.II-12, berupa perubahan perjanjian kredit terakhir dapat diketahui jangka waktu pinjaman kredit Penggugat adalah sampai dengan 11 April 2016. Bahwa bila dikaitkan dengan bukti berupa peringatan I, II dan III dimana peringatan III merupakan peringatan terakhir, diketahui bahwa ternyata Penggugat telah tidak mampu membayar pelunasan pinjamannya yang diperhitungkan total sejumlah Rp2.100.589.422,00 (dua milyar seratus juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh dua rupiah) yang merupakan plafond kredit ditambah bunga. Dengan demikian Penggugat telah lalai, tidak memenuhi kewajibannya yang seharusnya telah lunas 11 April 2016;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati bukti P-5 berupa Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional, Keppres tersebut ditetapkan dan mulai berlaku tanggal 13 April 2020. Sedangkan Penggugat mengakui sudah kesulitan secara ekonomi pada akhir 2019 pada bisnis property yang dibidangi Pengugat, jika dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat yang bernama Putu Satya Hartati dan Ni Wayan Kristina Devi yang menerangkan bahwa Penggugat mulai macet membayar kredit kepada Bank Panin Sejak tahun 2019, bahkan didalam bukti surat P-7 berupa permohonan restrukturisasi kredit Penggugat kepada Tergugat I, didalamnya Penggugat mengakui telah kesulitan membayar pinjaman sejak tahun 2016, dan kesulitan membayar angsuran sebesar Rp24.500.000,00 (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah). Berdasarkan hal tersebut majelis berkesimpulan sampai dengan tanggal 25 Oktober 2019 (bukti surat T.I-9C peringatan III) Penggugat tidak mampu membayar pinjamannya yaitu jauh sebelum pandemi covid 19 terjadi. Bahwa saksi Putu Satya Hartati juga menerangkan mengetahui penyebab macetnya Penggugat membayar kredit kepada Bank Panin karena usaha yang dimiliki oleh Penggugat sedang sepi dan ada kerugian yang dialami oleh Penggugat didalam mengerjakan proyek sebesar tiga milyar yang beralamat di Jalan Karangsari, Lingkungan Banjar Robokan, Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar;

Halaman 99 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Ketentuan mengenai force majeure diatur dalam pasal 1244 KUHPerdara dan pasal 1245 KUHPerdara. Force Majeure atau keadaan memaksa (*overmacht*) adalah keadaan di mana debitur gagal menjalankan kewajibannya pada pihak kreditur dikarenakan kejadian yang berada di luar kuasa pihak yang bersangkutan, misalnya karena gempa bumi, tanah longsor, epidemik, kerusakan, perang, dan sebagainya. Berdasarkan hal tersebut tidak mempunyai Penggugat membayar pelunasan pinjamannya bukanlah karena pandemi covid 19 sehingga bukanlah force majeure atau keadaan memaksa, apalagi pandemi covid 19 terjadi jauh setelah Penggugat wanprestasi. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan masih beritikad baik dengan kooperatif dan berkomunikasi dengan Tergugat I dengan mengirimkan surat tertanggal 3 Agustus 2020 yang pada pointnya menyatakan bahwa Penggugat telah memiliki proyek baru di Lombok dan akan berusaha menyisihkan hasil dari proyek tersebut sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) setiap bulannya dan akan menyelesaikan kewajibannya namun dengan besar hati meminta pengertian dan "RESTRUKTUR" terhadap kredit Penggugat (vide bukti P-7 surat permohonan restrukturisasi kredit tanggal 07 Oktober 2019, dan bukti P-8 Surat Permohonan Penundaan Pelelangan tanggal 3 Agustus 2020). Hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi Penggugat, Putu Satya Hartati yang menerangkan pernah melihat adanya surat permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Penggugat namun ditolak oleh pihak Bank Panin (Tergugat I). Sedangkan saksi Ni Wayan Kristina Devi menerangkan mengetahui Penggugat pernah membuat surat penundaan lelang pada bulan Agustus 2020 dimana isinya Penggugat mohon agar dilakukan penundaan lelang dan Penggugat akan membayar pokok sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap bulan, oleh karena Penggugat sudah mendapatkan proyek di Lombok sejak bulan Juni 2020 yang nilainya kurang lebih sekitar enam milyar;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-7 surat permohonan restrukturisasi kredit tanggal 07 Oktober 2019 diketahui bahwa Penggugat mengakui telah kesulitan/krisis terhadap usaha propertinya sejak tahun 2016 dan mengalami kerugian sehingga kesulitan membayar angsuran sebesar Rp24.500.000,00 (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), dan mohon agar restrukturisasi kredit dimana angsuran perbulan menjadi Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan tempo waktu diperpanjang hingga pinjaman lunas. Bila dikaitkan

