



**P U T U S A N**  
Nomor 2717 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**I WAYAN KEBEK**, bertempat tinggal di Jalan Siulan, Gang V, Nomor 9A, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nengah Sidia, S.H.,M.Ag., Advokat, berkantor di Jalan Warmadewa, Gang V Nomor 12, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

**L a w a n**

1. **I WAYAN SUSENA**, bertempat tinggal di Jalan Siulan, Gang Sekar Hayatt, Br. Buaji, Penatih, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Gunawan Putra, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gunung Agung/Mertajaya Nomor 5, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2016;
2. **PT. BANK PERKRIDITAN RAKYAT VARIS MANDIRI**, berkedudukan di Jalan Raya Mengwitani Nomor 2 X Mengwitani, Kabupaten Badung, diwakili oleh I Dewa Putu Wardika selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Wayan Rindha, S.H.,M.H., Advokat, berkantor di 2<sup>nd</sup> Floor Graha Bebet Sari Motor, Jalan Raya Ngurah Rai Nomor 227-229, Sanur, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2015;
3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) Denpasar**, diwakili oleh Hadiyanto selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Win Handoyo, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, seluruhnya Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara I, Jalan DR. Kusuma Atmaja, Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2015;

Halaman 1 dari 19 hal.Put. Nomor 2717 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II, III/Terbanding I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah mengajukan perlawanan sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan I, II, III/Terbanding I, II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan tanggal 11 Desember 2012 meminjam uang kepada Terlawan II dalam bentuk kredit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sebagaimana rekening Nomor 32-10006058-4 dengan jangka waktu 60 bulan, jatuh tempo tanggal 11 Desember 2017, suku bunga pada awalnya, 1,75%/bulan dan setelah berjalan menjadi 2,30%/bulan, dengan jaminan berupa SHM Nomor 180, Luas 200 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Kebek (Pelawan);
2. Bahwa dalam perjalanan kredit tersebut Pelawan telah melakukan pembayaran pokok sebesar Rp78.974.600,00 (tujuh puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh empat ribu enam ratus rupiah) dan sisa pokok pinjaman yang harus dibayar lunas pada tanggal 11 Desember 2017 adalah sebesar Rp237.619.350,00 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus Sembilan belas ribu tiga ratus lima puluh rupiah), sedangkan pembayaran kredit terakhir adalah pada Nopember 2013, dan Pelawan sudah membicarakan dengan Terlawan II, karena Pelawan mengalami kesulitan keuangan, tetapi Terlawan II tidak menghiraukannya, dan mengatakan akan melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut;
3. Bahwa ternyata benar kemudian pada tanggal 26 Juni 2014 Terlawan II membuat surat pemberitahuan eksekusi lelang yang dikirimkan kepada Pelawan, dan surat tersebut Pelawan terima pada tanggal 9 Juli 2014, sedangkan jadwal eksekusi lelang adalah tanggal 10 Juli 2014, maka perbuatan Terlawan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa pada tanggal 10 Juli 2014 eksekusi lelang terhadap jaminan berupa SHM Nomor 180, Luas 200 m<sup>2</sup>, atas nama I Wayan Kebek (Pelawan) terletak di Desa Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, dilaksanakan oleh Terlawan III, dan eksekusi lelang tersebut dimenangkan oleh Terlawan I dengan harga sebesar Rp539.000.000,00 (lima ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) tanpa persetujuan Pelawan adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 2 dari 19 hal.Put. Nomor 2717 K/Pdt/2016

#### 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

5. Bahwa kemudian setelah Terlawan I dinyatakan menang lelang, maka SHM 180, Luas 200 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Kebek (Pelawan) diproses balik nama berdasarkan risalah lelang, maka terbitlah SHM Nomor 180, Luas 200 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Susena (Terlawan I) dan Terlawan I memerintahkan Pelawan agar tanahnya dikosongkan, akan tetapi Pelawan menolak dengan alasan eksekusi lelang yang dilakukan adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum, dan kemudian akhirnya Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi riil dengan perkara Nomor 03/Pdt.Eks Riil/2014/PN.Dps, adalah bertentangan dengan hukum;
6. Bahwa setelah Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi riil di Pengadilan Negeri Denpasar dengan perkara Nomor 03/Pdt.Eks Riil/2014/PN.Dps maka Pelawan mengajukan perlawanan terhadap eksekusi riil tersebut, sehingga eksekusi riil ditunda pelaksanaannya, akan tetapi perlawanan Pelawan dalam perkara Nomor 918/Pdt.Plw/2014/PN.Dps, putusannya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima, maka Pelawan mengajukan perlawanan kembali agar eksekusi lelang dan eksekusi riil dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 918/Pdt.Plw/2014/PN.Dps, tanggal 12 Mei 2015 yang amar putusannya menyatakan perlawanan Pelawan “tidak dapat diterima”, sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya halaman 25 alinea 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan” dan “bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan tidak dapat diterima”, adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan putusan tersebut Pelawan menolak dengan tegas karena pelelangan yang dilakukan Terlawan II dan dilaksanakan oleh Terlawan III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sedangkan eksekusi riil yang dikatakan sudah dilaksanakan adalah tidak benar karena eksekusi riil yang dimohon oleh Terlawan I ditunda pelaksanaannya, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan eksekusi lelang adalah batal demi hukum dan eksekusi riil yang diajukan Terlawan I adalah catatan hukum;
8. Bahwa Pelawan menolak dengan tegas eksekusi riil yang dimohon oleh Terlawan I karena telah didahului dengan eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III bertentangan dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat

Halaman 3 dari 19 hal.Put. Nomor 2717 K/Pdt/2016

### 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)



perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”, dan bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”, maka Terlawan II melakukan eksekusi lelang tanggal 10 Juli 2014 yang dilaksanakan oleh Terlawan III dan dimenangkan oleh Terlawan I terhadap jaminan kredit yang belum jatuh tempo berupa SHM Nomor Luas 200 m<sup>2</sup>, atas nama I Wayan Kebek (Penggugat) terletak di Desa Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar adalah catatan hukum, batal demi hukum;

9. Bahwa disamping itu, Pelawan menolak dengan tegas permohonan eksekusi riil Terlawan I karena didahului dengan eksekusi lelang yang dilakukan Terlawan II dan dilaksanakan oleh Terlawan III bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984 “yang tidak membenarkan pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan klausul kesepakatan mutlak memberi kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan dilakukan sendiri oleh kreditur (Terlawan II) tanpa melalui Pengadilan Negeri” karena:
- a. Setiap penjualan lelang berdasarkan Pasal 224 HIR mesti melalui campur tangan pengadilan;
  - b. Penjualan lelang tidak sah, jika langsung dilakukan jawatan lelang karena yang dimaksud jawatan umum pada Pasal 1211 KUHPerdara adalah pengadilan bukan jawatan lelang;

Dan juga bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2272 K/Pdt/1992 tanggal 29 Mei 1998 menjelaskan bahwa “belum terjadi kredit macet karena batas jangka waktu pelunasan kredit belum jatuh tempo, sehingga bank (Terlawan II) melalui Kantor Lelang belum dapat melakukan eksekusi penjualan lelang terhadap harta kekayaan debitur (Pelawan)”, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan hukum membatalkan eksekusi lelang dan menolak permohonan eksekusi riil Terlawan I;

10. Bahwa disamping itu Terlawan II juga melanggar Peraturan Lelang (1908-215) *juncto* Pasal 200 HIR yang menyatakan pemberitahuan kepada debitur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pelawan) terhadap eksekusi lelang paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan, sedangkan surat pemberitahuan eksekusi lelang baru diterima oleh debitur (Pelawan) pada tanggal 9 Juli 2014 sehari sebelum eksekusi lelang, disamping itu Terlawan II tidak pernah mengumumkan pelelangan dalam surat kabar, tidak pernah minta persetujuan secara tertulis kepada Pelawan untuk melakukan eksekusi lelang, maka eksekusi lelang tersebut adalah cacat hukum, dan bertentangan dengan hukum;

11. Bahwa permohonan balik nama sertifikat yang pada mulanya atas nama Pelawan kemudian berubah menjadi atas nama Terlawan I, berdasarkan risalah lelang adalah cacat hukum, karena didahului dengan eksekusi lelang yang cacat hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* untuk menyatakan sertifikat atas nama Terlawan I tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
12. Bahwa terhadap eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dan dilaksanakan oleh Terlawan III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri maka:
  - a. Penjualan lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Ketua Pengadilan;
  - b. Permintaan berdasarkan alasan cedera janji, atau *wanprestasi*;Berdasarkan kedua ketentuan di atas sudah dengan tegas dan jelas persyaratannya tidak terpenuhi, maka sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan eksekusi lelang adalah cacat hukum, batal demi hukum;
13. Bahwa oleh karena eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dan dilaksanakan oleh Terlawan III melanggar Pasal 1238 *juncto* Pasal 1243 KUHPerdata, bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984, bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2272 K/Pdt/1992 tanggal 29 Mei 1998, melanggar Peraturan Lelang (1908-215) *juncto* Pasal 200 HIR, dan melanggar Undang Undang Hak Tanggungan, maka sudah "jelas dan tegas" secara hukum Terlawan II tidak dapat atau belum bisa melakukan eksekusi lelang terhadap barang jaminan kredit milik Pelawan sebelum berakhirnya jangka waktu kredit, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan Terlawan II melakukan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa disamping itu eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dan dilaksanakan oleh Terlawan III adalah bertentangan dengan Pasal 20 ayat

Halaman 5 dari 19 hal.Put. Nomor 2717 K/Pdt/2016

#### 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)





(3) Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) karena termasuk penjualan dibawah tangan yang bisa dilakukan:

- a. Setelah lewat waktu 30 hari dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang HT kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan tujuan melindungi pihak-pihak yang berkepentingan seperti pemegang HT kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi HT, dan yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal; penerimaan melalui kurir maupun tanggal pengiriman *facsimile*;
- b. Diumumkan sedikit-dikitnya 2 (dua) surat kabar dan boleh beredar di daerah yang bersangkutan, dan/atau media massa setempat;
- c. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Maka dari itu eksekusi lelang oleh Terlawan II dan dilaksanakan oleh Terlawan III tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan hukum membatalkan eksekusi lelang dan menolak permohonan eksekusi riil yang diajukan Terlawan I;

15. Bahwa tindakan Terlawan II melakukan eksekusi lelang terhadap jaminan kredit berupa SHM Nomor 180, Luas 200 m<sup>2</sup>, atas nama Pelawan adalah perbuatan melawan hukum, karena Pelawan dianggap sudah wanprestasi atau cidera janji, pada hal kredit belum jatuh tempo tanggal 11 Desember 2017 adalah bertentangan dengan hukum, dan berdasarkan Pasal 1763 KUHPerdara yang menyatakan bahwa siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan, oleh karenanya Pelawan tidak harus melunasi utangnya sebelum tanggal 11 Desember 2017, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menghukum Pelawan untuk melunasi utangnya pada saat kredit dinyatakan jatuh tempo;

16. Bahwa disamping itu, apabila secara mutlak debitur (Pelawan) memberi kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan (Terlawan II) menjual Hak Tanggungan (*eigenmachtige verkoop*) tanpa melalui pengadilan, apabila debitur (Pelawan) wanprestasi dalam bentuk:

- a. Debitur (Pelawan) tidak melunasi utang pokok sebagaimana mestinya;
- b. Tidak membayar bunga yang terutang;

Maka pelunasan utang pokok harus dilaksanakan pada tanggal jatuh tempo kredit, akan tetapi ketika eksekusi lelang dilaksanakan kredit belum jatuh



tempo, maka eksekusi lelang adalah cacat hukum, dan sudah sepatutnya Majelis Hakim memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* untuk menyatakan eksekusi lelang dan permohonan eksekusi riil adalah batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan secara keseluruhan;
2. Menyatakan hukum Terlawan II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III pada tanggal 10 Juli 2014 adalah cacat hukum, batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum permohonan eksekusi riil yang diajukan oleh Terlawan I adalah cacat hukum, batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum sertifikat atas nama Terlawan I yang didasarkan pada risalah lelang adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Pelawan melunasi utangnya sebesar Rp237.619.350,00 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus sembilan belas ribu tiga ratus lima puluh rupiah) pada saat kredit jatuh tempo tanggal 11 Desember 2017;
7. Menghukum Terlawan I, II, dan III, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Terlawan I:

Perlawanan Pelawan *Nebis In Idem*

- Bahwa Perlawanan Pelawan Nomor 454/Pdt.Plw/2015/PN.DPS, dikatakan *nebis in idem*, karena:
  - a. Apa yang diperkarakan/dijadikan perlawanan sebelumnya sudah pernah diperkarakan, yaitu sesuai dengan perkara Nomor 918/Pdt.Plw/2014/PN.Dps, tertanggal 12 Mei 2015;
  - b. Baik subyek, obyek maupun materi yang ada dalam perlawanan ini adalah sama dengan perlawanan perkara Nomor 918/Pdt.Plw/2014/PN.Dps, tertanggal 12 Mei 2015;
  - c. Dan terhadap perlawanan perkara Nomor 918/Pdt.Plw/2014/PN.Dps, tertanggal 12 Mei 2015 telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan atas hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



Dalam Eksepsi Terlawan II:

1. Bahwa berdasarkan atas hukum acara yakni *exemptie van gewijsde zaak* bahwasanya perkara/perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sekarang adalah merupakan seluruhnya sebagaimana yang telah diputus dengan putusan perkara Reg. Nomor 671/Pdt.G/2014/PN.Dps, dan putusan perkara Reg. Nomor 918/Pdt.Plw/2014/PN.Dps, dimana obyek persoalan dan pihak sama, sehingga dengan demikian Terlawan II mengajukan berlakunya peraturan "*nebis in idem*" atau tidaklah boleh terjadi dua kali putusan dalam satu perkara (Prof.DR. R. Supomo, S.H.) alm., dalam Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri);
2. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Terlawan II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Sidang Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk memutuskan:
  - Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II;
  - Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Eksepsi Terlawan III:

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi kapasitas hukum sebagai pihak dalam perkara (*ekseptio persona standi in judicio*):
  - a. Bahwa perlu Terlawan III sampaikan perlawanan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Terlawan III didalam surat perlawanan Pelawan kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Menteri Keuangan *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara Direktorat Kekayaan Negara Denpasar *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (instansi) atasan Terlawan III karena KPKNL Denpasar bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;
  - b. Bahwa Terlawan III (KPKNL Denpasar) bukan merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, melainkan merupakan bagian dari Negara dimana secara berjenjang instansi atasan dari Terlawan III adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik





Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara untuk KPKNL Denpasar. Oleh karena itu, Terlawan III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;

- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan III di atas, terbukti bahwa perlawanan Pelawan yang langsung ditujukan kepada KPKNL Denpasar tanpa mengaitkan dengan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap perlawanan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang perlawanan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;
  - d. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Pelawan telah salah dalam mengajukan upaya hukum, makan untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Terlawan III mohon agar perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Eksepsi perlawanan *nebis in idem*.
- a. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh Pelawan baik dalam posita maupun petitum perlawanan perkara *a quo* adalah dalil-dalil yang sudah pernah diperiksa dan diadili, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 918/Pdt.Plw/2014/PN.Dps. tanggal 12 Mei 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dengan amar putusan sebagai berikut:  
Dalam Eksepsi  
- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya;  
Dalam Pokok Perkara  
1. Menyatakan perlawanan sebagai Pelawan yang tidak benar;  
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;  
3. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp981.000,00 (sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
  - b. Bahwa perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo* memiliki kesamaan dengan perkara terdahulu Nomor 918/Pdt.Plw/2014/PN.Dps yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) baik para pihaknya maupun obyek perlawanannya sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim



yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- c. Bahwa hal tersebut di atas sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 647 K/Sip/1973, yaitu: “Ada atau tidaknya azas *nebis in idem* dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”;

4. Eksepsi *peremptoria* (masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan).

- a. Bahwa apa yang menjadi pokok perlawanan oleh Pelawan dalam perkara *a quo* adalah perlawanan lelang barang jaminan utang berupa tanah berikut segala turutannya sesuai SHM Nomor 180 luas 200 m<sup>2</sup> terletak di Desa Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar atas nama I Wayan Kebek (Pelawan);
- b. Bahwa terhadap jaminan utang berupa tanah dimaksud telah dilaksanakan lelang oleh Terlawan III dengan pemenang adalah I Wayan Susena/Terlawan I sehingga atas tanah dimaksud telah beralih/dibalik nama atas nama I Wayan Susena;
- c. Bahwa upaya perlawanan yang diajukan oleh pelawan dalam perkara ini menyangkut pelaksanaan lelang barang jaminan hutang pelawan kepada Tergugat III yang telah dilaksanakan dan telah pula dilaksanakan eksekusi riil oleh Pengadilan Negeri atas permohonan Terlawan I sebagai pemenang lelang berdasarkan Penetapan eksekusi Nomor 03/Pdt.Eks Riil/2014/PN.Dps tanggal 20 Nopember 2014, maka perlawanan Pelawan dalam perkara ini tidak dapat dibenarkan secara hukum karena diajukan setelah terjadinya pelelangan dan telah terjadi eksekusi dimana hal tersebut secara tegas telah dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981 yang pada pokoknya menyatakan bahwa keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan, dan bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan tidak dapat diterima;
- d. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak dapat menerima perlawanan pelawan yang diajukan oleh Pelawan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 454/Pdt.Plw/2015/PN Dps., tanggal 2 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terlawan I, II dan III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp666.000,00 (enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 10/Pdt/2016/PT Dps., tanggal 30 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula sebagai Pelawan;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 454/Pdt.Plw./2015/PN Dps., tanggal 2 Nopember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan mengadili sendiri :

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menolak seluruh eksepsi dari pihak Terbanding I , II , III/ semula sebagai Terlawan I , II , III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan pihak Pembanding/semula sebagai Pelawan adalah seorang Pelawan yang tidak jujur;
2. Menolak seluruh gugatan perlawanan pihak Pembanding/semula sebagai Pelawan;
3. Menghukum Pembanding/semula sebagai Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, dan biaya perkara yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 27 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt/2016/PT Dps., *juncto* Nomor 454/Pdt.Plw/2015/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori

Halaman 11 dari 19 hal.Put. Nomor 2717 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Terlawan I, Terlawan III pada tanggal 12 Mei 2016;
2. Terlawan II pada tanggal 13 Mei 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Terlawan I, II/Terbanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 Juni 2016 dan 26 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena mengabaikan ketentuan yang mengatur tentang wanprestasi atau cidera janji, dimana Pemohon Kasasi telah mengambil kredit pada tanggal 11 Desember 2012 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, sehingga berakhir tanggal 11 Desember 2017, sebagaimana rekening Nomor 32-10006058-4 atas nama I Wayan Kebek (Pemohon Kasasi) dengan jaminan sebidang tanah dengan SHM Nomor 180, Luas 200 m<sup>2</sup>, sehingga secara hukum Pemohon Kasasi belum disebut wanprestasi atau cidera janji, maka sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;
2. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan kredit yang diterima telah dibayar pokoknya sebesar Rp62.380.650,00 (enam puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu enam ratus lima puluh rupiah), sehingga sisa pokok kredit yang harus dibayar lunas pada tanggal 11 Desember 2017 adalah sebesar Rp237.619.350,00 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus sembilan belas ribu tiga ratus lima puluh rupiah), dan sisanya sudah dibicarakan dengan Termohon Kasasi II, karena Pemohon Kasasi mengalami kesulitan keuangan pada saat itu, sehingga belum bisa membayar lunas, tetapi Termohon Kasasi II tidak menerima dan mengatakan akan melakukan eksekusi jaminan tersebut;

Halaman 12 dari 19 hal.Put. Nomor 2717 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan, surat pemberitahuan eksekusi lelang tertanggal 26 Juni 2014 dan surat itu diterima tanggal, 9 Juli 2014 yakni sehari sebelum eksekusi lelang dilaksanakan, sehingga secara hukum adalah cacat hukum, dimana seharusnya diberitahukan 30 (tiga puluh) hari sebelum eksekusi lelang dilaksanakan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan eksekusi lelang adalah batal demi hukum, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;
4. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena eksekusi lelang tanggal 10 Juli 2014 oleh Termohon Kasasi II yang dilaksanakan Termohon Kasasi III terhadap barang jaminan adalah bertentangan dengan Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata yang seharusnya mendapat persetujuan debitur (Pemohon Kasasi), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan eksekusi lelang batal demi hukum, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;
5. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena eksekusi riil yang diajukan Termohon Kasasi I di Pengadilan Negeri Denpasar dalam Perkara Nomor 03/Pdt.Eks.Riil/2014/PN Dps, adalah bertentangan dengan hukum, karena Pemohon Kasasi mengajukan perlawanan terhadap eksekusi lelang sebagaimana dalam perkara Nomor 454/Pdt.Plw/2014/PN. Dps, akan tetapi putusan *Judex Facti* menyatakan perlawanan Pelawan “tidak dapat diterima”, akan tetapi putusan Pengadilan Tinggi Denpasar menyatakan banding ditolak, sehingga Pemohon Kasasi mengajukan kasasi atas putusan tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan eksekusi riil yang diajukan adalah cacat hukum, batal demi hukum, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;
6. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena putusan *Judex Facti* dalam perkara Nomor 10/Pdt/2016, tanggal 30 Maret 2016, menyatakan menolak banding dengan alasan sebagaimana amar putusan poin 1 menyatakan Pemohon Kasasi adalah seorang yang tidak jujur adalah sangat keliru dan terlalu mengada-ada, dimana eksekusi lelang yang dilaksanakan adalah bertentangan dengan hukum, dan eksekusi lelang oleh Termohon Kasasi II yang dilaksanakan oleh Termohon Kasasi III adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1238 yang menyatakan bahwa “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu

Halaman 13 dari 19 hal.Put. Nomor 2717 K/Pdt/2016

### 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)





telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”, dan Pasal 1243 KUHPdata, yang menyatakan “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”, karena kredit Pemohon Kasasi “belum jatuh tempo” maka berdasarkan ketentuan tersebut Pemohon Kasasi belum termasuk dalam kategori *wanprestasi* atau cidera janji, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan eksekusi lelang adalah batal demi hukum, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;

7. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, dimana *Judex Facti* tidak mempertimbangkan eksekusi riil yang dimohon oleh Termohon Kasasi I, didahului dengan eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh Termohon Kasasi III, adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan Pasal 1238, dan Pasal 1243 KUHPdata sehingga eksekusi lelang oleh Termohon Kasasi II tanggal 10 Juli 2014, dilaksanakan oleh Termohon Kasasi III dimenangkan oleh Termohon Kasasi I terhadap jaminan yang kreditnya belum jatuh tempo adalah cacat hukum, batal demi hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;
8. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh Termohon Kasasi III adalah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984 “yang tidak membenarkan pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan klausul kesepakatan mutlak memberi kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan dilakukan sendiri oleh kreditur (Termohon Kasasi II) tanpa melalui Pengadilan Negeri” karena:
  - a. Setiap penjualan lelang berdasarkan Pasal 224 HIR mesti melalui campur tangan pengadilan;
  - b. Penjualan lelang tidak sah, jika langsung dilakukan jawatan lelang karena yang dimaksud jawatan umum pada Pasal 1211 KUHPdata adalah pengadilan bukan jawatan lelang;

Dan juga bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2272 K/Pdt/1992 tanggal 29 Mei 1998 menjelaskan bahwa “belum terjadi kredit macet karena batas jangka waktu pelunasan kredit belum jatuh tempo,



sehingga bank (Termohon Kasasi II) melalui Kantor Lelang belum dapat melakukan eksekusi penjualan lelang terhadap harta kekayaan debitur (Pemohon Kasasi)", maka sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan hukum membatalkan eksekusi lelang dan menolak permohonan eksekusi riil Termohon Kasasi I, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;

9. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, Termohon Kasasi II telah melanggar Peraturan Lelang (1908-215) *juncto* Pasal 200 HIR yang menyatakan pemberitahuan kepada debitur (Pembanding) terhadap eksekusi lelang paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan, sedangkan surat pemberitahuan eksekusi lelang tanggal 26 Juni 2014 diterima oleh debitur (Pemohon Kasasi) pada tanggal 9 Juli 2014 yakni sehari sebelum eksekusi lelang, disamping itu Termohon Kasasi II tidak pernah mengumumkan pelelangan dalam surat kabar, dan tidak pernah minta persetujuan secara tertulis kepada Pembanding untuk melakukan eksekusi lelang, maka sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 10/Pdt/2016/PT Dps.;

10. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena permohonan balik nama sertifikat yang pada mulanya atas nama Pemohon Kasasi kemudian berubah menjadi atas nama Termohon Kasasi I, berdasarkan risalah lelang adalah cacat hukum, karena didahului dengan eksekusi lelang yang cacat hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* untuk menyatakan sertifikat atas nama Termohon Kasasi I tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;

11. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena eksekusi lelang oleh Termohon Kasasi II, dilaksanakan oleh Termohon Kasasi III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 224 HIR, Pasal 256 Rbg apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri maka:

a. Penjualan lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Ketua Pengadilan;

b. Permintaan berdasarkan alasan cedera janji, atau wanprestasi;

Berdasarkan kedua ketentuan di atas sudah sangat tegas dan jelas persyaratan tidak terpenuhi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 10/Pdt/2016/PT Dps;



12. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena eksekusi lelang oleh Termohon Kasasi II, dilaksanakan oleh Termohon Kasasi III melanggar Pasal 1238 *juncto* Pasal 1243 KUHPdata, dan bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2272 K/Pdt/1992 tanggal 29 Mei 1998, melanggar Peraturan Lelang (1908-215) *juncto* Pasal 200 HIR, dan melanggar Undang Undang Hak Tanggungan, maka secara hukum sudah “jelas dan tegas” Termohon Kasasi II belum dapat atau belum boleh melakukan eksekusi lelang terhadap jaminan sebelum kredit jatuh tempo atau sebelum berakhir jangka waktu kredit, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan Termohon Kasasi II melakukan perbuatan melawan hukum, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;
13. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena eksekusi lelang oleh Termohon Kasasi II, dilaksanakan oleh Termohon Kasasi III adalah bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) karena termasuk penjualan dibawah tangan yang bisa dilakukan:
- Setelah lewat waktu 30 hari dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang HT kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan tujuan melindungi pihak-pihak yang berkepentingan seperti pemegang HT kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi HT, dan yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan melalui kurir maupun tanggal pengiriman *facsimile*;
  - Diumumkan sedikit-dikitnya 2 (dua) surat kabar dan boleh beredar di daerah yang bersangkutan, dan/atau media massa setempat;
  - Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- Maka dari itu eksekusi lelang oleh Termohon Kasasi II, dilaksanakan oleh Termohon Kasasi III tidak memenuhi persyaratan, karena tidak memenuhi syarat huruf c yang menyatakan tidak ada menyatakan keberatan, tetapi yang jelas Pemohon Kasasi “menyatakan keberatan atas eksekusi lelang tersebut”, sehingga eksekusi lelang adalah cacat hukum, maka sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan hukum membatalkan eksekusi lelang dan menolak permohonan eksekusi riil dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;
14. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena



eksekusi lelang terhadap jaminan dengan menyatakan “wanprestasi” atau “cidera janji”, adalah “perbuatan melawan hukum” karena kredit belum jatuh tempo, sedangkan jatuh temponya tanggal, 11 Desember 2017, sehingga bertentangan juga dengan Pasal 1763 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan”, sehingga Pemohon Kasasi tidak harus melunasi utangnya sebelum tanggal, 11 Desember 2017, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo*, menghukum Pemohon Kasasi untuk melunasi utangnya setelah kredit jatuh tempo;

15. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, karena tidak secara mutlak debitur (Pemohon Kasasi) memberi kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan (Termohon Kasasi II) menjual Hak Tanggungan (*eigenmachtige verkoop*), dan penjualan lelang harus melalui pengadilan, apabila debitur (Pemohon Kasasi) *wanprestasi* dalam bentuk:

- a. Debitur (Pemohon Kasasi) tidak mampu melunasi utang pokok sebagaimana mestinya;
- b. Tidak membayar bunga yang terutang;

Maka pelunasan utang pokok harus dilaksanakan setelah kredit jatuh tempo, akan tetapi ketika eksekusi lelang dilaksanakan kredit belum jatuh tempo, maka “eksekusi lelang adalah cacat hukum”, dan sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan eksekusi lelang adalah cacat hukum, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 10/Pdt/2016/PT Dps;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa proses lelang terhadap objek sengketa sebagai agunan/jaminan kredit telah dilaksanakan sesuai prosedur Terlawan I sebagai pemenang lelang;

Bahwa terhadap objek sengketa telah pula dibalik nama menjadi atas nama Terlawan I, sehingga Terlawan I adalah pemilik yang sah;

Bahwa terbukti terhadap hasil lelang eksekusi Terlawan telah mengambil sisa harga tanah agunan objek lelang yang pertama sebesar Rp.117.266.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Seratus tujuh belas juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah) dan yang kedua sebesar Rp.20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) maka perlawanan Pelawan tidak beralasan hukum sehingga Pelawan bukan Pelawan yang jujur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I WAYAN KEBEK tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I WAYAN KEBEK tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 16 Februari 2017 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H.

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H.

Halaman 18 dari 19 hal.Put. Nomor 2717 K/Pdt/2016





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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H.

**Biaya-biaya:**

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001

**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)