



PUTUSAN

Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DHARMA WIRA WIJAYA, tempat/tgl lahir, Surabaya , 16 agustus 1963, umur 54 tahun, jenis kelamin, laki-laki, Agama, Budha, Warga Negara Indonesia, Alamat : Pacar Kembang No 83a ,Rt 002 Rw 006, Kelurahan Pacar Kembang ,Kecamatan Tambak sari, Kota Surabaya, Pekerjaan, Wiraswasta, Status Kawin, Pendidikan SLTA, selanjutnya disebut Pemanding semula Penggugat ;

MELAWAN ;

1. Pimpinan PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Kredit Konsumer Surabaya yang beralamat di jalan , Kertajaya Indah timur No 37-39 lantai 2 , Surabaya 60117 ,selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I ;
2. Pimpinan PT. Bank Central Asia ,Tbk ,Head Office , menara BCA Grand Indonesia Jalan. M.H. Thamrin No 1 Jakarta 10310 ,selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II ;
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung-Bali yang beralamat di jalan Dewi Saraswati no 3 , Seminyak ,Kuta ,Badung-Bali 80361, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III ;
4. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar Bali yang beralamat di jalan , Dr Kusuma Atmaja , Gedung Keuangan Negara di Denpasar-Bali, selanjutnya Terbanding IV semula Tergugat IV ;
5. Pimpinan Balai Lelang Tunjungan Surabaya yang beralamat di jalan Tunjungan No 86-88 lantai 2 ,Surabaya, selanjutnya disebut Terbanding V semula Tergugat V ;
6. Kepala Dinas Kehutanan Propinsi Bali yang beralamat di jalan , Raya Puputan Renon no 23 ,Dangin Puri Klod Denpasar – Bali 80234, selanjutnya disebut Terbanding VI semula Tergugat VI ;
7. Kepala PLN. Gardu Induk Nusa Dua , Badung ,Kuta Selatan-Bali yang beralamat di jalan By Pass Nusa Dua – Kuta-Bali ,selanjutnya disebut Terbanding VII semula Tergugat VII ;

Halaman. 1 dari. Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan ;

Kepala Kantor Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Regional 8 Bali dan Nusa Tenggara yang beralamat di jalan Diponogoro no 134 Dauh Puri, Denpasar-Bali ,selanjutnya disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 6 Maret 2019 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dalam Register Nomor 249/Pdt.G/2018/PN Dps. tanggal 09 Maret 2019 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya hubungan penggugat dengan **tergugat I dan tergugat ii** sudah terjalin sejak 26 juli 2016 dimana tergugat I sebagai kreditur telah melakukan perjanjian kredit kpr yang dibuat oleh dan dihadapan hartono,sh notaris di badung –bali, dengan perjanjian kredit no 53 yang dibuat pada hari selasa tanggal 26 juli 2016 dan pemasangan sertifikat hak tanggungan nomor 5513/2016 peringkat I sebesar 22.500.000.000 , dimana penggugat sebagai debitur telah memperoleh fasilitas kredit kpr dari tergugat I sebesar rp 18.000.000.000 (delapan belas milyar) waktu itu penggugat sebagai pengusaha memiliki perusahaan yang bergerak dalam bidang perdagangan ,penggugat sebagai seorang wiraswasta adalah **konsumen yang beritikad baik dengan melakukan kerjasama atas pembiayaan kredit kpr .**
2. Pihak penggugat(debitur) memberikan jaminan 1(satu) sebidang tanah seluas 1575m2 dengan sertifikat hak milik nomor 3820 a/n dharma wira wijaya ,kel benoa ,kec kuta selatan ,kabupaten badung, propinsi bali terletak di jalan by pass nusa dua ,bali.
3. Perjanjian kredit pinjaman kpr tersebut ditandatangani penggugat (debitur) pada hari selasa,tanggal 26 juli 2016 yang dibuat dihadapan hartono,sh notaris di badung . dalam persetujuan kredit tersebut pihak tergugat I dan tergugat II (kreditur) hanya menilai dari harga tanah nya saja tanpa memasukan nilai bangunanya sebagai jaminannya.

Halaman. 2 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Beberapa bulan kemudian penggugat (debitor) akan merealisasikan rencana bisnis nya dengan melakukan pembangunan terhadap obyek jaminan tanah seluas 1575m2 dengan sertifikat hak milik nomor 3820 a/n dharma wira wijaya ,kel benoa,kec kuta selatan kabupaten badung propinsi bali terletak di jalan by pass nusa dua –bali.
5. Penggugat menugaskan kontraktor untuk melaksanakan pembangunan ,analisa dan pengukuran atas obyek jaminan . setelah tugas dilaksanakan oleh kontraktor ,kontrktor memberikan laporan kepada penggugat bahwa luas lahan tanah yang akan dibangun tidak sesuai dengan data luas yang diberikan kepada dia,padahal penggugat memberikan data luas sesuai yang tercantum di sertifikat hak milik penggugat yaitu seluas 1575m2.
6. Merasa ada kejanggalan terhadap obyek tanah milik penggugat ,maka penggugat meminta kepada kantor pertanahan kabupaten badung(bpn badung-bali) untuk melakukan pengukuran ulang terhadap obyek tanah milik penggugat ,pada tanggal 02 oktober 2016 dilakukan pengukuran batas oleh kantor prtanahan kabupaten badung (tergugat III),dengan surat tugas pengukuran nomor 2285/st-22.03/x/2016.
7. Dari hasil pengukuran ,kantor pertanahan kabupaten badung (tergugat iii) memberitahukan kepada penggugat kalau memang ada kekurangan sebagian tanah milik penggugat seluas 173m2 yang mana telah dikuasai oleh tergugat 6 (dinas kehutanan propinsi bali) dan dipinjam pakaikan kepada tergugat VII (gardu induk nusa dua bali).
8. Menindak lanjuti hasil pengukuran oleh tergugat 3(bpn badung-bali) menyurati tergugat VI (dinas kehutanan propinsi bali) tanggal 22 september 2017 untuk bersama-sama pada tanggal 2 oktober 2017 menyaksikan dan menunjukan batas dan tugu batas b 167 dan b168 yang dihadiri oeh **dinas kehutanan yang** diwakili oleh bpk made marmita ,**tahura** diwakili oleh bapak ketut subandi, dan dari **bpkh** diwakili oleh bapak budi dwi hartanto , dan dari tergugat 3(**bpn badung**) diwakili oleh bpk achmad subarjo .
9. Dari hasil penunjukan batas-batas, dari tugu batas b 167 dan b 168 menunjukan ada sebagian tanah milik penggugat seluas 173m2 yang diakui adalah tanah milik tergugat 6 yang masuk kedalam sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya (overlap).
10. Dari awal penggugat mempunyai itikat baik untuk mengangsur pinjaman terhadap tergugat I dan tergugat II dengan harapan usaha yang akan dikembangkan di obyek jaminan kredit kpr yang diperoleh dari tergugat I dan tergugat II bisa berjalan dengan lancar tanpa ada hambatan yang berarti.

Halaman. 3 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Dikarenakan rencana pembangunan dalam pengurusan imb terhambat dengan kasus overlap lahan obyek jaminan kpr yang tidak bisa diselesaikan secara musyawarah dan sampai berlarut-larut tanpa kejelasan ,mempengaruhi modal usaha penggugat yang berhenti dan tidak bisa memberikan keuntungan kepada penggugat.sehingga modal investasi yang telah dikeluarkan berupa uang muka oleh penggugat dan angsuran-angsuran yang sudah dibayarkan kepada tergugat I dan tergugat II semakin memberatkan keuangan penggugat, hingga penggugat tidak mampu untuk meneruskan angsurannya..
12. Keinginan dari penggugat tetap masih memohon pihak tergugat i dan tergugat 2 untuk merescchedule pembayaran angsuran yang tersisa.
13. Pada tanggal 6 february 2018 secara tiba-tiba penggugat menerima pemberitahuan lelang eksekusi dengan penetapan hari dan tanggal lelang no **s-267/wkn.14/knl.01/2018 tanggal 24 january 2018** dari kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (kpknl) denpasar ,terhadap sertifikat hak milik (shm) no 3820 a/n dharma wira wijaya luas 1575m2 terletak di kelurahan benoa,kecamatan kuta selatan ,kab badung,propinsi bali.
adapun lelang akan diselenggarakan pada ;
hari : selasa tanggal 20 maret 2018
pukul : pukul 07.00 s/d 09.00
tempat : kpknl denpasar gedung keuangan negara i
jalan : Kusuma atmaja ,Denpasar-Bali
14. Bahwa karena tergugat 3(bpn badung bali) dalam hal ini telah mengetahui permasalahan sengketa lahan ini dari awal tapi masih memberikan surat keterangan pendaftaran tanah (skpt) untuk keperluan lelang yang nantinya akan **membuat permasalahan hukum baru dari pemenang lelang maupun terhadap tergugat 6 (dinas kehutanan propinsi bali) yang berkepentingan melindungi tanah negara.**
15. Tergugat 3(bpn badung – bali) dalam hal ini harus bertanggung jawab kepada penggugat atas terbitnya sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya terletak di kelurahan benoa,kecamatan kuta selatan, kabupaten badung propinsi bali,yang di claim / diakui ada overlap hak milik dinas kehutanan propinsi bali yang masuk kedalam sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya.
16. Bahwa karena penggugat berkeberatan terhadap tergugat 6 (dinas kehutanan propinsi bali) yang sampai saat ini menguasai lahan milik penggugat , untuk segera mengembalikan kepada penggugat secara utuh sesuai sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya seluas 1575m2

Halaman. 4 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di kelurahan benoa ,kecamatan kuta selatan ,kabupaten badung ,propinsi bali.

17. Bahwa karena tergugat 7 (gardu induk pln nusa dua bali) yang telah menutup lahan milik penggugat dengan tembok pembatas secara sepihak yang mana adalah perbuatan terlarang dan oleh karenanya jelas melanggar hukum ,maka untuk seharusnya membongkar pagar pembatas untuk dikembalikan kepada penggugat sebagai pemilik yang sah dari sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya seluas 1575m2 yang terletak di kelurahan benoa,kecamatan kuta selatan ,kabupaten badung ,propinsi bali.

18. Bahwa tergugat IV (kantor pelayan kekayaan negara dan lelang /kpknl Denpasar) yang mana telah menetapkan lelang nomor s-267/wkn.14/knl.01/2018 tanggal 24 januari 2018 dari kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang Denpasar ,adapun lelang yang akan dilaksanakan pada,

hari : selasa

tanggal : 20 maret 2018

pukul : 07.00 s/d 09.00 wib

tempat : kpknl Denpasar gedung keuangan negara I

jalan : Dr. Kusuma Atmaja ,Denpasar

untuk membatalkan lelang tersebut karena belum ada kepastian hukum yang tetap mengenai hak kepemilikan antara penggugat dengan tergugat vi (dinas kehutanan propinsi bali).

19. Bahwa karena tergugat 5 (balai lelang tunjungan)yang melaksanakan kuasa dari tergugat I dan tergugat II untuk memproses lelang sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya seluas 1575m2 terletak di kelurahan benoa,kecamatan kuta selatan ,kabupaten badung ,propinsi bali , untuk tidak melanjutkan proses lelang tersebut .

20. Bahwa faktanya penggugat sama sekali tidak ada niat untuk tidak membayar angsuran pinjaman terhadap tergugat I dan tergugat II , dikarenakan ada pihak dari tergugat VI (dinas kehutanan propinsi bali) dan tergugat VII (gardu induk pln nusa dua badung bali) yang menyebabkan penggugat tidak bisa melakukan rencana usaha terhadap obyek yang disengketakan tersebut sampai berlarut-larut hingga menyebabkan tergerusnya modal penggugat sampai penggugat tidak bisa melakukan pembayaran angsuran .

21. Berdasarkan uraian yuridis tersebut diatas dengan mendasari perbuatan yang dilakukan tergugat I ,tergugat V, tergugat V ataupun pihak –pihak yang

Halaman. 5 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantu dalam pelaksanaan lelang nomor s-267/wkn.14/knl.01/2018 tanggal 24 januari 2018 terhadap tanah dan bangunan hak milik (shm) nomor 3820 a/n dharma wira wijaya selua 1575m2, terletak di kelurahan benoa, kecamatan kuta selatan, kabupaten badung , propinsi bali , adalah tindakan yang melawan hukum.

22. Berdasarkan putusan makamah agung republik indonesia dalam putusan nomor 3201k/pdt/1984 tanggal 30 januari 1986 , menyatakan bahwa parate eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan /fiat pengadilan negeri meski didasarkan ada pasal 1178 kitab undang-undang hukum perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan adalah batal demi hukum.

23. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II terhadap sertifikat hak milik (shm) no 3820 a/n dharma wira wijaya selua 1575m2 terletak di kelurahan benoa, kecamatan kuta selatan , kabupaten badung, propinsi bali , adalah melanggar undang-undang republik indonesia nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen tentang klausula baku. **klausula baku** adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen .
undang-undang konsumen bab V pasal 18 mengenai ketentuan pencantuman klausula baku ayat 1 berbunyi ; pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian, apabila ;

1. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
2. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
4. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
5. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;

Halaman. 6 dari. Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
7. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
8. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

Klausula baku ayat 2 menyatakan pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti.

Klausula baku ayat 3 menyatakan setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.

Klausula baku ayat 4 menyatakan pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Bahwa dari uraian tentang undang-undang konsumen bab v pasal 18 tentang klausula baku secara tegas dan nyata perbuatan dari tergugat I dan tergugat II maupun pihak-pihak yang membantu dalam proses lelang nomor : s-267/wkn.14/knl.01/2018 tanggal 24 januari 2018 dengan lelang yang akan dilaksanakan pada ;

hari, tanggal : selasa, 20 maret 2018

pukul : 07.00 s/d 09.00 wib

tempat : kpknl Denpasar gedung keuangan negara i, jalan
Dr.Kusuma Atmaja, Denpasar

telah melanggar hukum, melanggar hak orang lain dan kepatuhan sesuai doktrin hukum maupun yurisprudensinya.

Bahwa karena janji pemberian hak tanggungan oleh penggugat untuk pemasangan hak tanggungan yang dibuat dihadapan ppat untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan adalah sebidang tanah kosong, sesuai surat persetujuan kredit (spk) dari tegugat I dan tergugat II, tetapi dalam perjanjian kredit pasal 6 dan kuasa pemasangan sertifikat hak tanggungan no 5513/2016 ada penambahan pemasangan hak tanggungan atas bangunan, yang sebenarnya tidak pernah penggugat berikan hak tersebut.

Halaman. 7 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu sangat jelas dan terang menderang bahwa apa yang dilakukan tergugat i dan tergugat ii melanggar undang-undang perlindungan konsumen bab V pasal 18 ayat 1 (4) yang menyatakan melarang pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

undang-undang konsumen bab V dalam pasal 18 ayat 1 (8) juga menyatakan melarang pelaku usaha membuat kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. maka perbuatan tergugat I dan tergugat II adalah tindakan yang melanggar hukum dan penggugat memohon kepada ketua pengadilan negeri Denpasar, cq yang mulia majelis hakim yang memeriksa untuk membatalkan sertifikat hak tanggungan nomor 5513/2016.

Bahwa perjanjian kredit pasal 15 ayat i yang menyatakan tergugat I dan tergugat II berhak tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur (penggugat) untuk memindahkan atau mengalihkan dengan cara apapun sebagian atau seluruh hak dan atau kewajiban tergugat tergugat I dan tergugat II dalam memberikan fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit kepada lembaga keuangan, bank, atau kreditor lainnya yang pelaksanaannya cukup dengan memberitahukan secara tertulis kepada debitur , maka perbuatan tergugat I dan tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, merampas hak orang lain, melakukan tindakan semena-mena, melanggar undang-undang konsumen bab V pasal 18 ayat i (1) yang menyatakan pelaku usaha dilarang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha kepada pihak lain, maka sudah selayaknya majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan untuk membatalkan perjanjian kredit nomor 53 yang dibuat dihadapan hartono, sh notaris di kabupaten badung.

Bahwa oleh karena perbuatan tergugat i dan tergugat ii dapat mengakibatkan kerugian bagi penggugat yang adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan telah memenuhi unsur yang terkandung dalam pasal 1365 kuhp yang berbunyi "tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seseorang, mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya.

bahwa karena tergugat I, tergugat II dan tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat dengan menjual asset penggugat yang adalah sebagai pemilik yang sah atas obyek yang akan dilelang, maka tergugat I dan tergugat II, haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada penggugat secara tunai dan sekaligus, untuk kerugian materiil yang tidak kurang dari maupun non materiil yang tidak kurang rp

Halaman. 8 dari. Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah) dengan rincian kerugian materiil sebesar Rp 35.000.000.000 (tiga puluh lima milyar rupiah) dan kerugian non materiil sebesar Rp 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah)

bahwa oleh karena perbuatan tergugat I dan tergugat II yang telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan di kantor pelayanan kekayaan dan lelang Denpasar dengan penetapan hari dan tanggal lelang nomor s-267/wkn.14/knl.01/2018 tanggal 24 Januari 2018 terhadap sertifikat hak milik (shm) no 3820 a/n dharma wira wijaya seluas 1575m² ,terletak di kelurahan benoa , kecamatan kuta selatan ,kabupaten badung, propinsi bali.

adapun lelang akan diselenggarakan pada ;

hari dan tanggal : selasa ,20 maret 2018

pukul : 07.00s/d 09.00 wib

tempat : kpknl Denpasar gedung keuangan negara i jalan

Dr.Kusuma Atmaja,Denpasar yang mana obyek nya masih berada dalam penguasaan penggugat ,tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan mencemarkan nama baikpenggugat yang sangat berdampak pada bisnis nya , guna membersihkan nama baik penggugat maka haruslah tergugat I dan tergugat II serta tergugat V dihukum untuk mengklarifikasikan dan menyampaikan permintaan maaf kepada penggugat melalui berita di 3 (tiga) media cetak berskala nasional yaitu Kompas , Jawa Post , dan media Indonesia , masing –masing berukuran ¼ seperempat halaman .

Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan dalam perkara dan agar tidak sia-sia dan jangan sampai dipindah tangankan kepada orang lain yang berakibat sangat merugikan bagi penggugat ,maka penggugat mohon kepada bapak ketua pengadilan negeri Denpasar ,yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap ;

1. Atas tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat hak milik (shm) nomor 3820 a/n dharma wira wijaya , kelurahan benoa , kecamatan kuta selatan ,kabupaten badung ,propinsi bali seluas 1575m²
2. Atas tanah dan bangunan yang berada di jalan kertajaya indah timur no 37 – 39 Surabaya yang saat ini dipakai sebagai kantor tergugat I
3. Atas tanah dan bangunan yang berada di menara bca grand Indonesia ,jalan m.h Thamrin no.1 Jakarta 10310 yang saat ini dipakai sebagai kantor head office dari tergugat II
4. Atas tanah dan bangunan yang berada di jalan Basuki Rachmad 149 , Surabaya yang saat ini dipakai sebagai kantor tergugat V

Halaman. 9 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Atas tanah dan bangunan yang berada di jalan pangeran jakarta 119c ,jakarta yang saat ini dipakai sebagai kantor tergugat V

Bahwa karena tergugat iii yang menerbitkan sertifikat hak tanggungan sehingga juga turut pula bertanggung jawab dalam melegalkan pembuatan sertifikat hak tanggungan , yang mana disamakan dengan orang yang melakukan perbuatan terlarang dan oeh karenanya jelas melanggar hukum , maka tergugat iii bertanggung jawab atas semua pelanggaran-pelanggaran hukum yang dilakukannya.

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum yang terurai diatas ,penggugat mohon kepada ketua pengadilan negeri denpasar , cq yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, berkenan memberi putusan sebagai berikut ;

Dalam provisi :

Memerintahkan kepada tergugat I dan tergugat II untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan –tindakan yang melanggar / melawan hukum terhadap obyek sengketa yang menjadi jaminan hutang kredit kepemilikan rumah (kpr) sesuai perjanjian kredit nomor 53 hari selasa tanggal 26 – 07 -2016 yang ditandatangani oleh penggugat dengan tergugat i yang berdasarkan pada sertifikat hak tanggungan peringkat i nomor 5513/2016 yang diterbitkan tergugat III ,ditandatangani oleh penggugat dengan tergugat I , terhadap sertifikat hak milik(shm) nomor 3820, a/n dharma wira ijaya seluas 1575m2 terletak di kelurahan benoa , kecamatan kuta selatan, kabupaten badung ,propinsi bali , sampai ada ada keputusan mengenai pokok perkara aquo hingga mempunyai kekuatan hukum tetap (inkract) .

Dalam pokok perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (conservator beslag) yang dilakukan / diletakan oleh pengadilan negeri denpasar , terhadap tanah dan bangunan sertifikat hak milik (shm) nomor 3820 a/n Dharma wira wijaya seluas 1575m2 terletak di kelurahan benoa , kecamatan kuta selatan , kabupaten badung ,propinsi bali
atas tanah dan bangunan yang berada di jalan kertajaya indah timur no 37 – 39 Surabaya yang sat ini dipakai sebagai kantor Tergugat I
atas tanah dan bangunan yang berada di menara bca grand indonesia ,jalan m.h thamrin no.1 jakarta 10310 yang saat ini dipakai sebagai kantor head office dadi Tergugat II
atas tanah dan bangunan yang berada di jalan basuki rachmad 149 , surabaya yang saat ini dipakai sebagai kantor tergugat V

Halaman. 10 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah dan bangunan yang berada di jalan pangeran Jayakarta 119c ,Jakarta yang saat ini dipakai sebagai kantor Tergugat V

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagai dimaksud dalam pasal 1365 kuhp dengan segala akibat hukum nya
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan –tindakan yang melanggar / melawan hukum terhadap obyek sengketa yang menjadi jaminan hutang kredit kepemilikan rumah (kpr) sesuai perjanjian kredit nomor 53 hari selasa tanggal 26 – 07 -2016 yang ditandatangani oleh penggugat dengan tergugat I yang berdasarkan pada sertifikat hak tanggungan peringkat I nomor 5513/2016 yang diterbitkan tergugat III ,ditandatangani oleh penggugat dengan tergugat I , terhadap sertifikat hak milik(shm) nomor 3820, a/n dharma wira ijaya seluas 1575m2 terletak di kelurahan benoa , kecamatan kuta selatan, kabupaten badung ,propinsi bali , sampai ada ada keputusan mengenai pokok perkara aquo hingga mempunyai kekuatan hukum tetap (inkract)
5. Menghukum Tergugat I dan tergugat II untuk menghapus biaya bunga dan denda tunggakan yang menjadi keterlabatan pembiayaan angsuran perbulan,untuk dilakukan peninjauan ulang dan tidak melakukan pengosongan dan pelelangan umum.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada penggugat sebesar rp 2.000.000 (dua juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap(inkract).
7. Menghukum Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi kepada penggugat secara tunai dan sekaligus berupa kerugian materiil yang tidak kurang dari dan kerugian non materiil yang tidak kurang dari rp 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah) dengan rincian kerugian materiil sebesar rp 35.000.000.000 (tiga puluh lima milyar rupiah) dan kerugian non materiil sebesar rp 15.000.000.000(lima belas milyar rupiah).
8. Menghukum Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat V atas perbuatannya untuk mengklarifikasi dan menyampaikan permintaan maaf kepada penggugat melalui berita di 3 media cetak berskala nasional yaitu Kompas , Jawa Post , media Indonesia masing-masing berukuran ¼ (seperempat) halaman .

Halaman. 11 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat 3(Bpn Badung – Bali) dalam hal ini harus bertanggung jawab kepada penggugat atas terbitnya sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya terletak dikelurahan benoa,kecamatan kuta selatan, kabupaten badung propinsi bali,yang di claim / diakui ada overlap hak milik dinas kehutanan propinsi bali yang masuk kedalam sertifikat hak milik no 3820 a/n Dharma wira wijaya.
- 10.Menghukum Tergugat 6 (Dinas Kehutanan Propinsi Bali) yang sampai saat ini menguasai lahan milik penggugat , untuk segera mengembalikan kepada penggugat secara utuh sesuai sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya seluas 1575m2 yang terletak di kelurahan benoa ,kecamatan kuta selatan ,kabupaten badung ,propinsi bali .
- 11.Menghukum Tergugat 7 (Gardu Induk Pln Nusa Dua Bali) yang telah menutup lahan milik penggugat dengan tembok pembatas secara sepihak yang mana adalah perbuatan terlarang dan oleh karenanya jelas melanggar hukum ,maka untuk seharusnya membongkar pagar pembatas untuk dikembalikan kepada penggugat sebagai pemilik yang sah dari sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya seluas 1575m2 yang terletak dikelurahan benoa,kecamatan kuta selatan ,kabupaten badung ,propinsi bali.
- 12.Menghukum Tergugat 5 (Balai Lelang Tunjungan)yang melaksanakan kuasa dari tergugat I dan tergugat II untuk memproses lelang sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya seluas 1575m2 terletak di kelurahan benoa,kecamatan kuta selatan ,kabupaten badung ,propinsi bali , untuk tidak melanjutkan proses lelang tersebut .
- 13.Menghukum tergugat IV (Kantor Pelayan Kekayaan Negara dan Lelang /KPKNLDenpasar) yang mana telah menetapkan lelang nomor s-267/wkn.14/KNL.01/2018 tanggal 24 januari 2018 dari kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang denpasar ,adapun lelang yang akan dilaksanakan pada,
hari : selasa
tanggal : 20 maret 2018
pukul : 07.00 s/d 09.00 wib
tempat : kpknl denpasar gedung keuangan negara I
jalan : dr kusuma atmaja ,denpasar
untuk membatalkan lelang tersebut karena belum ada kepastian hukum yang tetap mengenai hak kepemilikan antara penggugat dengan tergugat VI (dinas kehutanan propinsi bali).