Halaman 100 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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

dengan keterangan saksi Penggugat terdapat ketidaksesuaian mengenai kesanggupan besaran angsuran restrukturisasi kredit, bukan Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) setiap bulannya, tetapi hanya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa terkait restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Didalam Pasal 2 Ayat (1) dinyatakan *penyediaan dana oleh bank wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian*. Selanjutnya Pasal 51 menyatakan *bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut: a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit; dan b. debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi*;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati bukti P-7 yang hanya berupa surat permohonan restrukturisasi kredit tanpa melengkapi dengan persyaratan pendukung sebagaimana disebutkan Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 yaitu berupa proposal prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi, dikaitkan pula Penggugat telah lalai / ingkar janji sejak 11 April 2016 dan tidak menunjukkan adanya itikad baik, majelis menilai sudah tepat Tergugat I selaku Bank menolak permohonan restrukturisasi kredit tersebut, dan Tergugat I telah menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005. Hal tersebut juga telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum, yang pada prinsipnya *“dalam menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi, Bank tetap menerapkan prinsip kehati-hatian”*, sebagaimana dalam Pasal 2. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat (debitur) telah cidera janji / wanprestasi maka Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi pelelangan hak tanggungan atas obyek jaminan. Dimana sebagaimana ketentuan mengenai hak tanggungan diatur didalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Didalam Pasal 6 dinyatakan bahwa *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil*

Halaman 101 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, dan dalam Pasal 20 menyebutkan: obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai pelaksanaan lelang diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan RI. Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 20 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang sekaligus mencabut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet. Namun setelah mencermati pelaksanaan lelang dalam perkara aquo dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Menteri Keuangan RI. Nomor 213/PMK.06/2020, maka prosedur lelangnya tetap mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet;

Menimbang, bahwa Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan *setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang atau Peraturan pemerintah*. Pasal 5 menyatakan jenis lelang terdiri dari *a. lelang eksekusi*, dan Pasal 6 huruf e menyebutkan salah satu jenis lelang eksekusi adalah: *lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)*. Didalam Pasal 11 Ayat (1) menyatakan *“penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”*. Dan Pasal 13 menyatakan: *“Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”*;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan permohonan untuk melaksanakan eksekusi pelelangan hak tanggungan kepada Tergugat II (KPKNL) sebagaimana bukti T.I-10, berupa surat permohonan eksekusi

Halaman 102 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/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

pelelangan hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, dimana permohonan tersebut dilengkapi dengan surat kuasa, surat pernyataan, perincian hutang, harga limit, laporan penilaian jaminan, fotocopy perjanjian kredit, SHT, APHT, SHM.SHGB dan surat-surat peringatan, sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Kredit Nomor: 18 tanggal 11 April 2012 (bukti T.I-1C, T.II-10), Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 23 Januari 2013 (bukti T.I-2C, T.II-11), Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 1 tanggal 4 Juni 2014 (bukti T.I-3C, T.II-12), Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 9 tanggal 18 Mei 2015 (bukti T.I-4C, T.II-13);
2. SHM. Nomor: 5850 atas nama Gede Taat Aryana, S.T., terletak di Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (bukti T.I-8);
3. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor: 1716/2013 tanggal 7 Maret 2013 dan Akta pemberian hak tanggungan peringkat pertama (APHT) Nomor: 33/2013 tanggal 20 Februari 2013 (bukti T.I-5, T.II-14, T.II-15), Sertifikat Hak Tanggungan peringkat kedua Nomor: 04931/2014 Jo. APHT peringkat kedua (bukti TI-6), Sertifikat Hak Tanggungan peringkat ketiga Nomor: 03763/2015 Jo. APHT peringkat ketiga (bukti TI-7);
4. Surat Peringatan I Nomor: 500/KUT/EXT/19 tanggal 30 September 2019 (bukti T.I-9a), Surat Peringatan II Nomor : 521/KUT/EXT/19 tanggal 16 Oktober 2019 (bukti T.I-9b), Surat Peringatan III Nomor : 541/KUT/EXT/19 tanggal 25 Oktober 2019 (bukti T.I-9c);
5. Surat Laporan Penilaian Atas Nama Gede Taat Aryana Berupa Rumah Tinggal Jalan Raya Puputan Gg IV, Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar (bukti T.I-11, TII-16);

Menimbang, bahwa atas hal permohonan lelang tersebut kemudian Tergugat II melaksanakan lelang melalui penetapan jadwal lelang (bukti T.I-12), pengumuman lelang I (pertama) vide bukti T.I-13, pengumuman lelang II (kedua) vide bukti T.I-14. Dimana pelaksanaan lelang dilakukan dengan jenis penawaran lelang melalui internet (closed bidding) melalui domain : www.lelang.go.id. Bahwa terhadap jadwal lelang juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui surat tanggal 04 Agustus 2020 (bukti T.I-15);

