



PUTUSAN

Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**I MADE KARIATA**, laki-laki, umur 53 Tahun, agama Hindu, pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tengkudak, Kel/Desa Tengkudak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada TERNEHEN TARIGAN, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dari LAW OFFICE T. TARIGAN, SH & PARTNERS yang berkedudukan di Jalan Tukad Batanghari XA No.21A, Panjer, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus SK No. 26/Pdt/III/2024 tanggal 01 April 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register nomor 135/SKN/PN Tab/2024 tanggal 2 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

**1. I Wayan Suarthama**, umur 65 Tahun, laki-laki, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, agama Hindu, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso No.27 Daging Carik, Dajan Peken, Tabanan, Kota Tabanan, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada YAKHONIA TALAN, S.H., dan AGRARINUS TEFA, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum YAKHONIA TALAN, SH & Partners, yang berkedudukan di Jl. Seruni No.4D2, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus SK No. 01/Pdt/IV/2024 tanggal 20 April 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 153/SKN/PN Tab/2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



**2. PT BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk SME MICRO COLLECTION & RECOVERY BALI, DAN NUSA TENGGARA,**

berkedudukan di Jalan Udayana No.11 Denpasar, diwakili oleh Winardi Legowo, RCEO/Senior Vice President PT Bank Mandiri Region XI/Bali dan Nusa Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Gabriel Agustinus Usmanij, S.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor JBR.R11/BSH.LGL/066/2024 tanggal 19 April 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 187/SKN/PN Tab/2024 tanggal 8 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL),**

berkedudukan di Jl. Dr. Kusumaatmaja Renon Denpasar, melalui Menteri Keuangan Republik Indonesia memberikan kuasanya kepada Aloysius Yanis Dhaniarto dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-207/MK.1/2024 tanggal 30 April 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 215/SKN/PN Tab/2024 tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**4. NI WAYAN SUKRIANI,**

umur ± 56 Tahun, jenis kelamin perempuan, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gunung Salak No.240 Padangsambian Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada I Gede Pasek Sujarwo, S.H., M.H., Advokat dan Legal Consultants pada Kantor Advokat "PBS Law Office" yang berkedudukan di Jl. Tangkuban Perahu, Perum Padang Lestari No.1 Denpasar, Br/Link Teges, Desa Padangsambian Kelod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di

*Halaman 2 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



bawah register Nomor 213/SKN/PN Tab/2024 tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

**5. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TABANAN**, berkedudukan di Jalan Pulau Seribu No.16, Kota Tabanan, dikepalai oleh I Gede Ari Wahyudi, S.Sit., M.H., dalam hal ini memberikan kuasanya kepada I Gusti Ngurah Gede Darma Arta, S.Sit., M.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:2118/Sku-51.02.MP.02.02/IV/2024 tanggal 16 April 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 159/SKN/PN Tab/2024 tanggal 24 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 3 April 2024 dalam Register Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki satu bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tengkidak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Surat Ukur No. 141/2000 tanggal 09-10-2000, NIB : 22.02.05.12.00132. SHM No : 986 atas nama Penggugat I MADE KARIATA;
2. Bahwa adapun batas-batas tanah Aquo adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Timur : Milik Made Deger
  - Sebelah Barat : Milik I Wayan Sukarca
  - Sebelah Utara : Pangkung/Sungai
  - Sebelah Selatan : Jalan
3. Bahwa pada bulan Januari 2015, Tergugat I mendatangi Penggugat ke rumah Penggugat di Desa Tengkidak dengan tujuan pinjam sertifikat

Halaman 3 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



untuk jaminan pinjam uang kepada rentenir sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan janji Tergugat I akan mengembalikan sertifikat kepada Penggugat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan;

4. Bahwa karena Tergugat I merupakan ipar dari Penggugat yang mana istri Penggugat dan istri Tergugat I adalah saudara kandung maka Penggugat percaya. Sehingga Penggugat menyerahkan sertifikat Penggugat kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan hutang pada rentenir;

5. Bahwa setelah 6 (enam) bulan kemudian, Penggugat menemui Tergugat I agar Tergugat I mengembalikan sertifikat Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat I untuk dijadikan jaminan hutang kepada rentenir. Akan tetapi Tergugat I belum dapat mengembalikan dengan alasan belum ada uang untuk menebus di rentenir;

6. Bahwa ternyata pada bulan September tahun 2015 secara diam-diam dan tanpa persetujuan Penggugat, sertifikat Penggugat Aquo telah ditake over atau dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai jaminan hutang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

7. Bahwa Penggugat tidak pernah memberikan surat kuasa yang notariil kepada Tergugat I untuk menjadikan sertifikat Penggugat sebagai jaminan hutang kepada Tergugat II. Serta Penggugat tidak pernah datang bersama dengan Tergugat I ke kantor Tergugat II untuk menandatangani segala dokumen permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I;

8. Bahwa terealisasinya proses permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan jaminan sertifikat hak milik No. 986 atas nama I Made Kariata (*in casu* Penggugat) tanpa izin serta tidak disertai surat kuasa. Karena Tergugat I telah memalsukan data identitas Penggugat dengan cara mengganti foto Penggugat dengan foto Tergugat I di KTP, demikian juga alamat KTP Penggugat diganti dengan alamat Tergugat I;

9. Bahwa nama Penggugat yang benar adalah I MADE KARIATA, Laki – Laki, umur 53 Tahun, Agama Hindu, Pekerjaan : Petani/Pekebun,

Halaman 4 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Status : Kawin, NIK : 5102081212700003, Alamat : Banjar Dinas Tengkidak, Kel/Desa Tengkidak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan. Sedangkan nama Tergugat I yang sebenarnya adalah I WAYAN SUARTHAMA, Umur : 65 Tahun, Laki-Laki, Pekerjaan : Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Agama Hindu, NIK : 5102051212700002, Alamat : Jalan Yos Sudarso No.27 Dangin Carik, Dajan Peken, Tabanan, Kota Tabanan;

10. Bahwa Setelah Tergugat I memalsukan KTP Penggugat maka muncul KTP Tergugat I yang tercantum atas nama I Made Kariata, alamat : Jalan Yos Sudarso No.27 Dangin Carik, Dajan Peken, Tabanan, Kota Tabanan. Sehingga KTP tersebut yang dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk mengajukan kredit kepada Tergugat II;

11. Bahwa dengan dipalsukannya data Penggugat oleh Tergugat I, maka kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah disetujui dan Tergugat I mendapatkan pinjaman kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat II;

12. Bahwa perbuatan Tergugat I memalsukan data KTP Penggugat untuk mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat II jelas-jelas bertentangan dengan hukum serta merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Sehingga segala pengikatan kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

13. Bahwa juga dalam proses permohonan kredit Aquo yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ternyata Tergugat II tidak teliti serta ceroboh dalam memeriksa permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I karena Tergugat II dalam melakukan proses kredit tidak terlebih dahulu survey lokasi objek jaminan ataupun mencari informasi terkait kepemilikan tanah yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I. serta dalam proses pencairan kredit yang dilakukan oleh Tergugat II tidak sesuai standar yang diatur oleh lembaga perbankan serta tidak sesuai

Halaman 5 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab

#### 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)



dengan prinsip kehati-hatian yang mengakibatkan disetujuinya permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I. serta patut diduga disetujuinya permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II karena adanya kerjasama antara Tergugat I dengan bagian kredit yang memproses permohonan kredit dari Tergugat I;

14. Bahwa oleh karena sertifikat hak milik Nomor : 986 yang dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa persetujuan atau tanpa adanya surat kuasa yang notariil dari Penggugat selaku pemilik yang sah, maka perbuatan Tergugat II jelas-jelas pula merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka segala perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sehingga sertifikat hak milik nomor : 986 harus dikembalikan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II, serta siapa saja yang menguasai sertifikat Penggugat;

15. Bahwa setelah Tergugat I mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat II, ternyata Tergugat I tidak mampu membayar angsuran setiap bulan kepada Tergugat II. Sehingga kredit Tergugat I masuk dalam kategori kredit macet. Sehingga Tergugat II berusaha untuk menjual jaminan milik Penggugat secara lelang melalui Tergugat III;

16. Bahwa sebelum terjadinya pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II, Penggugat tidak pernah menerima surat peringatan ataupun surat pemberitahuan lelang dari Tergugat II kepada Penggugat terkait rencana pelelangan atas tanah Penggugat. Seharusnya sebelum melakukan pelelangan maka Tergugat II terlebih dahulu mengirimkan surat peringatan serta surat pemberitahuan lelang. Akan tetapi secara melawan hukum dan tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah milik Penggugat telah dilelang pada tanggal 19 September 2023 yang dilakukan oleh Tergugat III. Yang mana dalam lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat IV;

17. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat III dalam melaksanakan lelang atas tanah milik Penggugat tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku maka perbuatan Tergugat III jelas-jelas pula merupakan Perbuatan