Halaman. 12 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pengawasan lebih tegas terhadap layanan jasa keuangan yang dilakukan tergugat I dan tergugat II dalam pelaksanaan standart operasional prosedur (sop) yang dilakukan terhadap pemakai jasa keuangan .

15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain ,baik berupa perlawanan (verzet),banding ,kasasi maupun upaya hukum lain

16. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini.

Atau bilamana pengadilan negeri denpasar c/q yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ,penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana sesuai dengan rasa kepatutan dan keadilan yang kita harapkan bersama (ex aquo et bono)

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

PENDAHULUAN :

Bahwa sebelum Tergugat I dan Tergugat II menanggapi Gugatan Penggugat, maka terlebih dahulu Tergugat I dan Tergugat II akan menguraikan hal-hal yang menjadi latar belakang adanya permasalahan di antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah debitur dari PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) yang telah memperoleh fasilitas kredit melalui Tergugat I, berupa :

- **Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan jumlah pokok sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah)** yang dipergunakan untuk membiayai pembelian tanah kosong atau tanah dan bangunan rumah, dengan pembayaran secara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus dalam jangka waktu 120 bulan sejak tanggal realisasi fasilitas kredit;

Berdasarkan **Perjanjian Kredit Nomor 53 tertanggal 26 Juli 2016** (selanjutnya disebut “**Perjanjian Kredit**”), yang dibuat di hadapan Hartono, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, dan telah ditandatangani oleh Penggugat selaku debitur (beserta dengan Ny. Dra.Gwie Mie Lim selaku istri debitur yang memberikan persetujuan) dan Tergugat I selaku kreditur;

2. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit tersebut, Penggugat selaku Debitur telah menyerahkan agunan, sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 6 Perjanjian Kredit**, berupa :

Halaman. 13 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 3820/Kelurahan Benoa**, diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi tanggal 02-08-1997 (dua Agustus seribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh), Nomor 4076/1997, **seluas 1575 m2 (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi)**, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, **terdaftar atas nama DHARMA WIRA WIJAYA**, demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan/atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah-tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan; (selanjutnya disebut "**Objek Jaminan**").

3. Bahwa Objek Jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk., berdasarkan :

Sertipikat Hak Tanggungan No. 5513/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo.Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 231/2016 tanggal 18 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Hartono, S.H., PPAT di Kabupaten Badung, jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 216/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Hartono, S.H., PPAT di Kabupaten Badung, untuk Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 22.500.000.000,- (dua puluh dua milyar lima ratus juta rupiah).

4. Bahwa sejak bulan Maret 2017 Penggugat mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran kredit, yang mana hal ini pun telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam **dalil Posita angka 11 surat gugatan**, yang menyatakan:

*"Dikarenakan rencana pembangunan dalam pengurusan IMB terhambat dengan kasus overlap lahan Objek Jaminan KPR yang tidak bisa diselesaikan secara musyawarah dan sampai berlarut-larut tanpa kejelasan, mempengaruhi modal usaha Penggugat yang berhenti dan tidak bisa memberikan keuntungan kepada Penggugat, sehingga modal investasi yang telah dikeluarkan berupa uang muka oleh Penggugat dan angsuran-angsuran yang sudah dibayarkan kepada Tergugat I dan Tergugat II semakin memberatkan keuangan Penggugat, sehingga **Penggugat tidak mampu untuk meneruskan angsurannya**"*

Bahwa pengakuan PENGGUGAT tersebut di atas merupakan bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Halaman. 14 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu."

5. Adapun perbuatan Penggugat tersebut jelas-jelas merupakan tindakan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit**, yang menyatakan :

Pasal 10.1 Perjanjian Kredit :

"Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini ;

- a. **Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**
- b. dst."

Pasal 10.2 Perjanjian Kredit :

"Apabila Debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan Debitor lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita."

Pasal 10.3 Perjanjian Kredit :

"Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 10.2. Perjanjian Kredit maka BCA berhak untuk melaksanakan hak – haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak – haknya terhadap Debitor dan / atau harta kekayaannya termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak – hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan"

- Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah berupaya mengingatkan Penggugat agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran, baik secara lisan maupun secara tertulis, antara lain melalui Surat Peringatan yang telah disampaikan oleh Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

Halaman. 15 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Surat No. 7171/KKKS/2017 tertanggal 5 Juli 2017 Perihal Somasi I** yang dikirimkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;
- **Surat No. 08343/KKKS/2017 tertanggal 3 Agustus 2017 Perihal Somasi Kedua** yang dikirimkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;
- **Surat No. 09295/KKKS/2017 tertanggal 5 September 2017 Perihal Somasi Ketiga (Terakhir)** yang dikirimkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.

Dan meskipun Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tersebut, namun faktanya Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran angsuran baik pokok maupun bunga pinjamannya.

6. Bahwa mengingat Penggugat selaku debitur telah jelas-jelas lalai melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit tersebut di atas dan kredit Penggugat menjadi macet, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan haknya selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan yaitu melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Pasal 10 Perjanjian Kredit melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar dalam rangka penyelesaian utang Penggugat.
7. Adapun sebelum lelang tersebut dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II atas dasar itikad baik telah menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai rencana lelang tersebut kepada Penggugat, sebagaimana melalui Surat Nomor: 02029/KKKS/2018 tertanggal 06 Februari 2018 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Namun walaupun telah diberitahukan mengenai rencana lelang tersebut, faktanya Penggugat tetap tidak bergeming atau memberikan tanggapan apapun sehingga akhirnya rencana pelaksanaan lelang tersebut tetap dilanjutkan;
8. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan telah berhasil dilaksanakan pada tanggal 20 Maret 2018 melalui KPKNL Denpasar dengan hasil belum laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sesuai Salinan Risalah Lelang No. 213/65/2018 tertanggal 20 Maret 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar;
9. Bahwa mengingat sampai dengan diajukannya Jawaban inipun PENGUGAT belum juga memberikan tindakan konkrit untuk menyelesaikan utangnya yang telah macet, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II rencananya akan melaksanakan lelang ulang (lelang kedua) atas Objek Jaminan. Akan tetapi

Halaman. 16 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses lelang tersebut tidak dapat dilanjutkan dikarenakan ada surat pembatalan lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar;

Selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan memberikan Tanggapan atas gugatan PENGGUGAT, yaitu ;

DALAM EKSEPSI

Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diuraikan di bawah ini:

1. Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo (Kewenangan Absolut)

a. Bahwa dalam Posita pada angka 15 dikatakan bahwa :

“Tergugat 3 (BPN Badung Bali) dalam hal ini harus bertanggung jawab kepada Penggugat atas terbitnya sertifikat hak milik nomor 3820 a/n Dharma Wira Wijaya terletak di Kelurahan Beno, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali, yang diclaim/diakui ada overlap hak milik Dinas Kehutanan Prpopinsi Bali yang masuk kedalam sertifikat hak milik no.3820 a/n Dharma Wira Wijaya”.

Selanjutnya berdasarkan Posita tersebut, PENGGUGAT minta kepada judex factie untuk memutuskan, sebagaimana dimaksud dalam Petitum pada angka 9 Gugatan PENGGUGAT, yaitu ;

“Menghukum Tergugat 3 (BPN Badung Bali) dalam hal ini harus bertanggung jawab kepada Penggugat atas terbitnya sertifikat hak milik nomor 3820 a/n Dharma Wira Wijaya terletak di Kelurahan Beno, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali, yang diclaim/diakui ada overlap hak milik Dinas KehutananPrpopinsi Bali yang masuk kedalam sertifikat hak milik no.3820 a/n Dharma Wira Wijaya”.

b. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas jelas-jelas adalah masalah *overlapping* terkait dengan terbitnya Keputusan Pejabat Administrasi Negara dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Badung dan/atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dalam bentuk Sertipikat Hak Milik, sehingga pihak PENGGUGAT yang merasa dirugikan dapat melakukan gugatan atau tuntutan untuk memperjuangkan hak-haknya sebagaimana di dalilkan oleh PENGGUGAT kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Badung

Halaman. 17 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang dimaksud oleh PENGGUGAT di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar;

- c. Dalam kasus sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b di atas, PENGGUGAT mengambil opsi yang kedua yaitu menuntut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (TERGUGAT III) untuk bertanggungjawab atas terbitnya sertipikat yang *overlap* dengan tanah PENGGUGAT;

Sehingga dengan demikian adalah keliru apabila PENGGUGAT dengan dasar hal tersebut di atas melalui perkara a quo menuntut TERGUGAT III untuk bertanggung jawab atas terjadinya *overlapping* ke Pengadilan Negeri Denpasar, karena secara hukum pemeriksaan atas perkara ini tunduk pada **kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar**;

2. Gugatan PENGGUGAT *Obscuur libel*

Gugatan PENGGUGAT kabur karena PENGGUGAT melakukan pengabungan (komulasi) subyektif atas beberapa perkara yang sama sekali berbeda yaitu sebagai berikut ;

- a. Sebagaimana TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan pada angka 1 diatas, PENGGUGAT telah keliru menggabungkan tuntutan yang tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda;
- b. **Pada angka 16 gugatan** PENGGUGAT dikatakan bahwa : *"karena Penggugat berkeberatan terhadap Tergugat 6 (Dinas Kehutanan Provinsi Bali) yng sampai saat ini menguasai lahan milik Penggugat, untuk segera mengembalikan kepada Penggugat secara utuh sesuai dengan sertifikat hak milik no. 3820 a/n Dharma Wira Wijaya seluas 1575 M2 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali"*,
Selanjutnya berdasarkan posita tersebut, Penggugat minta kepada *judex factie* untuk memutuskan :*" Menghukum Tergugat 6(Dinas Kehutanan Provinsi Bali) yang sampai saat ini menguasai lahan milik Penggugat, untuk segera mengembalikan kepada Penggugat secara utuh sesuai dengan sertifikat hak milik no. 3820 a/n Dharma Wira Wijaya seluas 1575 M2 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali"* sebagaimana dimaksud dalam Petitum pada angka 10 Gugatan PENGGUGAT;

Halaman. 18 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Pada angka 17 gugatan PENGUGAT dikatakan bahwa : “karena Tergugat 7 (Gardu Induk PLN Nusa Dua Bali) yang telah menutup lahan milik Penggugat dengan tembok pembatas secara sepihak yang mana adalah perbuatan terlarang dan oleh karenanya jelas melanggar hukum, maka untuk itu seharusnya membongkar pagar pembatas untuk dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dari sertifikat hak milik no. 3820 a/n Dharma Wira Wijaya seluas 1575 M2 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali”

Selanjutnya berdasarkan posita tersebut, Penggugat minta kepada judex factie untuk memutuskan : “Menghukum Tergugat 7 Gardu Induk PLN Nusa Dua Bali) yang telah menutup lahan milik Penggugat dengan tembok pembatas secara sepihak yang mana adalah perbuatan terlarang dan oleh karenanya jelas melanggar hukum, maka untuk itu seharusnya membongkar pagar pembatas untuk dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dari sertifikat hak milik no. 3820 a/n Dharma Wira Wijaya seluas 1575 M2 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali”, sebagaimana dimaksud dalam Petitum pada angka 11 Gugatan PENGUGAT;

Bahwa dari apa yang TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan di atas, maka penggabungan (komulasi) yang dilakukan PENGUGAT keliru karena:

- Gugatan tidak sejenis atau sama sekali berbeda;
- Penyelesaian hukum dan kepentingan yang dituntut berbeda;
- Hubungan hukum tidak sama;
- Kompetensi Badan Peradilannya berbeda;

3. Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa berdasarkan sejarah kepemilikan sertifikat Objek Jaminan, maka terlihat dalam sertifikat bahwa PENGUGAT membeli tanah tersebut dari :

1. Indahwarastuti, 2. Putu Gede Bayu Ragaga, 3. Bayu Mahardika Putra, 4. Celina Andika Mulia, 5. Dicky Majardika Putra, 6. Dicky Nicky Andika, 7. Dicky Glory Andika, (selanjutnya disebut “Penjual Tanah”) berdasarkan Akta Jual Beli No. 215/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat oleh Hartono, S. H. selaku PPAT;

Bahwa mengingat yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT dalam gugatan aquo adalah mengenai luas tanah terkait dengan klaim adanya tumpang tindih/overlapping dengan tanah milik pihak lain, maka seharusnya

Halaman. 19 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dapat menyelesaikan masalah ini dengan Pihak Penjual tersebut.

Oleh karena itu seharusnya PENGUGAT menggugat atau mengikut sertakan pihak Penjual Tanah selaku pihak yang bertanggungjawab atas tanah yang dijualnya kepada PENGUGAT tersebut dalam perkara aquo, agar dapat memberikan keterangan dan dapat membuat terang dan jelas duduk persoalan mengenai luas tanah yang menjadi masalah tersebut;

Bahwa selain tidak mengikutsertakan pihak Penjual Tanah dalam perkara aquo, PENGUGAT juga tidak menarik Sdr. Hartono, S.H. selaku PPAT yang melakukan jual beli tersebut. Bahwa mengikut sertakan PPAT dalam perkara aquo adalah penting juga karena akan dapat menerangkan mengenai proses jual beli atau pun proses pemeriksaan atas tanah sebelum dilakukannya jual beli atas tanah Objek Jaminan tersebut;

Berdasarkan fakta di atas, bahwa PENGUGAT tidak memasukkan pihak Penjual Tanah dan PPAT dalam perkara aquo, maka secara nyata bahwa gugatan ini kurang pihak, sehingga beralasan kuat dapat dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dan oleh karena alasan-alasan yang dijadikan dasar Eksepsi cukup beralasan hukum maka dengan ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memeriksa terlebih dahulu eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II disertai dengan putusan sela dan selanjutnya memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili dan/atau;
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi secara mutatis dan mutandis berlaku juga dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil-dalil Gugatan PENGUGAT kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT

Halaman. 20 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II selaku kreditur pemegang hak tanggungan atas Objek Jaminan dari PENGUGAT.

4. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT pada Posita angka 4 sampai angka 11, pada intinya menyatakan bahwa dikarenakan adanya perbedaan luas tanah Objek Jaminan antara luas yang tercatat di sertifikat dengan luas fisik tanah (*overlapping* dengan tanah milik pihak lain) menyebabkan pembangunan usaha di atas bidang tanah tersebut terhenti dan mempengaruhi modal usaha PENGUGAT dan tidak bisa memberikan keuntungan bagi PENGUGAT, sehingga modal investasi yang telah dikeluarkan serta angsuran-angsuran yang dibayarkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II semakin memberatkan keuangan PENGUGAT dan membuat PENGUGAT tidak mampu meneruskan angsurannya.

Bahwa terhadap dalil PENGUGAT tersebut di atas, dapat TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanggap sebagai berikut:

- a. Di dalam Perjanjian Kredit telah disebutkan secara jelas bahwa :
 - *Pemberian kredit oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGUGAT adalah dalam bentuk Fasilitas Kredit Pemilikan dan Perbaikan Rumah, yaitu fasilitas kredit yang diberikan BCA kepada Debitur untuk tujuan pembiayaan pembelian atau perbaikan/renovasi rumah atau rumah toko (ruko) yang telah selesai atau yang akan segera selesai dibangun dengan tujuan untuk dihuni sendiri dan atau pembelian tanah kosong dengan tujuan untuk dimiliki sendiri dan bukan untuk investasi.*

(definisi “Fasilitas Kredit” dalam Perjanjian Kredit)

- *BCA dengan ini menyetujui memberikan Fasilitas Kredit berupa : Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Debitur dengan jumlah pokok sebesar Rp 18.000.000.000,- (delapan belas miliar Rupiah) yang dipergunakan untuk membiayai pembelian tanah kosong atau tanah dan bangunan rumah. Debitur dengan ini menyetujui jumlah fasilitas Kredit tersebut di atas.*

(Pasal 2.1. Perjanjian Kredit)

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut maka jelas bahwa kredit yang telah dikeluarkan oleh BCA adalah fasilitas Kredit Pemilikan Rumah untuk pembelian tanah kosong atau tanah dan bangunan rumah, dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulan. Jadi tidak dapat dibangunnya bangunan pada tanah yang dibeli PENGUGAT tersebut tidak menjadi alasan bagi PENGUGAT

Halaman. 21 dari. Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk tidak membayar angsuran. Logikanya bahwa dapat dibangunnya atau tidak atas lahan yang dibeli PENGUGAT, maka PENGUGAT tetap harus bisa menyediakan pembayaran angsuran setiap bulan karena telah adanya utang piutang antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, di mana untuk keperluan pembelian Objek Jaminan TERGUGAT I telah mengeluarkan dana kredit sebesar Rp 18 Miliar kepada PENGUGAT.

- b. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah lembaga keuangan yang melaksanakan fungsi intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dengan bunga yang harus dibayar dan menyalurkan dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk pinjaman (kredit), salah satunya adalah kepada PENGUGAT dengan plafon kredit sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah).

Sehingga dengan demikian dana masyarakat tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan, di mana PENGUGAT mempunyai kewajiban untuk membayar hutangnya, sesuai kesepakatan yang telah dibuat oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, bahwa PENGUGAT selaku debitur berkewajiban untuk membayar kembali dana kredit yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II pinjamkan dengan cara mencicil setiap bulan selama 120 bulan, sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam Pasal 5 Perjanjian Kredit.

- c. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku kreditur tidak tahu menahu dan tidak ikut campur dengan masalah perbedaan luas tanah Objek Jaminan antara yang tercantum dalam sertifikat dengan fisik tanah yang sebenarnya (sebagaimana yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT dalam gugatan aquo), mengingat dalam hal ini kedudukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah hanya sebagai bank yang memberikan pinjaman/kredit kepada PENGUGAT untuk membiayai pembelian tanah/bangunan Objek Jaminan. Dan pada faktanya sampai pada proses penjaminan tanah tersebut tidak ada masalah terkait luas tanah.

Bahwa apabila memang ternyata terdapat masalah perbedaan luas tanah tersebut, maka seharusnya hal tersebut dapat diselesaikan sendiri oleh PENGUGAT selaku pembeli dengan pemilik tanah Objek Jaminan sebelumnya selaku penjual, dan sepatutnya masalah

Halaman. 22 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak boleh turut merugikan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku kreditur yang telah mencairkan dana kredit dengan itikad baik.

- d. Bahwa tindakan PENGGUGAT yang tidak menjalankan kewajibannya membayar angsuran kredit kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan alasan sebagian tanah Objek Jaminan ternyata diduduki oleh pihak lain (*overlapping*) jelas-jelas menunjukkan bahwa PENGGUGAT hanya melihat masalah ini semata-mata dari kepentingannya sendiri saja dan mengabaikan tanggungjawabnya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku kreditur yang juga dituntut untuk mengelola dan mempertanggungjawabkan dana masyarakat.

Oleh sebab itu maka jelas sangat tidak dapat dibenarkan perbuatan PENGGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit dengan alasan terdapat perbedaan luas tanah Objek Jaminan dan/atau sebagian Objek Jaminan diduduki oleh pihak lain, karena perbuatan PENGGUGAT tersebut telah melanggar hak TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku kreditur yang beritikad baik dan merugikan TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

- e. Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran walaupun sudah dilakukan somasi sebanyak tiga kali, maka PENGGUGAT telah jelas-jelas melakukan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit, dan mengingat kolektibilitas kredit PENGGUGAT sudah macet, maka sangat beralasan bagi TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengambil langkah lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan;

5. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada angka 12 karena permohonan *reschedule* pembayaran angsuran (restrukturisasi kredit) yang diminta oleh PENGGUGAT tersebut tidak memenuhi persyaratan hukum sehingga tidak layak untuk dikabulkan.

Bahwa ketentuan mengenai *reschedule* pembayaran angsuran atau dikenal juga dengan istilah restrukturisasi kredit diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum ("**PBI No. 14/15/PBI/2012**") dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal

Halaman. 23 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Bagian IX, di mana dalam Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012 tersebut ditentukan persyaratan bahwa:

"Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan
- b. **debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi."**

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012 tersebut, maka jelas bahwa PENGUGAT tidak memenuhi kriteria sebagai debitur yang layak mendapatkan restrukturisasi kredit, karena sebagaimana diakui sendiri oleh PENGUGAT dalam dalil Posita gugatan angka 11 bahwa :

"Dikarenakan rencana pembangunan dalam pengurusan IMB terhambat dengan kasus overlap lahan Objek Jaminan KPR yang tidak bisa diselesaikan secara musyawarah dan sampai berlarut-larut tanpa kejelasan, mempengaruhi modal usaha PENGUGAT yang berhenti dan tidak bisa memberikan keuntungan kepada PENGUGAT, sehingga modal investasi yang telah dikeluarkan berupa uang muka oleh PENGUGAT dan angsuran-angsuran yang sudah dibayarkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II semakin memberatkan keuangan PENGUGAT, sehingga PENGUGAT tidak mampu untuk meneruskan angsurannya"

Bahwa selain itu, untuk dapat diberikan restrukturisasi kredit diperlukan syarat/kriteria bahwa Debitur yang bersangkutan masih kooperatif, dalam arti selain mempunyai kemampuan, Debitur juga harus mempunyai kemauan untuk memenuhi kewajiban pembayaran setelah dilakukannya restrukturisasi kredit.

Akan tetapi dalam hal ini faktanya sejak Maret 2017 sampai dengan saat ini (Oktober 2018) PENGUGAT sama sekali tidak pernah melakukan kewajiban pembayaran utang kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga sudah sangat jelas bahwa PENGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan dengan demikian maka terbukti bahwa PENGUGAT tidak memenuhi syarat/kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tersebut.

6. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara tegas pula dalil Gugatan PENGUGAT pada angka 13 yang menyatakan bahwa secara

Halaman. 24 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiba-tiba PENGGUGAT menerima pemberitahuan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan, sebab faktanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah berulang kali mengingatkan PENGGUGAT akan adanya konsekuensi hukum berupa lelang terhadap Objek Jaminan apabila PENGGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar pinjaman, sebagaimana melalui masing-masing surat somasi yang disampaikan kepada PENGGUGAT sebanyak 3 kali.

Selain itu mengenai konsekuensi hukum bagi debitur apabila tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian kredit, juga telah disebutkan secara jelas dalam Perjanjian Kredit.

Dengan demikian, maka jelas terbukti bahwa PENGGUGAT telah mengetahui adanya akibat hukum lelang terhadap Objek Jaminan, namun PENGGUGAT tetap tidak berupaya melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

7. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menanggapi secara khusus serta menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada angka 14 sampai 19 karena dalil-dalil tersebut tidak relevan dengan permasalahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta merupakan permasalahan tersendiri yang seharusnya dilakukan gugatan tersendiri secara terpisah sebagaimana TERGUGAT I dan TERGUGAT II sampaikan pada bagian Dalam Eksepsi;
8. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara tegas dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 18 dan 19, yang menyatakan KPKNL Denpasar (in casu TERGUGAT IV) dan Balai Lelang Tunjungan (in casu TERGUGAT V) untuk membatalkan lelang dengan alasan belum ada kepastian hukum yang tetap mengenai hak kepemilikan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT VI.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut sangat tidak beralasan serta patut ditolak, mengingat faktanya Objek Jaminan tersebut telah dibebani hak tanggungan atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan No. 5513/2016 tanggal 30 Agustus 2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, sehingga membuktikan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan secara hukum berhak untuk mengajukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan dalam hal Debitur (in casu PENGGUGAT) lalai melaksanakan kewajibannya membayar utang/wanprestasi.

Halaman. 25 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adanya masalah perbedaan luas tanah/*overlapping* atas Objek Jaminan tidak menghilangkan hak TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku pemegang hak tanggungan untuk melelang Objek Hak Tanggungan (Objek Jaminan), karena hak pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi Objek Hak Tanggungan dilindungi oleh hukum berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa:

Pasal 6 UU Hak Tanggungan

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan

“(1). Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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.*

Oleh sebab itu maka jelas tidak ada alasan bagi PENGUGAT, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk menolak melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimohonkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap Objek Jaminan;

9. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara tegas dalil Gugatan PENGUGAT pada angka 20 yang intinya menyatakan bahwa PENGUGAT sama sekali tidak ada niat untuk tidak membayar angsuran, namun dikarenakan ada pihak lain yang menduduki sebagian dari tanah Objek Jaminan yang menyebabkan PENGUGAT tidak dapat melakukan rencana usaha pada Objek Jaminan tersebut, sehingga PENGUGAT tidak dapat melakukan pembayaran angsuran Karena:

Halaman. 26 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Permasalahan yang disampaikan PENGUGAT terlalu mengada-ada dan semestinya bisa diselesaikan oleh PENGUGAT, dan itupun sebenarnya tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta tidak menghilangkan kewajiban hukum PENGUGAT terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit.
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 angka 10.1 huruf e Perjanjian Kredit, TERGUGAT I dan TERGUGAT II berhak memutuskan Perjanjian Kredit atas dasar karena PENGUGAT telah nyata-nyata melakukan wanprestasi sebagaimana terbukti dari surat somasi I, II dan III yang telah diberikan sebelumnya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGUGAT dan ternyata juga tidak ada itikad baik dari PENGUGAT untuk menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

Dengan demikian maka jelas tidak benar dalil PENGUGAT yang menyatakan PENGUGAT tidak ada niat untuk tidak membayar, dan juga sangat tidak dapat dibenarkan perbuatan PENGUGAT yang menyalahkan pihak lain atas tindakan wanprestasi yang dilakukannya terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Oleh karena itu TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk melindungi hak-hak dan kepentingan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dengan menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.

10. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGUGAT pada angka 21 yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang mengajukan lelang terhadap Objek Jaminan merupakan perbuatan melawan hukum, karena faktanya tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut tidak melanggar ketentuan hukum apapun dan sebaliknya justru telah bersesuaian dengan ketentuan hukum sebagaimana uraian dibawah ini:

- a. Bahwa sebagaimana penjelasan yang disebutkan di atas, bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II memiliki alas hak yang dilindungi oleh hukum untuk mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan, yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan;

Halaman. 27 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa pengajuan lelang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, yang dibuktikan dengan telah dapat diterimanya permohonan lelang tersebut oleh KPKNL Denpasar, dapat diterbitkannya surat penetapan jadwal lelang yaitu surat no: S-267/WKN.14/KNL.01/2018, serta dapat dilaksanakannya lelang pertama pada tanggal 20 Maret 2018 di KPKNL Denpasar;
- c. Bahwa walaupun PENGUGAT mengajukan gugatan a quo, tetapi secara hukum adanya gugatan aquo tidak dapat menanggguhkan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan, karenasesuai ketentuan **Pasal 30 huruf (c) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** telah ditentukan **bahwa adanya gugatan yang diajukan oleh debitur/tereksekusi dan/atau istri/suami debitur/tereksekusi tidak menanggguhkan lelang;**
- d. Bahwa dengan demikian ketika lelang diadakan pada tanggal 20 Maret 2018 tidak ada peminat lelang sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengajukan permohonan lelang yang ke-2 di mana untuk itu keluar jadwal lelang adalah tanggal 02 Oktober 2018, maka seharusnya meski ada gugatan dalam perkara a quo, namun **merujuk padaPasal 30 huruf (c) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, semestinya secara hukum lelang tetap dapat dijalankan karena yang mengajukan gugatan adalah debitor/tereksekusi.**
11. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGUGAT pada angka 22 yang pada intinya menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum melakukan lelang eksekusi tanpa ada penetapan dari pengadilan (*fiat eksekusi*), karena hal tersebut tidak benar dengan penjelasan sebagai berikut:
- a. Bahwa mengingat Objek Jaminan telah dibebani Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka untuk melelang jaminan tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengacu pada ketentuan UU Hak Tanggungan, di mana Hak Tanggungan tersebut bertujuan untuk menjamin pembayaran utang yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan (in casu PENGUGAT) kepada pemegang Hak Tanggungan (in casu TERGUGAT I dan TERGUGAT II).
- b. Bahwa dalam **Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan** telah diatur bahwa pemegang hak tanggungan selaku kreditur

Halaman. 28 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hak untuk mengeksekusi Hak Tanggungan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- a) menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana di maksud dalam Pasal 6, **atau**
- b) mengeksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
- c. Dalam hal ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan lelang sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut, di mana kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak oleh undang-undang untuk melakukan *parate eksekusi* (eksekusi sendiri) terhadap barang jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, yang artinya bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi secara langsung dengan mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang Negara dan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan terlebih dahulu.
- d. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 231/2016** yang dibuat berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 216/2016 yang ditandatangani oleh PENGUGAT sendiri dihadapan Hartono, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Badung, dimana dalam pasal tersebut telah dinyatakan dengan jelas dan tegas bahwa **PENGUGAT selaku pemberi Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan (in casu TERGUGAT I dan TERGUGAT II) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;**

Dengan demikian terbukti tidak benar dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang harus melalui proses eksekusi / *fiat* pengadilan negeri.

12. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara sangat tegas dalil Gugatan PENGUGAT pada angka 23 yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah melakukan lelang adalah perbuatan melawan hukum yang melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terkait klausula baku. Bahwa dalil PENGUGAT tersebut sangat tidak benar dan patut untuk ditolak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Sangat tidak benar dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa tindakan lelang telah melanggar UU Perlindungan Konsumen.

Halaman. 29 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini patut PENGUGAT pahami bahwa ketentuan mengenai lelang diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jadi tidak ada relevansinya antara proses lelang dengan UU Pelindungan Konsumen karena proses lelang jaminan tidak diatur dalam UU Perlindungan Konsumen.

- b. Bahwa selain proses lelang, proses pemberian kredit dan penjaminan pun juga tidak melanggar ketentuan perlindungan konsumen.

Bahwa Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihadapan Hartono, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung (Akta Notariil), merupakan Partij Akta, artinya dibuat dan disepakati oleh para pihak, dalam hal ini PENGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah memperhatikan Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata:

- Para Pihak sepakat melakukan perjanjian kredit;
- Para Pihak cakap dalam Hukum;
- yang disepakati tentang sesuatu yang jelas terkait dengan apa diperjanjikan;
- Tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum;

- c. Bahwa setiap klausula yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dibuat berdasarkan kesepakatan antara PENGUGAT selaku debitur dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku kreditur, di mana kesepakatan tersebut merupakan unsur kebebasan berkontrak sebagaimana yang diinginkan oleh Undang-undang Perlindungan Konsumen. Lagipula klausula-klausula yang tercantum dalam Perjanjian Kredit tersebut juga tertulis secara jelas dalam Bahasa Indonesia yang dapat dengan mudah dibaca dan dipahami, sehingga jelas-jelas berarti TIDAK ADA KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN KREDIT tersebut.

- d. Bahwa berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit yang juga telah ditandatangani oleh PENGUGAT, sangat jelas tercantum bahwa:

"Debitor (PENGUGAT) dengan ini menyerahkan kepada BCA agunan berupa:

- *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 3820/Kelurahan Benoa, diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi tanggal 02-08-1997 Nomor: 4076/1997,*

Halaman. 30 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 1575M2, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, terdaftar atas nama Nirmala Indah Warastuti, Putu Gede Bayu Ragaga, Bayu Mahardika Putra, Celina Andika Mulia, Dicky Mahardika Putra, Dicky Nicky Andika, Dicky Gloria Andika yang akan dibalik nama ke Dharma Wira Wijaya,

- **Demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan/atau akan didirikan \, ditanam, dan ditempatkan diatas tanah-tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada dikecualikan;**

Jadi jelas sudah bahwa yang diserahkan oleh PENGGUGAT sebagai agunan adalah **bidang tanah, berikut dengan bangunan dan segala sesuatu yang telah dan/atau akan didirikan\ ditanam, dan ditempatkan diatas tanah-tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada dikecualikan;**

- e. Bahwa selain itu tidak benar pula jika dikatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melanggar UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Bahwa ketentuan-ketentuan UU Perlindungan Konsumen yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatannya pada Posita angka 23 sama sekali tidak relevan dengan permasalahan yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II karena perkara ini terkait masalah hutang piutang yang lahir atas dasar adanya Perjanjian Kredit dengan jaminan berupa tanah/bangunan yang dibebani hak tanggungan peringkat pertama, sehingga tidak bisa ketentuan hukum perlindungan konsumen diterapkan pada hubungan hukum yang lahir atas kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit.

Bahwa menurut ketentuan **Pasal 1 point 8 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen** yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Pasal 53 dan 54 UU No. 8 tahun 1999 dinyatakan bahwa:

"Sengketa Konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan,

Halaman. 31 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa.”

Dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum atau melanggar UU Perlindungan Konsumen sangat beralasan yang kuat untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

f. Bahwa berkaitan hak TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku kreditur untuk mengalihkan piutang sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 angka 15.1 Perjanjian Kredit, faktanya hal tersebut tidak melanggar hukum, melainkan justru hal ini diperbolehkan/dibenarkan berdasarkan ketentuan Pasal 1400 sampai 1403 KUH Perdata, dan berdasarkan **ketentuan Pasal 1401 KUH Perdata diatur** bahwasubrogasi tidak mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada debitor;

g. Bahwa faktanya penjaminan dan pembebanan hak tanggungan terhadap Objek Jaminan dilakukan oleh PENGGUGAT sendiri selaku pemilik Objek Jaminan, berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 216/2016 tertanggal 26-07-2016 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dihadapan Hartono, S.H., PPAT Kabupaten Badung, yang dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang merupakan ketentuan *lex specialis* terkait hak tanggungan (*Lex specialis derogate legi generali*);

13. Berdasarkan uraian-uraian TERGUGAT I dan TERGUGAT II di atas, maka jelas terbukti bahwa tidak ada satupun perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang melanggar hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT.

Dan dengan demikian sangat tidak berdasar apabila PENGGUGAT mohon pembatalan lelang, karena lelang tersebut secara hukum adalah hak bagi pemegang hak tanggungan apabila debitur telah wanprestasi. Dan secara hukum berdasarkan **Pasal 30 c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, disebutkan bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang hanya dapat dibatalkan dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi.

Oleh sebab itu maka sangat tidak layak dan tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan tuntutan PENGGUGAT pada Petitum angka 7 dan 8 yang

Halaman. 32 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah) dan kerugian non materiil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) serta menyampaikan permintaan maaf kepada PENGGUGAT.

Bahwa tuntutan tersebut jelas-jelas merupakan tuntutan tanpa dasar sama sekali, maka sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970**, bahwa :

"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971**, bahwa :

"Suatu gugatan baik dalam posisinya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim".

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972**, bahwa :-

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak. "

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973**, bahwa :

"Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim"

Halaman. 33 dari. Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga menolak secara tegas permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT terhadap asset-aset milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II (Kantor BCA), karena selain permohonan tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum untuk diajukan, juga faktanya permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 227 ayat (1) HIR**, yaitu harus adanya persangkaan beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

Pasal 227 ayat (1) HIR :

“ Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadapi persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Bahwa oleh karena Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tidak dapat dilakukan. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:

a. **Putusan MARI Nomor 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan :**

“apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka Sita Jaminan tidak dapat dilakukan”.

b. **Putusan MARI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :**

“ Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan”.

Halaman. 34 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu, tuntutan PENGGUGAT yang meminta diletakan sita jaminan terhadap Objek Jaminan juga secara hukum tidak dapat dikabulkan, mengingat permohonan tersebut jelas-jelas diajukan terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan, sehingga tuntutan tersebut sangat beralasan hukum yang kuat untuk ditolak, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985** yang menyebutkan bahwa :

“Terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan”.

15. Bahwa permintaan agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari adalah tuntutan yang sangat mengada-ada atau tuntutan yang tanpa dasar yang kuat, sehingga sangat patut untuk ditolak;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan yang amar putusannya bunyinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II seluruhnya;
 - Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili gugatan aquo dan/atau;
 - Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
 - Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
 - Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- atau mohon Putusan yang seadil-adilnya;

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

DALAM PKOK EKSEPSI.

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat III.
2. Kompetensi Absolut.

Halaman. 35 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat angka 6 sampai angka 8 menyatakan jika terjadi overlap/tumpang tindih antara tanah hak milik Penggugat dengan tanah kehutanan.

Bahwa Penggugat telah salah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar, karena Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dengan alasan ;

- a. Gugatan Penggugat mengenai overlap/tumpang tindih Setefikat Hak milik No.3820/Kel. Benoa atas nama Dharma Wijaya dengan tanah yang dikuasai oleh Dinas Kehutanan Propinsi Bali.
- b. Bahwa yang dipermasalahkan adalah sertifikat Hak Atas Tanah yang merupakan produk badan /Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara A Quo,karena obyek sengketaanya mengenai Badan /Pejabat tata Usaha Negara.

DALAM PKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat III.
3. Bahwa Hak Milik No. 3820/Kel. Benoa atas nama Dharma Wijaya tercatat dibebani hak tanggungan nomor 5513/2016,peringkat pertama APHT PPAT Hartono,SH Nomor 231/2016 tanggal 18/08/2016 dengan pemegang hak Tanggungan yaitu Perseroan Terbatas PT.Bank Central Asia Tbk.berkedudukan di Jakarta Pusat.
4. Bahwa dalam buku Tanah Hak Milik No. 3820/Kel. Benoa tercatat adanya SKPT dengan DI 303;5544 tanggal 13-03-2018 dari I Made Dana untuk keperluan Lelang.
5. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat III.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan Gugatan Penggugat dotolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Terrgugat III.