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut Penggugat bersurat kepada Tergugat I meminta penundaan pelelangan(bukti P-8) dengan alasan sudah mendapatkan kontrak kerja yaitu project kontraktor untuk Villa di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tampah Hill Lombok, serta bersedia membayar pokok hutang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) agar pelelangan bisa tertunda;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang telah sesuai ketentuan maka lelang tetap dilaksanakan, namun sebagaimana salinan risalah lelang tanggal 02 September 2020 (vide bukti T.I-16) tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa karena lelang tidak berhasil kemudian Tergugat I kembali mengajukan permohonan untuk melaksanakan eksekusi pelelangan hak tanggungan kepada Tergugat II (KPKNL) sebagaimana bukti T.I-17, T.II-1 berupa surat permohonan eksekusi pelelangan hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, yang dilengkapi dengan kelengkapan sebagaimana tersebut diatas, ditambah dengan: Surat pernyataan pernyataan Tergugat I tanggal 24 September 2020 (bukti T.II-2), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 528/2020 tanggal 19 Oktober 2020 (bukti T.II-6) dan Surat perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas Tanah berikut Bangunan diatasnya Nomor:1030/KUT/EXT/2020 tanggal 23 Oktober 2020 (bukti T.I-20, T.II-4);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat II melaksanakan pelelangan dengan menetapkan jadwal lelang (bukti T.I-18, T.II-3) dimana pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet (closed bidding) pada Jumat tanggal 20 November 2020 melalui alamat domain: www.lelang.go.id. Dan telah dilakukan pengumuman lelang I (pertama) vide bukti T.I-19a, T.II-7, dan pengumuman lelang II (kedua) vide bukti T.I-19b, T.II-8. Bahwa terkait lelang tersebut telah pula diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan suratnya tanggal 23 Oktober 2020 (bukti T.I-20, T.II-4). Dan sebagaimana risalah lelang Nomor 871/65/2020 tanggal 20 November 2020 bahwa pelelangan berhasil dan pemenang lelang/pembeli dengan penawaran tertinggi Rp1.501.000.000,00 (satu miliar lima ratus satu juta rupiah) yaitu Chaidy (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sah / sesuai ketentuan yang berlaku khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet;

Halaman 104 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Menimbang, bahwa sesuai Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Berdasarkan hal tersebut majelis berkesimpulan bahwa lelang tersebut telah sah dan tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu perbuatan hukum terkait hasil lelang (risalah lelang) terkait peralihan hak kepemilikan atas obyek tanah dan bangunan SHM. Nomor: 5850 atas nama Gede Taat Aryana, S.T., terletak di Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar, oleh Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat I selaku pembeli, adalah sah / tidak bertentangan dengan ketentuan hukum;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut majelis berkesimpulan pokok gugatan penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita dan petitum gugatannya yaitu petitum angka 7 “Menyatakan hukum prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi kriteria dan syarat oleh undang-undang oleh karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”, adalah tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat ditolak, sehingga petitum selain dan selebihnya hanya bersifat tambahan / asesor maka tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka sebagaimana ketentuan Pasal 192 R.Bg Penggugat sebagai pihak yang kalah dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, Pasal 192 R.bg., Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Ketentuan Peraturan Perundangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisionil Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 105 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.135.000,00 (dua juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin tanggal 19 Juli 2021, oleh kami, I Putu Suyoga, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gede Putu Saptawan, S.H., M.Hum., dan Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada Hari Rabu, tanggal 28 Juli 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A.A Kompiang Ari Noprianta, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri Turut Tergugat I.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

I Gede Putu Saptawan, S.H., M.Hum.

I Putu Suyoga, S.H., M.H.

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

A.A Kompiang Ari Noprianta, S.H., M.H.,

Perincian biaya:

- | | | |
|-------------------------------------|-----|------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses..... | Rp. | 50.000,00 |
| 3. Biaya Penggandaan berkas..... | Rp. | 35.000,00 |
| 4. Biaya Panggilan Tergugat I..... | Rp. | 450.000,00 |
| 5. Biaya Panggilan Tergugat II..... | Rp. | 625.000,00 |

Halaman 106 dari 107 Putusan Nomor:144/Pdt.G/2021/PN.Dps.



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

6. Biaya Panggilan Turut Tergugat I.....	Rp. 625.000,00
7. Biaya Panggilan Turut Tergugat II.....	Rp. 250.000,00
8. Biaya PNBP Panggilan.....	Rp. 50.000,00
9. Biaya Redaksi.....	Rp. 10.000,00
10. Biaya Meterai	Rp. 10.000,00

Jumlah : Rp. 2.135.000,00

(dua juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah).