



PUTUSAN

Nomor 735/Pdt.G/2018/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata, pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

NI NYOMAN AYU SUNARI ,Perempuan, lahir di Badung, 10 Juli 1971 / 47 tahun,

Hindu, Warga Negara Indonesia , Wiraswasta, SMA, bertempat tinggal di Perumahan Muding Pertiwi, Lingkungan Muding, Desa / Kelurahan Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung yang dalam hal ini diwakili oleh Kusa Hukumnya yang bernama :

1. I Gusti Ngurah Made Arya,SH,laki-laki, Buleleng, 15 Maret 1942 (66 th), Hindu, Advokat, Kawin, Sarjana (S1), Warga Negara Indonesia (WNI), Alamat Jln Ahmad Yani 339 Denpasar,
2. I Ketut Sutresna,SH , laki-laki, Buleleng 20 Nopember 1966 (52 th) , Hindu, Advokat, kawin, Sarjana (S1) , Warga Negara Indonesia (WNI), alamat Jln Bedahulu No 9 Denpasar ; adalah Advokat / Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat / Pengacara “**I GUSTI NGURAH MADE ARYA,SH& REKAN** “ beralamat di Jalan Ahmad Yani No 339 Denpasar berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Agustus 2018 yang selanjutnya di sebut **PENGGUGAT** ;
LAWAN

1. **PT BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) BALI DANANIAGA** yang beralamat di Jln Teuku Umar No 8 Kawasan Niaga B.11 Denpasar yang selanjutnya disebut **TERGUGAT** ;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) DENPASAR** yang beralamat di Jln Dr . Kusuma Atmaja (GKN I) Renon Denpasar. yang selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT** atau kesemuanya disebut **PARA TERGUGAT**

Pengadilan Negeri Denpasar;

Hal 1 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah memeriksa, membaca dan mempelajari surat-surat dalam perkara ini ;

Telah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara ;

Telah membaca bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya Igusti Ngurah Made Arya,SH dan I Ketut Sutresna,SH. yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 8 Agustus 2018 terdaftar dalam register perkara Nomor 735/Pdt.G/2018/PN.Dps. telah mengajukan gugatan sebagai berikut::

1. Bahwa PENGGUGAT adalah dibetur pada TERGUGAT dengan jaminan Hak Tanggungan Hak Tanggungan Nomor 08565 / 2015 APHT I Putu Chandra SH Nomor 515 / 2015 tanggal 8 desember 2015 atas sebidang tanah dan bangunan terletak Jalan Gunung Andakasa, Gang Rafflesia No 5 Lingkungan Penamparan, Kelurahan Padangsembian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar , dengan Sertipikat hak Milik No 07499 / kel. Padangsembian , surat ukur No 181/1999 tanggal 25 Mei 1999, Luas 180 M2 atas nama Ni Nyoman Ayu Sunari ;
2. bahwa sebelum tanah dan bangunan di ikatkan dengan hak tanggungan Nomor 08565 / 2015 APHT I Putu Chandra SH Nomor 515 / 2015 tanggal 8 desember 2015 PENGGUGAT dengan TERGUGAT mengadakan perjanjian kredit nomor 08477 / BD /KRD /XII / 2015 ;
3. Bahwa PENGGUGAT mengajukan permohonan kredit kepada TERGUGAT sebagaimana perjanjian kredit Nomor 08477 / BD /KRD /XII / 2015 dengan tujuan penggunaan kepemilikan rumah tinggal dengan pokok kredit sejumlah Rp 900.000.000,-- (Sembilan ratus juta rupiah);
4. Bahwa oleh karena keadaan ekonomi dan usaha PENGGUGAT tidak berjalan lancar maka terjadi kemacetan atas pengembalian kredit yang

Hal 2 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT pinjam sebagaimana dalam perjanjian kredit nomor 08477 / BD /KRD /XII / 2015 ;

5. bahwa TERGUGAT bertindak sebagai pemberi pinjaman dan telah mengetahui terjadi kredit macet tanpa melakukan perhitungan yang cermat dan teliti termasuk upaya penyelamatan sebagaimana dalam ketentuan Bank Indonesia No 31 /150 /Kep / Dir tertanggal 12-11-1998 juncto Keputusan Direksi bank Indonesia (BI) No 26 /22.Kep / Dir tanggal 29-5-1993 Juncto Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No 26 /4/BPPP tanggal 29-5-1993 tentang penyelamatan kredit yaitu a). penjadwalan kembali, b) persyaratan kembali, c) Penataan kembali, langkah-langkah tersebut tidak dilakukan oleh TERGUGAT namun langsung mengajukan permohonan untuk dilakukan pelelangan yang kedua (2) ;
6. Bahwa TERGUGAT melakukan pemutusan secara sepihak atas perjanjian kredit nomor 08477 / BD /KRD /XII / 2015 sebelum jangka waktunya untuk melelang barang agunan walaupun kredit belum jatuh tempo hal ini bertentangan dengan Pasal 1338 KUHperdata juncto Pasal 1339 KUHPerdata dan menyinggung rasa keadilan sehingga belum dinyatakan wanprestasi ;
7. Bahwa untuk menyatakan seorang telah wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi) sehingga sesuai dengan hokum TERGUGAT sebelum membuat keputusan menyatakan status kredit sebagaimana Putusan mahkamah Agung No 852 / K/SIP/1972 ;
8. bahwa dengan diajukannya permohonan lelang yang kedua (2) oleh TERGUGAT tanpa memperhatikan ketentuan Bank Indonesia (BI) sebagaimana tersebut diatas serta belum dinyatakan PENGUGAT Wanprestasi menunjukkan telah terjadi penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) tanpa memberikan solusi hanya ingin untuk menenggelamkan agunan PENGUGAT tanpa memberikan pertimbangan dan alternative ;
9. Bahwa oleh karena obyek yang dilelang bukan atas sebidang tanah namun berserta dengan bangunannya TERGUGAT tidak pernah memberitahukan

Hal 3 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN 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

kepada PENGGUGAT terhadap nilai limit serta penetapan nilai limit secara sepihak terhadap obyek yang akan dilelang, sehingga ada kesan nilai limit dipaskan dengan nilai Hak Tanggungan (HT) ;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas posita angka 5,6,7,8,9 maka perbuatan TERGUGAT melakukan penjualan lelang yang kedua (2) melalui TURUT TERGUGAT yang dilaksanakan pada hari Jumat, 27 Juli 2018 yang tanpa ada penawaran serta untuk melakukan pelelangan selanjutnya terhadap obyek PENGGUGAT dapat dikuafikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;

11. bahwa TURUT TERGUGAT karena kurang kehati-hatian dalam melaksanakan lelang yang kedua (2) pada hari Jumat, 27 Juli 2018 sebagaimana dalam Penetapan lelang No S-1552 WKN.14 / KNL.01 / 2018 atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai dengan SHM No 7499 / Kel Padangsambian, Surat Ukur 181/1999 tanggal 25-5-1999, luas 180 M2 atas nama Nyoman Ayu Sunari dan setelah dilaksanakan tanpa ada penawaran karena TERGUGAT telah melaksanakan perbuatan melawan hokum serta ada kekawatiran untuk dilaksanakan pelelangan selanjutnya yang diajukan oleh TERGUGAT menjadikan pelelangan a quo menjadi tidak sah oleh karenanya lelang aquo tidak mempunyai kekuatan hokum

12. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata setiap perbuatan melawan hokum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya mengganti kerugian yang timbul , bahwa oleh karena akibat dari keseluruhan perbuatan melawan hukum dari Para TERGUGAT, telah menyebabkan PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil dengan urian sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil

berupa harga jual atas obyek lelang seharga Rp 1.500.000.000,--
(satu milyar lima ratus juta rupiah).

2. Kerugian Immateriil

Hal 4 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menjadikan beban pikiran / psikologis yang berkepanjangan sehingga PENGGUGAT menjadi terganggu ,akibat akan dilelangnya atas tanah dan bangunan PENGGUGAT akan menyebabkan PENGGUGAT tidak memiliki tempat tinggal jika dinilai dengan uang sebesar Rp 5.000.000.000,-- (lima milyar rupiah)

sehingga total kerugian Penggugat baik Materiil maupun Immateriil sejumlah Rp 6.500.000.000,-- (Enam milyar lima ratus juta rupiah)

2. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara aquo oleh Para TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim agar Para TERGUGAT diwajibkan untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus setiap lalai memenuhi isi putusan perkara a quo, terhitung sejak dibacakannya putusan sampai dilaksanakannya ;
3. Bahwa mengingat perkara ini diajukan berdasarkan fakta-fakta hukum, saksi-saksi dan bukti-bukti yang otentik, maka putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) sekalipun Para TERGUGAT melakukan verzet ,banding, kasasi, dan atau menggunakan upaya hukum lainnya ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas makaPENGGUGAT mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara yang amarnya

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya .
2. Menyatakan hukum TERGUGAT , TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Pemberitahuan Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada hari Jumat, 27 Juli 2018 sebagaimana dalam Penetapan lelang No S-1552 WKN.14 / KNL.01 / 2018 atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai dengan SHM No 7499 / Kel Hal 5 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN 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

Padangsambian, Surat Ukur 181/1999 tanggal 25-5-1999, luas 180 M2 atas nama Nyoman Ayu Sunari yang tanpa ada penawaran serta ada keawatiran untuk dilaksanakan pelelangan selanjutnya yang diajukan oleh TERGUGAT adalah tidak sah oleh karenanya lelang aquo tidak mempunyai kekuatan hukum

4. Menghukum para TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus setiap lalai memenuhi isi putusan perkara a quo
5. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tunai dan seketika kepada PENGGUGAT sejumlah Rp 6.500.000.000,-- (Enam milyar lima ratus juta rupiah) dengan perincian :
 - a. Kerugian Materiiil
berupa harga jual atas obyek lelang seharga Rp 1.500.000.000,-- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
 - b. Kerugian Immateriil
Menjadikan beban pikiran / psikologis yang berkepanjangan sehingga PENGGUGAT menjadi terganggu ,akibat akan dilelangnya atas tanah dan bangunan PENGGUGAT akan menyebabkan PENGGUGAT tidak memiliki tempat tinggal jika dinilai dengan uang sebesar Rp 5.000.000.000,-- (lima milyar rupiah)
6. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk mentaati isi Putusan
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari Para TERGUGAT.
8. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para TERGUGAT secara tanggung renteng .

Hal 6 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan apabila majelis hakim memiliki keyakinan yang lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada Persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya, yang bernama : I Gusti Ngurah Made Arya, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Agustus 2018 dari Pihak Tergugat hadir Kuasanya dipersidangan yang bernama I Made Adi Mustika, SH. MH dan I Wayan Parna, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 24 Agustus 2018, dan Turut Tergugat hadir dipersidangan kuasa Hukumnya yang bernama : Ni Luh Nyoman Arini Asriwijayanti berdasarkan Surat Tugas tertanggal 5 September 2018

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak hadir dipersidangan, maka berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur mediasi di Pengadilan, Para Pihak telah sepakat menunjuk Mediator dari Pengadilan untuk melakukan proses mediasi dan karenanya Majelis hakim telah menunjuk sdr I G N Partha Bhargawa, SH.. sebagai hakim mediator untuk melakukan proses mediasi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah melakukan proses Mediasi, hakim mediator telah melaporkan kepada Majelis Hakim terkait dengan mediasi yang telah dilakukan yang pada intinya hakim mediator menyampaikan kepada majelis hakim bahwa mediasi diantara para pihak tidak menemui kata sepakat atau dengan kata lain mediasi gagal sebagaimana laporan dari hakim mediator secara tertulis tertanggal 18 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi dinyatakan gagal, maka sidang dilanjutkan dengan Pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat, yang mana isi dari gugatan tersebut tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat tanpa adanya Perbaikan

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 1 Nopember 2018 yang bunyinya sebagai berikut

Hal 7 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN 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

1. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakuiinya secara tegas-tegas..
2. Bahwa gugatan Penggugat Ne Bis In Idem, oleh karena Penggugat pernah mengajukan gugatan atau sengeta di Pengadilan Negeri dengan subyek dan obyek yang sama dalam register perkara No.624/Pdt.G/2017/PN.Dps yaitu tentang Perjanjian Kredit No.08477/BD/KRD/XII/2015 dengan salahuntutannya "Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membatalkan segala bentuk pelelangan yang dilakukan oleh pihak Tergugat, karena tenggang waktu jatuh tempo /penalty pinjaman yang disepakati oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam Akta Perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang sampai tanggal 01 Desember 2030" akan tetapi gugatan atau tuntutan Penggugat telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara No.624/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 14 Pebruari 2018 dengan amar putusan "Menolak gugatan Penggugat seluruhnya" dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Bahwa gugatan Penggugat kekurangan subyek oleh karena sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Gunung Andakasa, Gang Raflesia No.5 Lingkungan Penamparaan, Kelurahan Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat dengan sertifikat hak milik No.07499/Kel.Padangsambian, surat ukur No.181/1999 tanggal 25 Mei 1999, luas 180 M² atas nama Ni Nyoman Ayu Sunari sebagai jaminan kredit No.08477/BD/KRD/XII/2015 dengan Hak Tanggungan No.08565/2015 APHT I Putu Chandra,SH. No.515/2015 tanggal 8 Desember 2015 dengan Srtifikat Hak Tanggungan yang diterbiitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar No.08565/2015 tanggal 08-12-2015 sudah dilakukan penjualan lelang sebagaimana Salinan Risalah Lelang No.658/65/2018 tanggal 25 September 2018 yang ditetapkan sebaagai pembeli Agus Indra Resmawan, pekerjaan swasta,

Hal 8 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN 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

alamat Br.Dinas Seribupati, Kel/Desa Cau Belayu, Kecamatan Marga Kabupaten Tabanan Propinsi Bali.

4. Bahwa Penggugat mengakui mengajukan permohonan kredit pinjaman kepada Tergugat, untuk Pemilikan Rumah atau untuk kepemilikan Rumah Tinggal dan permohonan kredit tersebut telah disetujui dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor:08477/BD/KRD/XII/2015 tertanggal 01 Desember 2015 dengan nilai kredit sebesar Rp.900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dalam tempo atau jangka waktu pinjaman selama 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung tanggal 01 Desember 2015 hingga tanggal 01 Desember 2030, dengan jaminan berupa sebidang tanah beikut bangunannya dan segala turutannya yang melekat diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:7499, Kelurahan/Desa Padangsembian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor:181/1999 tertanggal 25-05-1999, luas 180 m² atas nama Ni Nyoman Ayu Sunari, pengakuan yang diberikan oleh Penggugat didepan pengadilan merupakan bukti yang sempurna yang kebenarannya tidak perlu dibuktikan lagi.
5. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor : 08477/BD/KRD/XII/2015 tertanggal 01 Desember 2015 sebagaimana telah diakui oleh Penggugat, berdasarkan Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap orang bebas untuk membuat perjanjian, dengan siapapun, sepanjang pihak tersebut bukan termasuk pihak yang tidak cakap dalam membuat perjanjian, sehingga Perjanjian Kredit Nomor : 08477/BD/KRD/XII/2015 tertanggal 01 Desember 2015 sebagaimana ketentuan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi bagi mereka yang membuatnya.
6. Bahwa Penggugat telah mengakui dan membenarkan Perjanjian Kredit Nomor:08477/BD//KRD/XII/2015 tertanggal 01 Desember 2015 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7499, Kelurahan

Hal 9 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN 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

Padangsambian, Surat Ukur tanggal 25 Mei 1999, Nomor : 181/1999, luas 180 m² terdaftar atas nama NI NYOMAN AYU SUNARI diberikan hak tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 515/2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Putu Chandra,SH.di Denpasar.

7. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor : 08477/BD/KRD/XII 2015/XII/2015 tertanggal 01 Desember 2015 dalam pasal 1 secara jelas diatur meliputi jumlah pokok kredit, jenis kredit, penggunaan kredit, jangka waktu kredit, jatuh tempo kredit, provisi dan administrasi, suku bunga, angsuran perbulan, jatuh tempo pembayaran angsuran, tenggang waktu pembayaran angsuran, denda tunggakan, penalty pelunasan dipercepat, jenis agunan kredit, bukti kepemilikan agunan, luas bangunan/tanah, nama penjual/ pengembang.
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 s/d 14 adalah tidak benar, oleh karena Penggugat sebagai debitur tidak mempunyai itikad baik melakukan pembayaran angsuran pokok dan bunga kreditnya, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat (1) huruf b Perjanjian Kredit No.08477/BD/KRD/XII/2015 mengatur Tindakan Debitur yang mengakibatkan Debitur dinyatakan wanprestasi adalah Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
9. Bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi, sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf a Perjanjian Kredit No.08477/BD/KRD/XII/2015 mengatur "Apabila Debitur wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, Bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan memberikan peingatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat debitur sebagaimana dimaksud pasal 22 Perjanjian Kredit ini. Bahwa atas dasar tersebut Tergugat memberikan peringatan 1 (satu) kepada Penggugat sebagaimana surat Tergugat kepada Penggugat

Hal 10 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN 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 : 28/BD-Dps/Krd/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 dengan perincian

tunggakan kredit penggugat sebagai berikut:

- Baki Debet/ saldo	Rp.895.000.000,-	
- Angsuran Pokok Seharusnya	Rp.15.000.000,-	
- Telah dibayar (diangsur)	Rp. 5.000.000,-	
- Tunggakan Pokok	Rp. 10.000.000,-	
- Tunggakan Bunga s/d Maret 2016	Rp.32.220.000,-	_____
- Denda atas Keterlambatan Bayar	Rp 2.111.000,- (+)	

TOTAL TUNGGAKAN Rp. 44.331.000,- _____

(Terbilang : empat puluh empat juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

10. Bahwa setelah Tergugat memberikan Surat Peringatan I (satu), Penggugat tidak melakukan kewajibannya, selanjutnya Tergugat memberikan surat peringatan kedua kepada Penggugat sebagaimana Peringatan Ke-II Nomor: 35/BD/DPS/KRD/IV/2016 tanggal 7 April 2016 dengan perincian tunggakan

kredit penggugat sebagai berikut:

- Baki Debet/ saldo	Rp.895.000.000,-	
- Angsuran Pokok Seharusnya	Rp. 20.000.000,-	
- Telah dibayar (diangsur)	Rp. 5.000.000,-	
- Tunggakan Pokok	Rp. 15.000.000,-	
- Tunggakan Bunga s/d Maret 2016	Rp.48.330.000,-	_____
- Denda atas Keterlambatan Bayar	Rp . 3.166.500,- (+)	

TOTAL TUNGGAKAN Rp. 66.496.500,- _____

(Terbilang : enam puluh enam juta empat ratus Sembilan puluh enam ribu lima ratus)

11. Bahwa setelah Tergugat memberikan surat Peringatan I dan ke-II kepada Penggugat sebagaimana dimaksud angka 9 dan 10 diatas, Penggugat juga tidak melakukan kewajibannya, sehingga Tergugat memberikan surat Peringatan III (ketiga) Nomor : 44/BD-Dps/Krd/V/2016 tanggal 3 Mei 2016

dengan perincian tunggakan kredit penggugat sebagai berikut:

- Baki Debet/ saldo	Rp.900.000.000,-	
- Angsuran Pokok Seharusnya	Rp. 25.000.000,-	
- Telah dibayar (diangsur)	Rp. 5.000.000,-	
- Tunggakan Pokok	Rp. 20.000.000,-	
- Tunggakan Bunga s/d Maret 2016	Rp.64.440.000,-	_____
- Denda atas Keterlambatan Bayar	Rp. 4.222.000,- (+)	

TOTAL TUNGGAKAN Rp. 88.662.000,- _____

Hal 11 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN 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

(Terbilang : delapan puluh delapan juta enam ratus enam puluh dua ribu rupiah)

12. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melakukan kewajibannya sebagaimana surat Tergugat angka 9,10 dan 11 diatas maka Tergugat telah wanprestasi/ cidera janji.
13. Bahwa oleh karena Penggugat telah cidera janji, dimana Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tana (Undang-undang Hak Tanggungan) yang berbunyi : “Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunaasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.Bahwa selain itu sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) a Undang- Undang Hak Tanggungan, dalam hal debitur cidera janji, maka berdasarkan hal pemegang hak tanggungan pertama unntuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6.
14. Bahwa atas dasar Undang-Undang Hak Tanggungan dan Penggugat telah cidera janji dan/atau kredit Penggugat dikategorikan macet, maka Tergugat mengajukan permohonan lelang ulang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap Risalah Lelang No.516/65/2018 tanggal 27 Juli 2018 kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL) sebagaimana Surat Tergugat Nomor 160/BD-Dps/Dir/IX/2018 tertanggal 13 September 2018 untuk melaksanakan penjualan jaminan atau melakukan pelelangan atas hak tanggunga yang mana hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk melunasi kredit/utang Penggugat hal ini diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sesuai dengan perjanjian kredit No.08477/BD/KRD/XII/2015 tanggal **Hal 12 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01 Desember 2015,berikut Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang berkepal a “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 08565/2015 tanggal 23-12-2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan N0.515/2015 tanggal 08-12-2015 yang dibuat oleh PPAT I Putu Chandra,SH Notaris di Denpasar, oleh karena penjualan lelang telah sesuai dengan peraturan perundanga-undangan sebagaimana Risalah Lelang Nomor 658/65/2018 tanggal 25-09-2018 sah menurut hukum sehingga tidak benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa oleh karena tidak benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat tentang ganti rugi, permohonan sita jaminan dan tuntutan uang paksa tidak mempunyai dasar hukum, maka sudah sepatutnya tuntutan tersebut ditolak.

Berdasarkan atas alasan tersebut diatas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menjatuhkan putusan sebagai berikut :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Oktober 2018 yang bunyinya sebagai berikut

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Hal 13 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah SHM Nomor 7499/Kelurahan Padangsembian seluas 180 m² atas nama Ni Nyoman Ayu Sunari (untuk selanjutnya disebut objek sengketa).
3. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, dilakukan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016).
4. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan adalah terkait pelelangan terhadap objek sengketa, yang menurut Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Obscuur Libel

1. Bahwa setelah Turut Tergugat cermati, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya **tidak dapat menunjukkan** tindakan-tindakan yang telah dilakukan Tergugat II **yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.**
2. Bahwa dalil Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat.
3. Bahwa dengan demikian, sangatlah tidak tepat apabila Turut Tergugat didalihkan melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang.

Hal 14 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



4. Bahwa berdasarkan itu, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. Eksepsi Turut Tergugat Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat (PT Bank Perkreditan Rakyat Bali Dananiaga/Penjual).
2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang adalah menyampaikan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Penjual akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan dari pihak lain.
3. Bahwa Tergugat selaku Penjual telah menyampaikan Surat Pernyataan yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang diajukan oleh pihak manapun sebagai akibat pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan

DALAM POKOK PERKARA

ontvankelijke verklaard).

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Hal 15 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



A. Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat.

1. Bahwa Turut Tergugat tegaskan bahwa **lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.**
2. Bahwa kapasitas Turut Tergugat yang bersinggungan dengan perkara a quo adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Turut Tergugat selaku Pejabat Lelang.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Lelang jo. Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016, menyebutkan bahwa Penjual yang akan melakukan lelang melalui KPKNL, harus menyampaikan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
4. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permohonan dari Tergugat kepada Turut Tergugat melalui suratnya Nomor 071/BD-Dps/Dir/IV/2018 tanggal 17 April 2018 hal Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
5. Bahwa setelah menerima surat permohonan dari Tergugat, Turut Tergugat menindaklanjuti dengan memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta legalitas formal subjek dan objek yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas.
6. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang antara lain berupa:

Hal 16 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



- a. Perjanjian Kredit Nomor 08477/BD/KRD/XII/2015 tanggal 1 Desember 2015;
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 515/2015 tanggal 8 Desember 2015;
- c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 08565/2015 tanggal 23 Desember 2015; dan
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 188/2018 tanggal 3 Mei 2018.

diketahui bahwa Penggugat telah memperoleh kredit dari Tergugat dengan menjaminkan objek sengketa yang kemudian diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan pemegang Hak Tanggungan yakni Tergugat.

7. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) berbunyi:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

8. Bahwa dalam penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil

Hal 17 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain.

9. Bahwa dalam salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menyebutkan:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, 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 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."

Klausul dalam APHT tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT yang menyebutkan:

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."

10. Bahwa selain APHT tersebut, juga terdapat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 08565/2015 tanggal 23 Desember 2015 yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

11. Bahwa dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT disebutkan:

"(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Hal 18 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



(3) *Sertipikat 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*".

12. Bahwa selain itu, ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT juga menyebutkan:

"titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), 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."

13. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang disebutkan pada angka 11 dan 12 di atas, Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

14. Bahwa dengan demikian, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* Tergugat) mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur, apabila Debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

15. Bahwa berdasarkan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang berupa surat-surat peringatan dari Tergugat kepada Penggugat (selaku Debitur), diketahui bahwa Penggugat telah menunggak pembayaran hutangnya kepada Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa setelah meneliti kelengkapan berkas dan dinyatakan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, kemudian Turut Tergugat menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-1552/WKN.14/KNL.01/2018 tanggal 23 April 2018 hal penetapan Jadwal Lelang. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016.
17. Bahwa terhadap rencana pelelangan atas objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat/Penjual melalui selebaran tanggal 28 Juni 2018 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian "Fajar Bali" yang terbit tanggal 13 Juli 2018 sebagai pengumuman lelang kedua.
18. Bahwa terhadap rencana pelelangan atas terhadap objek sengketa, telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat selaku Debitur melalui surat Nomor 082/BD-Dps/Dir/IV/2018 tanggal 27 April 2018 hal Pemberitahuan Pertama Lelang.
19. Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 27 Juli 2018 dengan hasil tidak ada penawaran (TAP) dan setelah pelaksanaan lelang, dibuat Risalah Lelang Nomor 516/656/2018 tanggal 27 Juli 2018 sebagai berita acara pelaksanaan lelang.
20. Berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan/atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor 516/656/2018 tanggal 27 Juli 2018 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Hal 20 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).**

21. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. Dalil Penggugat Yang Menyatakan Pelelangan Yang Akan Dilaksanakan Selanjutnya Merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Merupakan Dalil Yang Mengada-ada

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa terhadap **pelelangan yang akan dilaksanakan selanjutnya** atas objek sengketa dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
3. Bahwa mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
 - b. Harus ada kesalahan;
 - c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
 - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.
4. Bahwa berdasarkan pendapat tersebut, maka dalil Penggugat dimaksud tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena perbuatan hukum yang belum terjadi tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum

Hal 21 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



5. Bahwa Turut Tergugat mempertanyakan logika hukum Penggugat yang meminta agar pelelangan yang belum terjadi ditetapkan sebagai perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa selain hal tersebut, tidak ada dasar hukum yang dapat dijadikan landasan untuk suatu perbuatan hukum yang belum terjadi. Dengan demikian, jelas terlihat bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada. Oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

C. Turut Tergugat Telah Melaksanakan Lelang Dengan Kehati-hatian

1. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat telah uraikan di atas, Turut Tergugat telah melaksanakan pelelangan sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang yang berlaku.
2. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat sampaikan di atas, setelah Turut Tergugat menerima surat permohonan dari Tergugat untuk melelang objek sengketa, Turut Tergugat kemudian memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan lelang.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016, Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepada Turut Tergugat sepanjang dokumen persyaratan lelangnya telah lengkap.
4. Bahwa setelah dokumen-dokumen tersebut dinyatakan lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, barulah Turut Tergugat menetapkan jadwal lelang dan memberitahukannya kepada Tergugat (selaku Penjual/Pemohon Lelang).



5. Bahwa meskipun lelang yang dilaksanakan tidak ada yang mengajukan penawaran, Turut Tergugat membuat Risalah Lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang.
6. Bahwa dengan demikian, dapat terlihat jika Turut Tergugat telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya lelang yang dilakukan sah dan memiliki kekuatan hukum.
7. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya jika dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

D. Penggugat Tidak Menderita Kerugian Baik Materiil maupun Immateriil

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 angka 12 gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat telah menderita kerugian secara materiil dan immateriil yang jika ditotal adalah sebesar Rp6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah).
2. Bahwa sesuai fakta, Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat yang telah menerima fasilitas kredit namun tidak/gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.
3. Bahwa dengan demikian, dapat terlihat jika dalil Penggugat tersebut sungguh mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

E. Turut Tergugat Menolak Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (dwangsom) Yang Diminta Penggugat

Hal 23 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas posita dan petitum Penggugat yang menyatakan bahwa akibat perbuatan Para Tergugat telah merugikan Para Penggugat secara materiil sebesar Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
2. Bahwa Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1720 K/Pot/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa **“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”**.
3. Bahwa penerapan lembaga uang paksa tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang.
4. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal **diketahui antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak terdapat hubungan hukum**, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Turut Tergugat.

Hal 24 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tuntutan ganti rugi dan uang paksa tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

F. Turut Tergugat Menolak Tuntutan Penggugat Yang Menyatakan Putusan Perkara *a quo* Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Verzet, Banding Maupun Kasasi

1. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
2. Bahwa dengan demikian, tuntutan Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

Bahwa Turut Tergugat dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar.

Hal 25 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan Penggugat;

Menyatakan surat Nomor S-1552/WKN.14/KNL.01/2018 tanggal 23 April 2018 hal penetapan Jadwal Lelang sah serta tidak melawan hukum;

Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Turut Tergugat atas permintaan Tergugat dan Risalah Lelang Nomor 516/656/2018 tanggal 27 Juli 2018 adalah sah, tidak melawan hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil sebesar Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dimohonkan Penggugat;

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Hal 26 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat dan TurutTergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 15 Nopember 2018, dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis yang telah diterima dipersidangan pada Tanggal 22 Nopember 2018 ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti-bukti surat berupa photo copy dari photo copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti Surat aslinya dipersidangan, yaitu berupa :

1. Foto Copy dari Foto Copy Perjanjian Kredit No. 08477/BD/KRD/XII/2015 Tanggal 1 Desember 2015 diberi tanda P-1 '
2. Foto Copy dari Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 7499,Luas 180M2 Kelurahan Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Surat Ukur Tanggal 25 Mei 1999, No. 181/1999 diberi tanda P-2;

Menimbang bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan saksi

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya kecuali bukti Surat T-1, T-2, T-3, T-7, T-8, T-17 dan T-18 Kuasa Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti surat asinya dipersidangan, yakni sebagai berikut ;

1. Photo Copy dari photo copy Perjanjian Kredit No.08477/BD/KRD/XII/2015Tanggal 01 Desember 2015 diberi tanda bukti T-1 ;

Hal 27 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Photo Copy dari photo copy Sertifikat Hak Milik No.7499/Desa Padangsambian luas 180M2 Surat Ukur T 25-5-1999 No.2194/1999 atas nama Ni Nyoman Ayu Sunari diberi tanda bukti T-2 ;
3. Photo Copy dari photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 515/2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Putu Chandra,SH diberi tanda bukti T-3
4. Photo Copy Surat No. 28/BD/Dps/Krd.III/2016 Tanggal 22 Maret 2016 perihal peringatan 1 (satu) diberi tanda bukti T-4
5. Photo Copy Surat No.35/BD-Dps/Krd/IV/2016 Tanggal 07 April 2016 perihal Surat Peringatan ke II (kedua) diberi tanda bukti T-5
6. Photo Copy Surat No.44/BD-Dps/Krd/V/2016 Tanggal 03 Mei 2016 perihal Surat Peringatan ke III (ketiga) diberi tanda bukti T-6
7. Photo Copy dari photo copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 08565/2015 Peringkat I Nama Pemegang Hak PT. Bank Perkreditan Rakyat Bali Dananiaga diberi tanda bukti T-7
8. Photo Copy dari photo copy Kutipan Risalah Lelang No. 658/65/2018 Peringkat I Nama Pemegang Hak PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT BALI DANANIAGA diberi tanda bukti T-8;
9. Photo Copy Salinan Putusan No. 624/Pdt.G/2017/Pn.Dps dalam perkara antara Ni Nyoman Ayu Sunari melawan PT. BPR Bali Dananiaga diberi tanda bukti T-9;
10. Photo Copy Penetapan Jadwal Lelang Tanggal 23 April 2018 diberi tanda bukti T-10;
11. Photo Copy Pengumuman Lelang II (kedua) Eksekusi Hak Tanggungan diberi tanda bukti T-11;
12. Photo Copy Penetapan Jadwal Lelang Ulang Tanggal 13 Agustus 2018 diberi tanda bukti T-12;
13. Photo Copy Pengumuman Lelang Ulang diberi tanda bukti T-13;

Hal 28 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Photo Copy Penetapan Jadwal Lelang Ulang Tanggal 14 September 2018 diberi tanda bukti T-14

15. Photo Copy Pengumuman Lelang Ulang Tanggal 18 September 2018 diberi tanda bukti T-15;

16. Photo Copy Salinan Risalah Lelang No.658/65/2018 Tanggal 25 September 2018 diberi tanda bukti T-16

17. Photo Copy Surat Keterangan Tanggal 31 Oktober 2018 diberi tanda bukti T-17

18. Photo Copy Surat No. 71-001/BD-DPS/KRD/X/2018 Tanggal 31 Oktober 2018 Perihal Permohonan Penghapusan Royal/Hak Tanggungan diberi tanda bukti T-18

Menimbang bahwa Tergugat dipersidangan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya yakni sebagai berikut :

1. Foto Copy Surat Permohonan Jadwal leang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. BPR. Bali Dananiaga tertanggal 17 April 2018 diberi tanda bukti TT-1;
2. Foto Copy Surat Penetapan jadwal lelang diberi tanda bukti TT-2 ;
3. Foto Copy Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diberi tanda bukti TT-3 a
4. Foto Copy Surat Pengumuman Lelang II (kedua) Eksekusi Hak Tanggungan diberi tanda bukti TT-3 b
5. Foto Copy Surat Pemberitahuan pelaksanaan Lelang tertanggal 27 April 2018 diberi tanda bukti TT-4

Hal 29 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto Copy Risalah Lelang Nomor : 516/65/2018 diberi tanda bukti TT-5

Menimbang bahwa, Turut Tergugat dipersidangan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 31 Januari 2019, sedangkan Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Eksepsi obscur libel, oleh karena Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan yang telah dilakukan Turut Tergugat yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan dan dalil Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat;
- Eksepsi Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak, oleh karena Turut Tergugat adalah bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat dan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang adalah menyampaikan surat pernyataan yang menyatakan bahwa penjual akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan dari pihak lain sehingga Turut Tergugat bukanlah yang bisa

Hal 30 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimintai pertanggungjawaban, dan atas dasar itu maka gugatan
Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat, Penggugat menolak dalil
eksepsi tersebut atas dasar bahwa gugatan Penggugat sudah jelas yaitu tentang
gugatan perbuatan melawan hukum dan merupakan hak Penggugat pula tentang
siapa yang akan didudukkan sebagai Tergugat, sehingga atas dasar tersebut maka
eksepsi Turut Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi diatas Majelis mempertimbangkan
sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mengajukan
gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan
Turut Tergugat dimana dalam gugatan aquo adalah menggugat tentang pelelangan
yang dilakukan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan
oleh Penggugat yang menurut Penggugat telah dilelang oleh Tergugat tanpa
melalui prosedur yang benar dengan perantaraan KPKNL yaitu Turut Tergugat
sehingga berdasarkan hal tersebut maka ditariknya KPKNL sebagai Turut
Tergugat dalam perkara aquo sudah tepat karena dengan perantaraan Turut
Tergugatlah akhirnya bisa dilakukan pelaksanaan lelang terhadap tanah dan
bangunan milik Penggugat sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi
dari Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat pada
pokoknya ialah :

- Bahwa Penggugat adalah adalah debitur yang menerima fasilitas kredit dari
Tergugat yaitu berupa kredit kepemilikan rumah tinggal sebesar Rp.
Hal 31 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dengan jaminan Hak Tanggungan Nomor 08565 / 2015 APHT I Putu Chandra SH Nomor 515 / 2015 tanggal 8 desember 2015 atas sebidang tanah dan bangunan terletak Jalan Gunung Andakasa, Gang Raflesia No 5 Lingkungan Penamparan, Kelurahan Padangsembian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar , dengan Sertipikat hak Milik No 07499 / kel. Padangsembian , surat ukur No 181/1999 tanggal 25 Mei 1999, Luas 180 M2 atas nama Ni Nyoman Ayu Sunari ;

- Bahwa sebelum tanah dan bangunan tersebut diikatkan dengan hak tanggungan tersebut terlebih dahulu Penggugat dan Tergugat mengadakan perjanjian kredit nomor: 08477/BD/KRD/XII/2015;
- Bahwa selanjutnya dalam perjalanan waktu Penggugat tidak bisa membayar kredit sebagaimana yang disepakati namun Tergugat tidak melakukan perhitungan yang cermat dan teliti untuk upaya penyelamatan kredit melainkan Tergugat langsung mengajukan permohonan untuk dilakukan pelelangan kedua dan Tergugat telah melakukan pemutusan secara sepihak atas perjanjian kredit yang disepakati sebelum jangka waktunya untuk melelang jatuh tempo dan langsung melakukan pelelangan yang kedua melalui Turut Tergugat pada tanggal 27 Juli 2018 tanpa memberitahukan nilai limit dan tanpa ada penawaran dan Turut Tergugat juga kurang hati-hati dalam melaksanakan lelang;
- Bahwa atas dasar hal tersebut maka Penggugat menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga pelelangan yang dilakukan menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal 32 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil Gugatan Penggugat tersebut telah secara tegas dibantah oleh Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan yang sama terhadap Tergugat namun gugatan Penggugat ditolak dan apa yang dilakukan oleh Tergugat yang mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat sehingga tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan telah dilelang itu sudah sesuai dengan prosedur karena Penggugat tidak bisa membayar hutangnya sebagaimana perjanjian yang telah disepakati;

Demikian juga Turut Tergugat telah membantah dalil Penggugat oleh karena Turut Tergugat telah melakukan pelaksanaan lelang sesuai dengan prosedur dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga atas dasar hal tersebut maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai materi pokok gugatan Penggugat dan setelah mencermati materi gugatan Penggugat maupun materi jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat serta Replik Penggugat dan Duplik Tergugat, telah diperoleh dalil-dalil yang telah diakui setidaknya tidak disangkal sehingga dalil tersebut menjadi dalil tetap yang tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya, yaitu sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat berupa kredit kepemilikan rumah tinggal sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dengan Perjanjian Kredit No. 08477/BD/KRD/XII/2015 (vide bukti P-1 dan T-1) dan telah diterima oleh Penggugat;
- Bahwa pengajuan kredit tersebut dengan menggunakan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan terletak Jalan Gunung Andakasa, Gang Rafflesia No 5 Lingkungan Penamparan, Kelurahan Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dengan Sertipikat hak Milik No 07499 / kel.

Hal 33 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padangsambian, surat ukur No 181/1999 tanggal 25 Mei 1999, Luas 180 M2 atas nama Ni Nyoman Ayu Sunari (vide bukti P-2 dan T-2) yang telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 08565 / 2015 APHT I Putu Chandra SH Nomor 515 / 2015 tanggal 8 desember 2015 (vide bukti T-3 dan T-7) ;

- Bahwa selanjutnya Penggugat tidak bisa membayar tagihan kepada Tergugat dan Tergugat telah mengeluarkan surat peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 kali (vide bukti T-4, T-5 dan T-6) dan selanjutnya terhadap obyek tanah dan bangunan yang menjadi jaminan tersebut dilakukan lelang oleh Tergugat melalui perantara Turut Tergugat (vide bukti T-8, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16 dan TT-1 s/d TT-5) dan telah ada pemenang lelang sebagaimana bukti T-16;
- Bahwa sebelumnya telah ada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 624/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 14 Pebruari 2018 terkait perkara gugatan oleh Penggugat melawan Tergugat yang pada pokoknya menggugat Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena akan melakukan proses lelang terhadap objek yang dijadikan jaminan oleh Penggugat dan dalam putusan tersebut dalam amarnya menyebutkan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak (vide bukti T-9);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan materi gugatan Penggugat dan Jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat diketahui pula bahwa dalil gugatan Penggugat yang dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang selanjutnya menjadi pokok persoalan yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah :

Bahwa Penggugat menganggap Tergugat tidak melakukan prosedur yang benar terhadap penagihan atas kredit macet yang diberikan kepada Penggugat sehingga pelaksanaan lelang yang telah dilakukan pada hari Jumat, 27 Juli 2018 oleh Tergugat melalui perantara Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak

Hal 34 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kekuatan hukum karena tidak dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah diketahui pokok permasalahan yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat, maka sebelum mempertimbangkan gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan proses pelelangan dengan benar, maka yang Majelis perlu pertimbangkan terlebih dahulu adalah :

Apakah benar Tergugat melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan perjanjian yang disepakati dan apakah Tergugat telah melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa milik Penggugat dengan perantara Turut Tergugat tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya?

Menimbang, bahwa terhadap pokok persoalan tersebut diatas, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka berdasarkan ketentuan pasal 283 Rbg, Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, dengan tetap memberi kesempatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengajukan bukti-bukti sangkalannya;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 dan P-2;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil sangkalannya tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan bukti- bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-18;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat dan apa yang telah tidak

Hal 35 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantah baik oleh Para Pihak yang sekaligus dijadikan fakta di dalam persidangan sebagaimana tersebut di atas yaitu:

Bahwa sebagaimana bukti T-9 bahwa perkara Penggugat yang pernah diajukan terhadap Tergugat yang menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terkait dengan pemberian kredit dan Penggugat menuntut agar Tergugat membatalkan segala bentuk pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat telah diputus yang amar putusannya Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, maka Majelis hanya akan mempertimbangkan apakah proses pelelangan yang telah dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat pada hari Jumat, 27 Juli 2018 sebagaimana dalam penetapan lelang nomor: S-1552 WKN.14/KNL.01/2018 terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang saat ini telah laku dan telah ada pemenang lelangnya sebagaimana gugatan aquo telah sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut";

Demikian juga dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa "Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sehingga Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap";

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan yaitu dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti bertanda T-3 s/d T-8, T-10 s/d T-18, Hal 36 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian juga bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu bukti bertanda TT-1 s/d TT-5 membuktikan bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak Jalan Gunung Andakasa, Gang Raflesia No 5 Lingkungan Penamparan, Kelurahan Padangsembian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dengan Sertipikat hak Milik No 07499 / kel. Padangsembian, surat ukur No 181/1999 tanggal 25 Mei 1999, Luas 180 M2 atas nama Ni Nyoman Ayu Sunari telah melalui tahapan mulai adanya Permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan kemudian penetapan jadwal lelang, pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan yang dilanjutkan dengan pengumuman lelang kedua dan telah ada pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat yang akhirnya dilanjutkan dengan risalah lelang dan telah ada pembeli yaitu Agus Indra Resmawan dan telah pula ada permohonan penghapusan (roya) hak tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut bila dikaitkan dengan dalil Penggugat, sebagaimana bukti-bukti/fakta yang terungkap di persidangan Majelis Hakim berpendapat bahwa prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat dengan perantara turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan yang pokok adalah antara Penggugat dengan Tergugat dan berdasarkan pertimbangan tersebut ternyata Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg maka terhadap gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat ditolak maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan per petitum gugatan Penggugat, maka harus ditolak seluruhnya;

Hal 37 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat selain yang telah dipertimbangkan diatas karena tidak relevan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.131.000,- (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis, tanggal 21 Pebruari 2019 oleh kami : Ni Made Purnami, SH.MH. sebagai Hakim Ketua, I Dewa Made Budi Watsara, SH.MH. dan I Gde Ginarsa, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 28 Pebruari 2019 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh : Ida Ayu Gede Widnyani, SH.MHum. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Hal 38 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

t.t.d

I Gde Ginarsa,SH.

t.t.d

I Dewa Made Budi Watsara,SH.MH

Panitera Pengganti

t.t.d

Ida Ayu Gde Widnyani,SH..M.Hum

t.t.d

Ni Made Purnami,SH.,MH

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya PNBP Penggugat dan Tergugat	Rp.	15.000,-
4. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat.....	Rp.	1.025.000,-
5. Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000,-
6. Materai Putusan.....	Rp.	6.000,-
Jumlah.....	Rp.	1.131.000,-

(satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah).



Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari Rabu Tanggal 13 Maret 2019
Penggugat telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri
Denpasar Tanggal 28 Pebruari 2019 Nomor 735/Pdt.G/2018/PN.Dps tersebut ;

Panitera Pengganti,

t.t.d

IDAAYU GDE WIDNYANI, S.H.M.Hum



Catatan :

Dicatat disini bahwa Salinan Resmi Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 735/Pdt.G/2018/PN Dps, tertanggal 28 Pebruari 2019 tersebut, diberikan kepada dan atas permintaan Penggugat (NI NYOMAN AYU SUNARI) pada hari ini : Kamis tanggal 21 Maret 2019 ;

Panitera

Dwi Setyo Kuncoro,SH.MH.
NIP.19671217 199103 1 005

Dengan perincian biaya sebagai berikut :

- | | |
|------------------------|-------------|
| 1. Biaya meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Upah Tulis | Rp. 1.800,- |
| 3. J u m l a h | Rp. 12.600 |

Hal 41 dari 40 halaman Penetapan Nomor 735/Pdt.G/2018PN Dps



Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari Rabu Tanggal 13 Maret 2019
Penggugat telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri
Denpasar Tanggal 28 Pebruari 2019 Nomor 735/Pdt.G/2018/PN.Dps tersebut ;

Panitera Pengganti,

IDA AYU GDE WIDNYANI, S.H.M.Hum