Halaman. 36 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA ;

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat III mohon Putusan yang seadil-adilnya, (ex aequo et bono);

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

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV dalam jawaban ini;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV adalah berkenaan dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya seluas 1575 m2 sesuai dengan SHM Nomor 3820 atas nama Dharma Wira Wijaya terletak dikelurahan Benoa Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali (selanjutnya disebut obyek sengketa a quo).
3. Bahwa yang menjadi dasar penetapan jadwal pelaksanaan Lelang oleh Tergugat IV adalah adanya surat Permohonan melaksanakan Lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat I dalam hal ini Tergugat I adalah selaku pemegang Hak Tanggungan atas sertifikat Hak Milik Nomor 3820 atas nama Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang merupakan jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat.
4. Bahwa sebelum diajukan permohonan lelang Tergugat I telah memberitahukan secara patut mengenai tunggakan kewajiban Penggugat selaku debitur melalui surat peringatan termasuk setelah dikeluarkan nya penetapan jadwal lelang dengan menyampaikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang agar Penggugat selaku debitur melakukan penyelesaian kewajiban yang tertunda. berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa Penggugat selaku debitur telah wanprestasi/cidera janji kepada Tergugat I karena tidak melakukan kewajiban membayar hutang sesuai perjanjian.
5. Bahwa sebagai akibat cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat maka pihak Tergugat I mempunyai hak untuk menjual jaminan Penggugat melalui pelelangan umum dalam rangka mengambil pelunasan piutang sesuai

Halaman. 37 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

6. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengajukan surat permohonan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat IV disertai dokumen persyaratan lelang. sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“ Penjual/Pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala Kantor KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

7. Bahwa permohonan melaksanakan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai peraturan yang berlaku, sehingga memenuhi syarat pelaksanaan lelang. sehubungan dengan hal tersebut maka Tergugat IV menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada hari Selasa tanggal, 02 Oktober 2018 sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2273/WKN.14/KNL.01/2018 tanggal 24 Juli 2018.
8. Bahwa terdapat Surat dari Badan Pertanahan Badung (Tergugat III) dengan Nomor 3299/Ket-51.03/IX/2018 tanggal 06 September 2018 mengenai obyek sengketa a Quo tertanggal 06 September 2018 yang selanjutnya menjadi dasar bagi Tergugat IV untuk mempertimbangkan melakukan pembatalan pelaksanaan lelang terkait dengan perbedaan data obyek tanah.
9. Bahwa selanjutnya terhadap rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa a Quo tersebut telah dibatalkan oleh pejabat Lelang dari Kantor Tergugat IV dengan surat pernyataan pembatalan lelang tanggal 07 September 2018 dengan mengacu pada Pasal 30 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa ; “ Pembatalan Lelang sebelum Pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal tidak memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang “
10. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut diatas juga tidak berdasarkan hukum.

Halaman. 38 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a Quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan bahwa penetapan jadwal lelang Tergugat IV sesuai dengan surat penetapan Jadwal Lelang No. S-2273/WKN.14/knl.01/2018 tanggal 24 Juli 2018 adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Menyatakan bahwa pembatalan lelang melalui surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 07 September 2018 adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

DALAM POKOK PERKARA

Menolak dan membantah dengan tegas alasan-alasan gugatan Penggugat yang dialamatkan kepada Tergugat VI, dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Terkait alasan penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 8 (halaman 4) yang menyatakan bahwa "menindak lanjuti hasil pengukuran oleh tergugat 3 (bpn badung-bali) menyurati tergugat vi (dinas kehutanan propinsi bali) tanggal 22 september 2017 untuk bersama-sama pada tanggal 2 oktober 2017 menyaksikan dan menunjukan batas dan tugu batas b 167 dan b168 yang di hadir oleh dinas kehutanan yang diwakili oleh bapak made marmita, tahura diwakili oleh bapak ketut subandi, dan dari bpkh diwakili oleh bapak budi dwi hartanto, dan dari tergugat 3 (bpn badung) diwakili oleh bapak achmad subarjo" dapat dijawab dan dijelaskan :
 - 1) Berdasarkan surat undangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No : 473/002-51.03.200/XI/2017, tanggal 22 September 2017 diberitahukan kepada Dinas Kehutanan Propinsi Bali bahwa akan dilaksanakan pengukuran bidang tanah No. SHM 3820, luas

Halaman. 39 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.575 M2 An. Dharma Wira Wijaya, pada tanggal 29 September 2017, bertempat di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.

2) Pengukuran pendampingan, berdasarkan penugasan Kepala Dinas Kehutanan Provinsi Bali sesuai Surat Perintah Tugas Nomor: 091/255/Dishut-2 tanggal 27 September 2017, yang dilaksanakan pada tanggal 2 Oktober 2017 dengan menugaskan Tim yang terdiri dari I Made Marmita, SH Bidang PPH, Dishut), I Ketut Suibandi, S.Hut, M.Si (Staf UPT.Tahura Ngurah Rai) dan Budi Dwihartanto, A.Md serta Made Dharma Yasa Putra, S.Hut (BPKH Wilayah VIII Denpasar).

3) Hasil Pengukuran sesuai Berita Acara Nomor : 81/BA/X/2017 tanggal 2 Oktober 2017 adalah sebagai berikut :

1) Pada saat pengukuran di lapangan didampingi oleh pemilik tanah (Dharma Wira Wijaya) dan Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Ahmad Subarjo), dimana pada saat penentuan batas-batas kawasan hutan, yang bersangkutan menerima batas-batas hutan Tahura Ngurah Rai yang ditunjukkan oleh petugas kehutanan.

2) Tanah milik pemohon setelah dilakukan pengukuran / pengecekan pal batas kawasan hutan, diketahui bahwa tanah pemohon berbatasan langsung dengan Kawasan Hutan Tahura Ngurah Rai Kelompok Hutan Prapat Benoa (RTK.10) diantara pal batas hutan B./THR.167 s/d B./THR.168, dimana posisi pal batas hutannya masih utuh, dengan koordinat pal batas hutannya adalah sebagai berikut :

a. Pal batas hutan B/THR.167 dengan koordinat X.304.475,78, Y.902.7045,95 dan tidak terjadi pelanggaran.

b. Pal batas hutan B.THR.168 dengan koordinat X.304.459,97, y.902.6974,65 dan tidak terjadi pelanggaran.

3) Posisi dan kondisi pal batas hutan keadaannya masih bagus dan tidak ada yang berubah/bergeser sudah sesuai dengan hasil rekonstruksi pal batas hutan tahun 2015.

4) Sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan dengan menggunakan GPS dan dipandu buku ukur hasil rekonstruksi tahun 2015, bahwa bidang tanah An. Dharma Wira Wijaya

Halaman. 40 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatasan langsung dengan kawasan hutan Tahura Ngurah Rai Kelompok Hutan Prapat Benoa (RTK.10) dan tidak terjadi pelanggaran (**peta terlampir**).

4) Berdasarkan Berita Acara Hasil pengukuran oleh Tim Dinas Kehutanan Propinsi Bali, UPT Tahura Ngurah Rai dan Balai Pemantapan Kawasan Hutan Wilayah VIII Denpasar Nomor: 81/BA/X/2017, tanggal 2 Oktober 2017 terhadap lokasi hak atas tanah dari pemohon An. Dharma Wira Wijaya; sesuai surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor: 473/002-51.03.200/XI/2017 Tanggal 22 September 2017, maka Kepala UPT. Tahura Ngurah Rai meng~luarkan Surat Keterangan Nomor: 522/366/UPT.Tahura.Dishut yang menyatakan bahwa lokasi tanah hak milik Nomor SHM 3820 berbatasan dengan Kawasan Hutan Tahura Ngurah Rai (RTK.10) diantara pal batas hutan B./THR.167, B./THR.168 dan tidak terjadi pelanggaran.

Kesimpulannya bahwa berdasarkan fakta dan data hukum diatas menunjukkan bahwa tidak ada overlapping/turnpanq tindih penguasaan Tanah Kawasan Tahura Ngurah Rai dengan tanah milik Penggugat.

2. Terkait alasan penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 9 (halaman 5) yang menyatakan bahwa "dari hasil penunjukan batas-batas, dari tugu batas b 167 dan b 168 menunjukan ada sebagian tanah milik penggugat seluas 173 m2 yang diakui adalah tanah milik tergugat 6 yang masuk kedalam sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya (overlap)" dapat dijawab dan dijelaskan sebagai berikut :

Secara Legal Formal Taman Hutan Raya (Tahura) Ngurah Rai merupakan Kawasan Hutan Negara karena sudah dikukuhkan oleh Negara/Pemerintah. Pengukuhan kawasan hutan adalah rangkaian kegiatan penunjukan, penataan batas, pemetaan dan penetapan kawasan hutan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum atas status, fungsi, letak, batas dan luas kawasan hutan. Proses Pengukuhan Kawasan, Kewenangan Pengelolaan dan

Pelepasan Kawasan Tahura Ngurah Rai adalah sebagai berikut :

- 1) **Penunjukan**, pertama kali sebagai kawasan hutan oleh Pemerintah Kolonial Belanda dengan *Gouvernement 8es/uittanggal* 29 Mei 1927, No. 28, pada Sub B.b.2 (Kelompok Hutan Prapat Benoa);
- 2) Melalui Tata Guna Hutan Kesepakatan (TGHK), seluruh kawasan hutan di Provinsi Bali termasuk Kelompok Hutan Prapat Benoa (RTK. 10) **ditunjuk kembali** oleh Menteri Pertanian dengan Keputusan Nomor

Halaman. 41 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

821/KptsJUm/II/1982, tanggal 10 Nopember 1982,
tentang Penunjukan Areal Hutan di Wilayah Provinsi Dati I Bali seluas ±
125.513,8 Ha sebagai Kawasan Hutan.

- 3) Pada tahun 1987 dilaksanakan pengukuran dan penataan batas dengan **Berita Acara Tata Batas** dari Kelompok Hutan Prapat Benoa (RTK. 10) Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Propinsi Daerah Tingkat I Bali, tanggal 5 Pebruari 1987, dan disahkan oleh Menteri Kehutanan pada tanggal 10 Pebruari 1988.
- 4) Setelah penunjukan, pengukuran dan penataan batas, selanjutnya ditetapkan sebagai kawasan hutan yang diterbitkannya Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 067/Kpts- II/88, tanggal 15 Pebruari 1988, tentang **Penetapan Kawasan Hutan Prpaat Benoa (RTK. 10)** seluas 1.392 Ha di Kabupaten Dati II Badung Propinsi Dati I Bali; *dengan fungsi awa/ sebagai hutan /indung dan hutan produksi.*
- 5) **Perubahan fungsi :**
 - a. Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 885/Kpts-II/92, tanggal 8 September 1992 tentang Perubahan Fungsi Kawasan Hutan Prapat Benoa (RTK. 10) di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 1.373,50 Ha menjadi **Taman Wisata Alam;**
 - b. Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 544/Kpts-II/1993, tanggal 25 September 1993 tentang Perubahan Fungsi Kawasan Taman Wisata Alam Prapat Benoa-Suwung (RTK. 10) di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 1.373,50 Ha menjadi **Taman Hutan Raya.**

Kawasan Tahura Ngurah Rai dikelola oleh Pemerintah Provinsi Bali cq. Dinas Kehutanan Provinsi Bali melalui UPT Tahura Ngurah Rai. **Dasar Kewenangan Pengelolaan** Kawasan Tahura Ngurah Rai adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa Gubernur Bali cq. Kepala Dinas Kehutanan Provinsi Bali di berikan tugas pembantuan pengelolaan Taman Hutan Raya (Tahura) Ngurah Rai berdasarkan Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 107/Kpts-II/2003, tanggal 24 Maret 2003 tentang Penyelenggaraan Tugas Pembantuan Pengelolaan Taman Hutan Raya oleh Gubernur atau Bupati/Walikota.
- 2) Keputusan Menteri Kehutanan Republik Indonesia Nomor SK.800/Menhut-II/2009 tanggal 7 Desember 2009 tentang Penetapan Wilayah Kesatuan Pengelolaan Hutan (KPH) Provinsi Bali, termasuk didalamnya kawasan

Halaman. 42 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taman Hutan Raya (Tahura) seluas \pm 1.373,50 Ha.

- 3) Gubernur Bali membentuk UPT Kesatuan Pengelolaan Hutan (KPH) Provinsi Bali, termasuk UPT Tahura Ngurah Rai, terakhir diatur dengan Peraturan Gubernur nomor 111 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Rincian Tugas Pokok Unit Pelaksana Teknis di Lingkungan Dinas Kehutanan Provinsi Bali (Aturan Pelaksanaan dari Perda Provinsi Bali Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah).