*Halaman 6 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



Melawan Hukum, sehingga pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada 19 September 2023 serta risalah lelang atau berita acara lelang yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

18. Bahwa Tergugat IV selaku pemenang lelang sudah sepatutnya sebelum membeli tanah Penggugat melalui proses lelang, maka terlebih dahulu harus melihat lokasi tanah yang dijadikan objek lelang serta mencari informasi tentang kepemilikan atas tanah Penggugat melalui aparat desa setempat. Akan tetapi hal tersebut diabaikan serta tidak dilakukan oleh Tergugat IV karena Tergugat IV tertarik dengan obyek tanah Penggugat karena Tergugat IV mendapatkan tanah tersebut dengan harga murah atau harga di bawah pasaran;

19. Bahwa perbuatan Tergugat IV dalam menguasai serta membaliknamakan sertifikat hak milik Penggugat Nomor : 986 ke atas nama Tergugat IV tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku, serta tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemilik tanah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga sertifikat yang telah dibaliknama atas nama Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

20. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga Penggugat tidak bisa menguasai dan memiliki sertifikat hak milik Nomor : 986 atas nama Penggugat, mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara immateriil. Adapun kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp 1.225.000.000,- (satu miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan perhitungan harga tanah sebesar Rp 50.000.000,- per are;

21. Bahwa disamping adanya kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil yang secara moril telah menimbulkan kekecewaan yang sangat besar pada Para Tergugat. Yang mana akibat perbuatan Para Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat menjadi sakit dan stress yang jika dinominalkan dengan nilai mata uang maka

*Halaman 7 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



kerugian immateriil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

22. Bahwa ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara Aquo karena Tergugat IV telah membaliknamakan sertifikat hak milik Nomor : 986 atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat IV. Sehingga untuk membatalkan kembali sertifikat Aquo ke atas nama Penggugat serta untuk tunduk dan mentaati putusan dalam perkara ini maka sudah sewajarnya Turut Tergugat ditarik sebagai pihak untuk kelengkapan formil gugatan;

23. Bahwa dari fakta-fakta hukum diatas, maka perbuatan PARA TERGUGAT dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang secara umum unsur Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi Bakti, 2005. Hal : 10-14) adalah :

a. Adanya suatu perbuatan;

Pengertian perbuatan haruslah ditafsirkan baik secara aktif yaitu melakukan suatu perbuatan atau tindakan maupun dapat ditafsirkan secara pasif, yaitu tidak melakukan sesuatu yang sepatutnya dilakukan berdasarkan kewajibannya untuk itu berdasarkan hukum yang berlaku.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Perbuatan melanggar undang-undang
- Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh hukum
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- Perbuatan yang bertentangan kesusilaan



- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Undang-undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, maka perlu mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melakukan perbuatan tersebut, suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Adanya unsur kesengajaan
- Adanya unsur kelalaian (*niglence, culpa*)
- Tidak alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

d. Adanya kerugian bagi korban;

Adanya kerugian bagi korban merupakan unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, dalam pengertian kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materil dan kerugian immateriil.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum, sesuai dengan teori *Condition sine Quo Non* dari Von Buri seorang ahli hukum Eropa Kontinental menyatakan : "suatu hal adalah sebab dari akibat, sedangkan suatu akibat tidak akan terjadi bila sebab itu tidak ada."

Menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggungjawab, jika perbuatan *Conditio Sine Quo Non* menimbulkan kerugian.

Bahwa menurut Darwin Print, S.H (Darwin Print, S.H. 1996 : 103) sesudah Arrest 1919 penafsiran perbuatan melawan hukum berbuat atau tidak berbuat adalah perbuatan melawan hukum jika :

Halaman 9 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



a. Melawan hak orang lain

Yang dimaksud melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subyektif orang lain (R. Setiawan, S.H. 1979:82).

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang didasarkan pada hukum baik tertulis maupun tidak tertulis termasuk kategori perbuatan-perbuatan pidana seperti pencurian, penggelapan, penipuan, pererusakan (R. Setiawan, S.H. 1979:82).

c. Bertentangan dengan kesusilaan

Kesusilaan berarti kesopanan, kehalusan, adat. Oleh karena itu tindakan/tingkah laku yang bertentangan dengan moral yang hidup dimasyarakat, demikian juga adat istiadat yang hidup dan terpelihara dalam kehidupan masyarakat sebagai norma hukum adalah perbuatan melawan hukum;

d. Bertentangan dengan kepatutan

Perbuatan yang sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal "cerobong asap palsu" yang diputus oleh pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain adalah juga pelanggaran hukum;

24. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka segala dokumen atau perjanjian kredit yang ditandaangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan risalah lelang atau berita acara lelang yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh Tergugat III serta proses balik nama sertifikat hak milik Nomor : 986 dari pemilik sah I MADE KARIATA sebagai Penggugat ke atas nama Ni Wayan Sukriani sebagai Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

25. Bahwa Penggugat sangat mengkhawatirkan Tergugat IV yang menguasai sertifikat Penggugat dan/atau orang lain akan mengalihkan,

Halaman 10 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



memindahtangankan obyek sengketa ataupun mendaftarkan obyek sengketa menjadi untuk dan atas namanya sendiri tanpa sepengetahuan Penggugat serta untuk menghindari dan menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, serta untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan putusannya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, kiranya berkenanlah Pengadilan Negeri Tabanan menetapkan dan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek sengketa;

26. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum, maka Penggugat mohon agar terhadap Putusan ini dapat dilakukan secara serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (*uit voebar bij vooraad*);

27. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila lalai dalam menjalankan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dilaksanakan;

28. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon ke hadapan Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak Penggugat dari perbuatan Para Tergugat untuk melaukan eksekusi, balik nama, dan/atau mengalihkan kepada pihak lain tanpa hak serta guna menghindari kerugian yang akan menimpa Penggugat kelak, kiranya berkenan untuk membuat putusan provisi;

Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### DALAM PROVISI

1. Menyatakan bahwa atas kepemilikan tanah milik Penggugat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986/Desa Tengkidak, NIB : 22.02.05.12.00132, Surat Ukur Nomor : 141/2000

Halaman 11 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



tanggal 09/10/2000, luas 2450 m<sup>2</sup> terletak di Desa Tengkudak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali tercatat atas nama I Made Kariata berada dalam keadaan "status Quo". Oleh karenanya Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum sampai perkara Aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Menyatakan serta mewajibkan kepada pemegang sertifikat hak milik nomor 986/Desa Tengkudak milik Penggugat yang akan dan atau telah dibaliknamakan atas nama Tergugat IV selaku pemenang lelang, dititipkan atau dikonsinyasikan ke dalam penguasaan Pengadilan Negeri Tabanan sampai perkara Aquo mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas satu bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Tengkudak, Kecamatan Penebel, Kab. Tabanan, Provinsi Bali, NIB : 22.02.05.12.00132, Surat Ukur : 141/2000 tanggal 09/10/2000, SHM No : 986 atas nama Penggugat I MADE KARIATA;
3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 09-09-2015 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986/Desa Tengkudak atas nama Penggugat I MADE KARIATA yang tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan serta tanpa persetujuan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan proses lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku pemilik sah atas bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Tengkudak, SHM Nomor : 986 atas nama Penggugat I MADE KARIATA adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 19 September 2023 yang dimenangkan oleh Tergugat IV selaku pemenang lelang tanpa

Halaman 12 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup> terletak di Desa Tengkidak SHM No : 986 atas nama I MADE KARIATA adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

7. Memerintahkan kepada Tergugat IV selaku pemenang lelang atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Milik No : 986 atas nama Penggugat I MADE KARIATA secara melawan hukum untuk segera menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp 1.225.000.000,- (satu miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) serta kerugian immateriil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) segera setelah putusan ini berkekuatan hukum yang tetap (incraht).;

9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menaati serta melaksanakan isi putusan serta membaliknamakan sertifikat tersebut dari Tergugat IV atau siapa saja ke atas nama Penggugat I MADE KARIATA;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (*vit voerbar bit vooraad*) dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat;

11. Menghukum Para Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan

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

1. Benar apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam poin 1 gugatan yang menerangkan Penggugat memiliki satu bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tengkidak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Surat Ukur No. 141/2000 tanggal 09-10-2000, NIB : 22.02.05.12.00132. SHM No : 986 atas nama Penggugat I MADE KARIATA.
2. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat poin 2 tentang batas-batas tanah Penggugat yaitu :
  - Sebelah Timur : Milik MadeDeger
  - Sebelah Barat : Milik I Wayan Sukarca.
  - Sebelah Utara : Pukung/Sungai
  - SebelahSelatan : Jalan
3. Bahwa benar dalil gugatan poin 3 Penggugat yang menerangkan pada bulan Januari 2015, Tergugat I mendatangi Penggugat ke rumah Penggugat di Desa Tengkidak dengan tujuan pinjam sertifikat untuk jaminan pinjam uang kepada rentenir sebesarRp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan janji Tergugat I akan mengembalikan sertifikat kepada Penggugat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan;
4. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat poin 4 yang menerangkan karena Tergugat I merupakan ipar dari Penggugat yang mana istri Penggugat dan istri Tergugat I adalah saudara kandung maka Penggugat

Halaman 14 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab

#### 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)



percaya. Sehingga Penggugat menyerahkan sertifikat Penggugat kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan hutang pada rentenir;

5. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat poin 5 yang menerangkan setelah 6 (enam) bulan kemudian, Penggugat menemui Tergugat I agar Tergugat I mengembalikan sertifikat Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat I untuk dijadikan jaminan hutang kepada rentenir. Akan tetapi Tergugat I belum dapat mengembalikan dengan alasan belum ada uang untuk menebus di rentenir;

6. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat poin 6 yang menerangkan pada bulan September tahun 2015 secara diam-diam dan tanpa persetujuan Penggugat, sertifikat Penggugat Aquo telah ditake over atau dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai jaminan hutang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Karena jika Tergugat I meminta persetujuan ataupun tanda tangan dari Penggugat untuk mengajukan pinjaman dengan jaminan sertifikat Penggugat pasti akan ditolak oleh Penggugat;

7. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat poin 7 yang menyatakan tidak pernah memberikan surat kuasa yang notariil kepada Tergugat I untuk menjadikan sertifikat Penggugat sebagai jaminan hutang kepada Tergugat II. Serta Penggugat tidak pernah datang bersama dengan Tergugat I ke kantor Tergugat II untuk menandatangani segala dokumen permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I;

8. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat poin 8 yang menerangkan terealisasinya proses permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan jaminan sertifikat hak milik No. 986 atas nama I Made Kariata (*in casu* Penggugat) tanpa izin serta tidak disertai surat kuasa. Karena Tergugat I telah memalsukan data identitas Penggugat dengan cara mengganti foto Penggugat dengan foto Tergugat I di KTP, demikian juga alamat KTP Penggugat diganti dengan alamat Tergugat I;

9. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat poin 9 yang menerangkan nama Penggugat yang benar adalah I MADE KARIATA, Laki –Laki, umur



53 Tahun, Agama Hindu, Pekerjaan : Petani/Pekebun, Status : Kawin, NIK : 5102081212700003, Alamat : Banjar Dinas Tengkudak, Kel/DesaTengkudak, KecamatanPenebel, KabupatenTabanan. Sedangkan nama Tergugat I yang sebenarnya adalah I WAYAN SUARTHAMA, Umur : 65 Tahun, Laki-Laki, Pekerjaan : Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Agama Hindu, NIK : 5102051212700002, Alamat : Jalan Yos Sudarso No.27 Dangin Carik, Dajan Peken, Tabanan, Kota Tabanan;

10. Bahwa benar Tergugat I memalsukan KTP Penggugat, setelah Tergugat I memalsukan KTP Penggugat maka muncul KTP Tergugat I yang tercantum atas nama I Made Kariata, alamat: Jalan Yos Sudarso No.27 Dangin Carik, Dajan Peken, Tabanan, Kota Tabanan. Sehingga KTP tersebut yang dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk mengajukan kredit kepada Tergugat II;

11. Bahwa benar Tergugat I telah memalsukan data Penggugat, sehingga dengan dipalsukannya data Penggugat oleh Tergugat I, maka kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah disetujui dan Tergugat I mendapatkan pinjaman kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat II;

Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban tergugat I ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas satu bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Tengkudak, Kecamatan Penebel, Kab. Tabanan, Provinsi Bali, NIB : 22.02.05.12.00132, Surat Ukur : 141/2000 tanggal 09/10/2000, SHM No : 986 Atas nama Penggugat I MADE KARIATA;
3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I bersedia melunasi sertifikat



yang dikuasai oleh Tergugat IV dan dikembalikan kepada Penggugat;

5. Menyatakan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 09-09-2015 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 986/Desa Tengkidak atas nama Penggugat I MADE KARIATA yang tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan serta tanpa persetujuan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

6. Menyatakan proses lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku pemilik sah atas bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Tengkidak, SHM Nomor : 986 atas nama Penggugat I MADE KARIATA adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

7. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 19 September 2023 yang dimenangkan oleh Tergugat IV selaku pemenang lelang tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup> terletak di Desa Tengkidak SHM No : 986 atas nama I MADE KARIATA adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

8. Menghukum Para Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

#### A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas** seluruh dalil Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

#### 2. EKSEPSI PENGADILAN TIDAK BERWENANG MENGADILI SECARA ABSOLUT

Halaman 17 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



- a. Bahwa Penggugat pada Posita angka 17, 24, dan Petitum angka 5, 6 Gugatan *a quo*, pada intinya mengajukan gugatan mengenai pelaksanaan lelang yang telah dilakukan melalui Tergugat III terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 986/Desa Tengkudak, dengan luas 2.450 M2, Surat Ukur Nomor 141/2000 tanggal 09-10-2000 ("**Obyek Sengketa**").
- b. Bahwa keputusan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa *in casu* telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 yang dibuat oleh Fitrianiingsih, SE., sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL Denpasar). Dimana dalam keputusan sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang menyatakan bahwa Tergugat IV sebagai Pemegang Lelang atas Objek Sengketa *in casu*
- c. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatannya mendalilkan lelang terhadap Objek Sengketa sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK No. 213/PMK.06/2020**"), menyatakan bahwa "*Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.*"
- e. Bahwa keputusan Tergugat III sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas

Halaman 18 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”) yang menyatakan sebagai berikut:  
*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”*

f. Bahwa oleh karenanya, apabila Penggugat mempermasalahkan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 yang dibuat oleh Fitrianingih, SE., sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL Denpasar). **Artinya Penggugat tengah mempermasalahkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang bersifat konkret, individual, dan final.**

g. Bahwa kewenangan untuk menguji, memeriksa, dan mengadili sengketa mengenai Keputusan Tata Usaha Negara yang tengah dipermasalahkan oleh Penggugat yaitu mengenai keabsahan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dan telah dituangkan dalam Risalah Lelang, yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) **adalah kewenangan dan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.** Hal demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 UU PTUN yang menyatakan: *“Sengketa TUN adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, **sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara,** termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*

Halaman 19 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



h. Berdasarkan uraian tersebut di atas, kiranya cukup beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tabanan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili secara absolut terhadap gugatan *a quo* dan merupakan kewenangan serta kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dengan memutuskan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau Niet Onvankelijik Verklaard (NO).**

**3. EKSEPSI PENGADILAN TIDAK BERWENANG MENGADILI SECARA RELATIF**

a. Bahwa pada dasarnya untuk setiap Pengadilan Negeri (PN) terbatas daerah hukumnya, hal demikian sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (“UU Peradilan Umum”) yang pada Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa **“Pengadilan Negeri berkedudukan di ibukota Kabupaten/Kota, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota.”** Sehingga berdasarkan pasal tersebut, kewenangan mengadili PN hanya terbatas pada daerah hukumnya, di luar itu PN menjadi tidak berwenang. Daerah hukum masing-masing PN hanya meliputi Kabupaten/Kota tempat PN tersebut berada dan berkedudukan.

b. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan yang ditujukan kepada **“PT Bank Mandiri (Persero) Tbk SME Micro Collection & Recovery Bali, dan Nusa Tenggara, Alamat : Jalan Udayana No.11 Denpasar.”** Sehingga dalam hal ini, **secara tegas dan terang** gugatan *a quo* ditujukan kepada **PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., yang beralamat di Kota Denpasar.**

Halaman 20 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



- c. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, telah diatur dan diberikan rambu-rambu secara tegas dan terang dalam ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBg yang menyatakan bahwa "*Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.*
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBg tersebut di atas, yang dalam asas hukum acara perdata dikenal juga sebagai asas **Actor Siquitor Forum Rei. Dimana suatu gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri tempat kedudukan Tergugat.** Gugatan yang diajukan ke tempat kedudukan Penggugat/Para Penggugat, **hanya dapat dilakukan dalam hal tempat kedudukan hukum Tergugat tidak diketahui.** Sedangkan dalam gugatan *a quo*, **Penggugat telah secara jelas dan terang menyebutkan tempat kedudukan hukum Tergugat 2 berada di Kota Denpasar.**
- e. Bahwa secara jelas dan terang gugatan Penggugat ditujukan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk SME Micro Collection & Recovery Bali, dan Nusa Tenggara, Alamat: Jalan Udayana No.11 Denpasar, **yang merupakan wilayah hukum/kompetensi relatif dari Pengadilan Negeri Denpasar,** sehingga **tidak termasuk dalam wilayah kewenangan/kompetensi relatif dari Pengadilan Negeri Tabanan.**
- f. Bahwa oleh karenanya Pengadilan Negeri Tabanan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* terkait dengan kewenangan/kompetensi relatif pengadilan berdasarkan asas **Actor Sequitur Forum Rei.** Dimana