Dalam hal pemantapan kawasan hutan setiap 5 (lima) tahun sekali diadakan rekonstruksi batas kawasan hutan. Rekonstruksi batas adalah pengukuran dan pemasangan batas serta pembuatan proyeksi batas ulang untuk mengembalikan letak tata batas dan garis batas sesuai dengan posisi pada peta batasnya. Terhadap kawasan Tahura Ngurah Rai telah dilaksanakan rekonstruksi batas pada tahun 1999, 2007, dan 2015.

Kemudian terdapat sebagian Kawasan Tahura Ngurah Rai dipinjam pakai oleh PT. PLN (PERSERO) PENYALURAN DAN PUSAT PENGATUR BEBAN JAWA BALI sesuai surat perjanjian pinjam pakai Nomor: 24.A/Kwl-5/1992 tanggal : 6 Januari 1992 dan sudah di perpanjang 004.1 BA/HT/820/1992/M Sesuai surat perjanjian pinjam pakai nomor : 2645/Kwl-5/2000 tanggal : 14 Desember 2000 341 A Pj/060/PB/2000

Sehingga dari alasan yang disampaikan penggugat dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Kawasan Hutan Tahura Ngurah Rai yang telah dikukuhkan oleh Negara/Pemerintah adalah Kawasan Hutan Negara yang fisik lapangannya terbagi menjadi 4 (empat) Sub Kelompok yaitu Sub Kelompok A, Sub Kelompok B, Sub Kelompok C dan Sub Kelompok D. Pada masing-masing Sub Kelompok telah ditata batas dengan batas luar kawasan yang temu gelang, ditandai dengan sejumlah pal/tugu batas pada koordinat dan azimutnya masing-masing. Posisi tanah An. Dharma Wira Wijaya berada pada Sub Kelompok A, dimana pada Sub Kelompok tersebut telah memiliki batas luar kawasan yang temu gelang, dengan ditandai pal/tugu batas sebanyak 486 buah yaitu dari tugu batas B/THR 1 sampai dengan B/THR 486 pada koordinat dan azimutnya masing-masing.
- 2) Kawasan Hutan Tahura Ngurah Rai pada Sub Kelompok A, dengan garis batas luar kawasan dari pal batas B/THR. 167 dan B/THR. 168, adalah bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh kawasan hutan

Halaman. 43 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahura Ngurah Rai pada Sub Kelompok A. oleh karena itu tidak boleh ada tanah milik penggugat seluas 173 M2 yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No 3820 A/N. Dharma Wira Wijaya (Overlap)/berada di dalam kawasan hutan tanpa melalui prosedur yang sah.

3. bahwa penggugat berkeberatan terhadap tergugat 6 (dinas kehutanan propinsi bali) yang sampai saat ini menguasai lahan milik penggugat, untuk segera mengembalikan kepada penggugat secara utuh sesuai sertifikat hak milik no 3820 a/n dharma wira wijaya seluas 1575 m2 yang terletak dikelurahan benoa, kecamatan kuta selatan, kabupaten badung, propinsi bali sebagaimana gugatan Penggugat pada angka 16 (halaman 6) dapat dijawab dan dijelaskan sebagai berikut :

Sejak dikukuhkannya Kawasan Tahura Ngurah Rai sampai saat ini, Tergugat VI tetap diberikan kewenangan untuk menguasai, mengatur, mengurus serta mengelola bagian dari Kawasan Hutan Tahura Ngurah Rai, termasuk bagian dari Tahura Ngurah Rai pada Sub Kelompok A yang memiliki batas luar kawasan yaitu B/THR. 167 sampai dengan B/THR. 168 dan *bukan menguasai lahan milik penggugat*; untuk itu Dinas Kehutanan Provinsi Bali tidak ada kewajiban untuk mengembalikan tanah secara utuh sebagaimana yang diuraikan oleh penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik No. 3820 A/N. Dharma Wira Wijaya seluas 1575 M2 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

4. Bahwa Penggugat sama sekali tidak ada niat untuk tidak membayar angsuran pinjaman terhadap tergugat i dan tergugat ii, dikarenakan ada pihak dari tergugat vi (dinas kehutanan propinsi bali) dan tergugat vii (gardu induk pln nusa dua badung bali) yang menyebabkan penggugat tidak bisa melakukan rencana usaha terhadap obyek yang disengketakan tersebut sampai berlarut-larut hingga menyebabkan tergerusnya modal penggugat sampai penggugat tidak bisa melakukan pembayaran angsuran sebagaimana gugatan Penggugat pada angka 20 (halaman 7) dapat dijawab dan dijelaskan sebagai berikut:
Bahwa Tergugat VI tidak ada permasalahan Kawasan Hutan dengan Penggugat, sesuai Berita Acara Pendampingan Pengukuran dan Surat Keterangan Ka. UPT Tahura Ngurah Rai. Sampai dengan saat ini Tergugat VI tidak pernah menerima pemberitahuan tentang SHM bagian dari SHM yang overlapping dengan Kawasan Hutan Tahura Ngurah Rai. An. Dharma Wira Wijaya sebagai pemegang SHM No. 3820 sampai saat ini tidak

Halaman. 44 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah menunjukkan sertifikat ataupun yang lainnya yang menunjukkan data overlapping tersebut, sehingga Tergugat VI tidak tahu menahu tentang niat Penggugat untuk tidak membayar angsuran pinjaman terhadap Tergugat I dan Tergugat II dan tidak tahu menahu pula tentang Rencana Usaha Penggugat karena tidak ada obyek Kawasan Hutan yang disengketakan.

BERDASARKAN ALASAN - ALASAN DAN DASAR HUKUM

1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam dan Ekosistemnya
2. Proses pengukuhan kawasan hutan sesuai ketentuan UU Nomor 41 tahun 1999 tentang Kehutanan, dan turunannya yaitu PP Nomor 44 tahun 2004 tentang Perencanaan Kehutanan dan Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.44/Menhut-Ilj/2012 tentang Pengukuhan Kawasan Hutan
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

maka tergugat vi mohon kepada pengadilan negeri Denpasar, melalui yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, berkenan memberi putusan sebagai berikut ;

dalam pokok perkara :

membebaskan dari hukuman terhadap tergugat vi (dinas kehutanan provinsi bali) yang sampai saat ini tidak menguasai lahan milik penggugat dan tidak ada kewajiban untuk mengembalikan kepada penggugat secara utuh sesuai sertifikat hak milik no. 3820 a/n Dharma Wira Wijaya seluas 1575 m² yang terletak di kelurahan benoa, kecamatan kuta selatan, kabupaten badung, provinsi bali

atau

bilamana pengadilan negeri Denpasar melalui yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, tergugat vi mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana sesuai dengan rasa kepatutan dan keadilan yang kita harapkan bersama (ex aequo et bono).

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

1. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah salah alamat (error in persona)

Halaman. 45 dari Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah terkait hubungan hukum berupa Perjanjian Kredit KPR antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan permasalahan yang timbul akibat adanya hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan
" ... suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima .. " (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, him. 115)
5. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat terse but di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat 1.
6. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat dalam gugatan a quo, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat dalam perkara a quo
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat telah salah alamat (error in persona), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. DALAM POKOK PERKARA

8. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya.
9. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil Posita dan Petitum Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 14 Petitum Surat Gugatan yang "memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pengawasan lebih tegas terhadap layanan jasa keuangan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan Standart Operasional Prosedur (SOP) yang dilakukan

Halaman. 46 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap pemakai jasa keuangan".

10. Bahwa dalam menjalankan fungsi dan kewenangannya Turut Tergugat sesuai dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan untuk selanjutnya disebut UU OJK.

11. Bahwa ruang lingkup pengawasan OJK hanyalah terhadap kegiatan di dalam sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jis. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK.

12. Bahwa Turut Tergugat perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh bank, yaitu berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf b UU Perbankan yang mengatur bahwa usaha bank umum, diantaranya memberikan kredit.

13. Bahwa **kegiatan pemberian kredit merupakan salah satu usaha bank** dan bahwa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 27 /162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum disebutkan hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1 ayat (1) :

Bank Umum wajib memiliki Kebijakan Perkreditan Bank secara tertulis.

Pasal 2 :

Kebijakan Perkreditan Bank sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagaimana ditetapkan dalam Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank sebagai berikut :

1. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan;
2. Organisasi dan manajemen perkreditan;
3. Kebijakan persetujuan kredit;
4. Dokumentasi dan administrasi kredit;
5. Pengawasan kredit;
6. Penyelesaian kredit bermasalah.

14. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka suatu bank umum wajib memiliki dan melaksanakan kebijakan perkreditan bank yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan azas-azas perkreditan yang sehat.

15. Bahwa dengan demikian, dalam melaksanakan tugas dan fungsinya Turut Tergugat tidak terkait secara langsung dengan kegiatan operasional perbankan sehari-hari (day to day operation) atas setiap hubungan perjanjian

Halaman. 47 dari. Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya dalam hal ini adalah Penggugat dengan Tergugat I.

16. Bahwa kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam Standard Operating Procedure (SOP), dan bukan pada Turut Tergugat selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur perbankan.
17. Bahwa terkait proses persetujuan pemberian kredit, berdasarkan angka 460 Lampiran Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum pada pokoknya disebutkan bahwa proses persetujuan kredit sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit, yang kemudian dilakukan analisis kredit.
18. Bahwa terhadap Pencarian kredit atas kredit yang disetujui harus didasarkan prinsip berikut :
 - 1) Bank hanya menyetujui apabila seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit telah dipenuhi oleh pemohon kredit.
 - 2) Sebelum pencairan kredit diajukan bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.
19. Bahwa dengan demikian, kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam Standard Operating Procedure (SOP), dan bukan pada Tergugat VI selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur perbankan.
20. Bahwa pengaturan terkait mekanisme perlindungan konsumen oleh OJK telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK No. 1/POJK.07/2013).
21. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib

Halaman. 48 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan kepada Konsumen (vide Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK No. 1/POJK.07/2013).

22. Bahwa dalam hal penyelesaian sengketa tidak dilakukan melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa, Konsumen dapat menyampaikan permohonan kepada Otoritas Jasa Keuangan untuk memfasilitasi penyelesaian pengaduan Konsumen yang dirugikan oleh pelaku di Pelaku Usaha Jasa Keuangan (vide Pasal 39 ayat (1), (2), dan (3) POJK No. 1/POJK.07/2013).

23. Namun, dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK No. 1/POJK.07/2013, OJK tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (vide Pasal 41 huruf d POJK No. 1/POJK.07/2013).

24. Bahwa dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim, Tergugat IV sama sekali belum pernah menerima pengaduan konsumen dari Penggugat, sehingga dengan demikian terbukti bahwa Tergugat IV tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat dalam perkara ini.

25. Selain itu, dapat kami informasikan pula bahwa terkait pembirnaan dan pengawasan terkait pelaksanaan UU Perlindungan Konsumen adalah dilakukan oleh menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan (vide Pasal 29 jo. Pasal 1 angka 13 UU Perlindungan Konsumen).

26. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Tergugat IV melaksanakan fungsi dan kewenangannya termasuk dalam memberikan tanggapan atas pengaduan konsumen sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan sepanjang terhadap Tergugat IV ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat sepanjang terhadap Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Halaman. 49 dari. Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat sepanjang terhadap Turut Tergugat atau menyatakan gugatan tidak diterima atau setidaknya-tidaknya mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara a quo.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. atau ex aequo et bono.

Demikian Jawaban Tergugat VI ini kami sampaikan, atas kearifan dan kebijakan Yang Mulia Majelis Hakim, kami ucapkan terima kasih.

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

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil - dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata Tergugat akui kebenarannya

2. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempunyai kewenangan dalam memeriksa perkara a quo

Bahwa berdasarkan posita PENGUGAT No. 15 dan petitum PENGUGAT No. 9, PENGUGAT menuntut tanggung jawab TERGUGAT III atas terbitnya sertifikat hak milik Nomor 3820 AIN DHARMA WIRA WIJAY

A. Hal mana:

- A. Objek sengketa yang dipermasalahkan PENGUGAT adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 3820 A/N DHARMA WIRA WIJAYA;
- B. TERGUGAT III adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa.

Sehingga Gugatan yang diajukan PENGUGAT merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka gugatan PENGUGAT sudah seharusnya TIDAK DAPAT DITERIMA tNiet Ontvankelijke verklaardINO) karena tidak memenuhi syarat Kompetensi Absolut.

3. GUGATAN PENGUGAT BELUM WAKTUNYA UNTUK DIAJUKAN (PREMATUR/VAN BERAAD)

Halaman. 50 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Penggugat pada point 7, membuktikan bahwa gugatan Penggugat masih Prematur mengingat hanya berdasarkan pemberitahuan TERGUGAT III tanpa disertai kejelasan posisi letak mana Sertifikat yang overlap antara tanahllahan milik PENGGUGAT dengan TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII. Sehingga gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT VII sudah seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya TIDAK DAP A T DITERIMA (Niet Ontvankelijke verklaard/NO) karena **PREMATUR/VAN BERAAD**.

4. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah sangat kabur dan tidak jelas dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

a. PENGGUGAT dalam gugatannya tidak mempunyai kejelasan terkait dasar hukum mengingat gugatan PENGGUGAT berisi berbagai macam sengketa yang tidak jelas dasar hukumnya, dapat TERGUGAT VII jelaskan sebagai berikut:

- i. TERGUGAT I dan TERGUGAT II terkait sengketa konsumen dengan PENGGUGAT;
- ii. TERGUGAT III terkait Sengketa Tata Usaha Negara atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 3820 A/N DHARMA WIRA WIJAYA;
- iii. TERGUGAT IV dan TERGUGAT V terkait dengan Pelelangan Sertifikat Hak Milik Nomor 3820 AIN DHARMA WIRA WIJAYA;
- iv. TERGUGAT VI terkait dengan Sengketa atas kepemilikan lahan;
- v. TERGUGAT VII terkait dengan Sengketa atas Penutupan Lahan PENGGUGAT dengan Tembok Pembatas;
- vi. TURUT TERGUGAT terkait pengawasan lembaga jasa keuangan.

b. PENGGUGAT dalam gugatannya tidak mempunyai kejelasan terkait objek gugatan mengingat gugatan PENGGUGAT berisi berbagai macam objek gugatan dapat TERGUGAT VII jelaskan sebagai berikut:

- i. TERGUGAT I dan TERGUGAT II terkait objek sengketa berupa Perjanjian Kredit KPR;
- ii. TERGUGAT III terkait objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3820 AIN DHARMA WIRA WIJAYA;
- iii. TERGUGAT IV dan TERGUGAT V terkait dengan objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3820 AIN DHARMA WIRA WIJAYA;
- iv. TERGUGAT VI terkait dengan objek Sengketa berupa tanah seluas 173 M2;

Halaman. 51 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- v. TERGUGAT VII terkait dengan objek Sengketa berupa Tembok Pembatas;
- vi. TURUT TERGUGA T terkait dengan objek Sengketa berupa pengawasan lembaga jasa keuangan.
- C. Terdapat kontradiksi antara Posita dan Petitum dalam gugatan PENGGUGAT hal mana Posita Gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan kerugian yang dialami PENGGUGAT namun dalam Petitum PENGGUGAT menuntut ganti kerugian sebagaimana Point 6 dan 7 Petitum.
- D. Bahwa PENGGUGAT mencampuradukan beraneka macam objek sengketa dan sengketa yang mengakibatkan Petitum juga tidak jelas ditujukan kepada TERGUGAT yang mana.
- E. Bahwa dalam suatu Gugatan Perdata berdasarkan uraian Bahwa dalam suatu gugatan perdata, formulasi gugatan harus memenuhi syarat formil, yakni formulasi gugatan harus terang dan jelas atau tegas (dijelaskan).
- F. Bahwa, berdasarkan uraian dalam po in a - e di atas, dapat diketahui bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan merupakan Gugatan yang Tidak Jelas atau Kabur oleh karena jelas bahwa Pihak Penggugat tidak dapat menguraikan dasar terjadinya kerugian yang dialaminya secara nyata oleh Penggugat, quad non kalau pun benar adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat bukan serta merta akibat dari kelalaian atau tindakan tidak profesional Tergugat.
- G. Bahwa, Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak jelas dapat diketahui dalam Gugatan Penggugat yang sama sekali tidak menguraikan mengenai pemenuhan unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat. Bahwa Gugatan sama sekali tidak membahas mengenai ketentuan pasal atau bagian dari peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar oleh Tergugat -sehingga menjadi dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Selanjutnya, Penggugat juga sama sekali tidak menunjukkan mengenai unsur kesalahan, serta hubungan kausal antara tindakan Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat.
- H. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, maka Gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak jelas dan kabur (Obscur Libel), sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3534 K/Sip/1984 disebutkan bahwa "gugatan dinyatakan obscur libel karena dalam gugatannya kacau dan kabur bahkan kontradiktif".

Halaman. 52 dari. Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Bahwa, berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke verklard) ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal - hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi diatas mohon dianggap diulang secara keseluruhan pada bagian pokok perkara ini karena keduanya merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya.
2. Bahwa Tergugat menyatakan tidak benar dan menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil - dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata Tergugat akui kebenarannya.
3. Bahwa sehubungan dengan Perkara a quo, dapat Tergugat uraikan fakta - fakta peristiwa yang terjadi sebagai berikut :
 - a. Bahwa Tergugat merupakan Badan Usaha Milik Negara yang mewakili Pemerintah dalam rangka melaksanakan usaha penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum sebagaimana amanah dalam Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan.
 - b. Bahwa berdasarkan Peraturan Direksi PT PLN (Persero) Nomor: 0148 P/DIRJ2016 Tentang Organisasi PT PLN (Persero) Unit Pelaksana Area Pelaksana Pemeliharaan pada PT PLN (Persero) Transmisi Jawa Bagian Timur dan Bali TERGUGAT VII merupakan - bagian dari Area Pelaksana Pemeliharaan (APP Bali) yang dimana dibawah organisasi induk 'PT PLN (Persero) Transmisi Jawa Bagian Timur dan Bali.
 - c. Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan bahwa asset milik TERGUGAT VII merupakan bagian dari transmisi tenaga listrik dan sangat vital sehingga harus selalu di jaga keamanan dan keandalan ketenagalistrikannya.
 - d. Bahwa Gardu Induk Nusa Dua Bali merupakan salah satu asset milik TERGUGAT VII yang berfungsi menyalurkan tenaga listrik ke wilayah Provinsi Bali.

Halaman. 53 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa penempatan Gardu Induk Nusa Dua Bali berada di lahan milik TERGUGAT VII dan TERGUGAT VI
 - f. Bahwa Pembangunan Tembok Pembatas Gardu Induk Nusa Dua Bali bertujuan untuk menjaga keamanan dan keandalan pasokan tenaga listrik di Wilayah Provinsi Bali.
 - g. Bahwa Pembangunan Tembok Pembatas Gardu Induk Nusa Dua Bali berada di lahan milik TERGUGAT VII dan TERGUGAT VI.
4. Bahwa Gugatan PENGUGGAT tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara:

a. Unsur Perbuatan Melawan Hukum

PENGUGGAT tidak menjelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT VII hal mana TERGUGAT VII dalam membangun tembok pembatas sudah mempunyai legalitas yang sah berada di atas lahan milik TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII.

b. Unsur adanya kesalahan

PENGUGGAT tidak menjelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan unsur kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT VII hal mana TERGUGAT VII dalam membangun tembok pembatas sudah mempunyai legalitas yang sah berada di atas lahan : milik TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII.

c. Unsur adanya kerugian

PENGUGGAT tidak menjelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan unsur kerugian yang dilakukan oleh TERGUGAT VII hal mana TERGUGAT VII dalam membangun tembok pembatas tidak merugikan PENGUGGAT karena tembok pembatas berada diatas lahan milik TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII.

Bahwa membongkar tembok pembatas Gardu Induk Nusa Dua Bali sangat tidak berdasar karena pembangunan tembok pembatas tersebut dibangun diatas lahan milik TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII sehingga pemanfaatan lahan dan pembangunan tembok pembatas tidak menimbulkan kerugian bagi PENGUGGAT. Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1954/K/Pdt11987 menyatakan:

"Kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum"

Halaman. 54 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dibuktikan maka gugatan Penggugat haruslah ditolak"

- d. Unsur hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
- Bahwa kerugian yang dialami PENGUGAT terkait sebagaimana Petitum PENGUGAT yang tidak bisa memanfaatkan lahan milik PENGUGAT bukan disebabkan oleh Perbuatan TERGUGAT VII, hal mana tembok pembatas berada diatas lahan milik TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII sehingga tidak ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang diderita PENGUGAT dengan perbuatan TERGUGAT VII dalam membangun tembok pembatas Gardu Induk Nusa Dua Bali.

5. Bahwa tidak benar dalil PENGUGAT Posita Point 17 dan 20 yang menyatakan TERGUGAT VII telah menutup lahan milik PENGUGAT dengan tembok pembatas secara sepihak.

Hal mana yang benar adalah TERGUGAT VII membangun tembok pembatas Gardu Induk Nusa Dua Bali diatas lahan milik TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII sehingga sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan PENGUGAT.

6. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada petitum point 11 adalah tidak berdasar dan sudah selayaknya ditolak, hal mana tembok pembatas berada diatas lahan milik TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII.

7. Bahwa setiap dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam gugatannya secara keseluruhan merupakan dalil yang dangkal dan tidak didukung dengan dasar hukum serta fakta-fakta yang senyatanya. Dengan demikian agar majelis hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabaikan seluruh dalil-dalil dalam gugatan a quo sehingga gugatan PENGUGAT kepada TERGUGAT VII sudah seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya TIDAK DAP AT DITERIMA (Niet Ontvankelijke verklaard/NO).

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan uraian tersebut diatas, maka TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT VII untuk seluruhnya.

Halaman. 55 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Menolak Gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT VII untuk seluruhnya
- 2 Menyatakan bahwa TERGUGAT VII tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- 3 Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT VII dalam membangun tembok pembatas untuk Gardu Induk Nusa Dua Bali sudah sesuai dengan legalitas yang sah.
- 4 Menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak berhak untuk meminta membongkar tembok pembatas TERGUGAT VII.
- 5 Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

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

Mengutip serta memperhatikan uraian tentang perkara ini termasuk terurai dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 249/Pdt.G/2018/PN.Dps. tanggal 5 September 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, yaitu Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp. 11. 921.000.- (sebelas juta Sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 78 / Akta.Pdt.Banding / 2019 / PN.Dps. yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menerangkan bahwa pada tanggal 5 September 2019 Penggugat/ Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 September 2019 Nomor 249/Pdt.G/2018/PN.Dps. ;

Halaman. 56 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relaas Pemberitahuan Putusan masing-masing kepada Tergugat III/Terbanding dan Tergugat IV/Terbanding tanggal 18 September 2019, serta kepada Tergugat V/Terbanding V, Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II melalui Surat Panitera u.b. Panitera Muda Hukum kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas I A Khusus Tanggal 27 September 2019 Hal mohon Bantuan Pemberitahuan Pernyataan Banding Perkara Perdata No.249/Pdt.G/2018/PN.Dps.

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 249/Pdt.G/2018/PN.Dps. yang menerangkan bahwa pada tanggal 26 September 2019 dan 27 September 2019 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Para pihak ;

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage) Nomor 249/Pdt.G/2018/PN.Dps. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar karena sudah selesai diminutasi sebelum berkas banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat banding, masing-masing dengan surat pemberitahuan tertanggal 26 September 2019, dan tanggal 27 September 2019 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat/Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan Memori banding sehingga tidak diketahui alasan-alasan yang menjadi dasar Penggugat mengajukan permohonan banding.

Halaman. 57 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan memperhatikan serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 249/Pdt.G/2018/PN.Dps. tanggal 5 September 2019 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara yang dimintakan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 249/Pdt.G/2018/PN.Dps. tanggal 5 September 2019 tersebut oleh karena didalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangan putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 249/Pdt.G/2018/PN.Dps. tanggal 5 September 2019 dapat dipertahankan dalam pengadilan tingkat banding dan dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Penggugat/Pembanding adalah berada dipihak yang kalah baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah dirubah dengan No.8 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan dirubah lagi dengan Undang-Undang No.49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No.2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini .

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 249/Pdt.G/2018/PN.Dps. tanggal 5 September 2019, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.- (Seratus limapuluh ribu rupiah) .

Halaman. 58 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari : SELASA tanggal. 12 Nopember 2019 oleh kami : I WAYAN KOTA,S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan BAMBANG SUNARTO UTOYO,S.H.,M.H.dan SUDARWIN,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 7 Oktober 2019 Nomor 174/PDT/2019/PT DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari : KAMIS tanggal, 14 Nopember 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh WAYAN RAHADIAN,S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, serta tidak dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini .

HAKIM ANGGOTA :

Ttd.

BAMBANG SUNARTO UTOYO,S.H.,M.H.

Ttd.

SUDARWIN,S.H.,M.H.

KETUA MAJELIS,

Ttd.

I WAYAN KOTA,S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

WAYAN RAHADIAN,S.H.

Perincian Biaya :

1.Biaya PemberkasanRp. 134.000,00

2.Materai Rp. 6.000,00

3.RedaksiRp. 10.000,00

Jumlah : Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi

Denpasar, Nopember 2019

Panitera

I KETUT SUMARTA,S.H.,M.H.

NIP.19581231 198503 1 047

Halaman. 59 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.



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

Halaman. 60 dari.Hal 59 Putusan Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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

Halaman 60