Halaman 21 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



pengadilan negeri yang berwenang mengadili perkara *a quo* **adalah pengadilan negeri pada tempat kediaman Tergugat** yang berkedudukan di alamat yang telah disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu **Pengadilan Negeri Denpasar.**

g. Oleh karena Tergugat 2 mengajukan eksepsi mengenai kompetensi relatif Pengadilan Negeri Tabanan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan merupakan kompetensi relatif dari Pengadilan Negeri Denpasar oleh karenanya Tergugat 2 memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan sela dengan mempertimbangkan dalil-dalil Tergugat 2 dalam eksepsi jawaban *a quo* sebelum masuk ke pemeriksaan pokok perkara dengan memutus perkara *a quo* bukan menjadi kompetensi relatif Pengadilan Negeri Tabanan.

h. Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut di atas, dikarenakan terdapat **cacat formil pada gugatan a quo** dikarenakan Penggugat telah salah dengan mengajukan gugatan kepada Tergugat 2 tidak pada tempat kedudukan hukum Tergugat 2. Oleh karenanya, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan **untuk menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat terdapat cacat formil, tidak sah, dan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

#### 4. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA)

a. Bahwa yang dimaksud dengan gugatan prematur adalah salah satu jenis gugatan yang mengandung cacat formil dikarenakan harus adanya proses yang ditempuh untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan belum dapat diterima oleh pengadilan, dikarenakan masih harus dibuktikan

Halaman 22 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



lebih lanjut dengan menggunakan pembuktian materiil terhadap bukti-bukti yang dimaksud oleh Penggugat;

b. Bahwa pada dasarnya asas pembuktian dalam hukum acara perdata adalah pembuktian formil, sebagai upaya untuk memperoleh kebenaran formil (*formeel waarheid*), dimana kebenaran formil didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sebagaimana dinyatakan dalam bukti tertulis. **Bahwa dalam hukum perdata, bukti surat terutama yang dituangkan dalam akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.** Sempurna berarti hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti otentik dimaksud. Sedangkan mengikat berarti hakim terikat dengan alat bukti otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa **“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.**

c. Bahwa Penggugat dalam Posita angka 8, 11, 12 gugatannya, mendalilkan mengenai pemalsuan data identitas dirinya yang dilakukan oleh Tergugat I. Bahwa mengenai pemalsuan surat diatur dalam ranah hukum pidana sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 263 ayat (1) jo. Pasal 264 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Bahwa mengenai dalil Penggugat sebagaimana disampaikan pada posita dan petitum gugatannya haruslah dibuktikan secara materiil pada ranah hukum pidana. Hal demikian dikarenakan ranah hukum acara perdata tidak menyentuh sampai dengan pembuktian materiil mengenai pemalsuan dokumen identitas para pihak. Terlebih dalam perkara *a quo* adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat sebagaimana dituangkan dalam Akta Pemberian Hak

Halaman 23 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015 yang dibuat oleh I Putu Artana, S.H. yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabanan, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 05666/2015 05 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, dan Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 yang dibuat oleh Fitrianiingsih, SE., sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL Denpasar). Yang ke semuanya merupakan akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;

d. Bahwa ketika Penggugat mengajukan gugatan *a quo* kepada Pengadilan Negeri Tabanan, kiranya telah diketahui bersama bahwa segala hal dan dalil-dalil Penggugat yang berkaitan dengan adanya pemalsuan dokumen identitas yang dilakukan oleh Tergugat I haruslah dinilai dan dibuktikan kebenaran materilnya melalui pembuktian pada perkara pidana. Dimana terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang demikian juga sangat berpengaruh pada Pihak Bank yang merupakan kreditur yang beritikad baik yang telah menjalankan segala kewajiban dan prestasinya, yaitu telah menyalurkan kredit kepada Debitur/I Made Kariata sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 986/Desa Tengkidak, atas nama I Made Kariata, tanggal lahir 12-12-1970, yang pada saat ini terhadap agunan tersebut telah di lelang sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dibeli oleh Tergugat IV. Sehingga seluruh pihak ketiga beritikad baik dalam perkara *in casu* wajib dilindungi menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

e. Bahwa selanjutnya pada tahap mediasi perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Tabanan, Penggugat melalui kuasanya (karena Penggugat tidak pernah hadir) menyatakan akan

Halaman 24 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



membawa perkara *a quo* ke ranah pidana, karena upaya tersebut belum ditempuh oleh Penggugat terlebih dahulu sebelum mengajukan perkara *in casu* kepada Pengadilan Negeri Tabanan;

f. Bahwa Tergugat II menegaskan sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan yang beritikad baik, dimana Tergugat II telah melaksanakan segala ketentuan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia terkait dengan pemberian kredit kepada debitur, diantaranya telah melakukan survey kunjungan ke lokasi usaha Debitur, lokasi agunan, dan juga telah menerima dokumen-dokumen izin usaha yang dibuat oleh dinas-dinas terkait sehubungan dengan pengajuan kredit atas nama Debitur I Made Kariata. Sehingga tidak adanya prosedur yang dilanggar oleh Tergugat II dalam memberikan kredit kepada Debitur/I Made Kariata;

g. Bahwa mengenai perlindungan hukum bagi pihak penerima dokumen yang terindikasi palsu, adalah sebagaimana telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 118/PUU-XX/2022 tentang uji materiil ketentuan Pasal 263 KUHP, dimana dalam putusannya menyatakan bahwa "*tidak hanya untuk yang memalsukan, tetapi yang dihukum juga yang sengaja menggunakan surat palsu, yaitu orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. **Jika ia tidak tahu akan hal itu maka ia tidak dihukum.***"

h. Bahwa perkara serupa yang diajukan gugatan oleh Penggugat, pada intinya adalah sama dengan perkara yang pernah diperiksa dan diadili berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 140/PDT/2020/PT.DKI tertanggal 20 April 2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 101/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr, tertanggal 16 Maret 2016, mengenai

Halaman 25 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



pokok-pokok gugatan yang serupa dengan mendasarkan adanya penipuan dan digugat ke pengadilan dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Bahwa dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim pemeriksa perkara menyampaikan hal sebagai berikut:

**“Menimbang, bahwa penggunaan suatu dokumen, data/identitas yang palsu, tidak benar atau fiktif adalah termasuk/merupakan suatu tindak pidana penipuan, dan menurut pasal 1328 KUHPerdara “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”**

Menimbang, bahwa sehubungan dengan tuntutan-tuntutan Penggugat tersebut di atas, dengan demikian **Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu mengenai adanya suatu penipuan, dan bukti tersebut adalah adanya suatu putusan pidana tentang penipuan dari Pengadilan Negeri.**

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ternyata putusan pidana tentang penipuan dari Pengadilan Negeri tersebut tidak ada (belum ada), **oleh karenanya tuntutan- tuntutan Penggugat dalam gugatannya tersebut belum waktunya diajukan (prematur).**

i. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas telah secara tegas dan terang bahwa, terhadap gugatan *a quo* adalah gugatan yang prematur karena merupakan gugatan yang diajukan atas dasar perkara pidana yang harus dibuktikan secara materiil terhadap kebenarannya. Oleh karenanya berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan agar menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat

Halaman 26 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Prematur (*Exceptio Dilatoria*) dan menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

**5. EKSEPSI OBYEK SENGKETA DALAM GUGATAN BUKAN MILIK PENGGUGAT (*EXCEPTIO DOMINII*)**

a. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 986/Desa Tengkidak, yang semula telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 05666/2015 05 Oktober 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015 yang dibuat oleh I Putu Artana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabanan.

b. Bahwa terhadap Objek Sengketa yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tersebut di atas telah dilakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat III dalam lelang eksekusi hak tanggungan, sebagai konsekuensi atas wanprestasi/cidera janjinya Debitur terhadap Perjanjian Kredit, yang dilaksanakan pada tanggal 16 November 2023 sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 yang dibuat oleh Fitriyaningsih, SE., sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL Denpasar) ("**Risalah Lelang**") yang merupakan akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

c. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 16 November 2023 yang dituangkan dalam Risalah Lelang terhadap Objek Sengketa *in casu* telah laku lelang, **dengan pembeli yang sah yaitu Tergugat IV**. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Halaman 27 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Lelang (“PMK 213/PMK.06/2020”) yang menyatakan **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**. Sehingga terhadap **lelang tersebut merupakan lelang yang sah dan tidak dapat dibatalkan, oleh karenanya pembeli lelang/Tergugat IV sesuai dengan ketentuan hukum wajib mendapat perlindungan hukum dalam menikmati hak-haknya yang diperoleh dari pelelangan eksekusi hak tanggungan;**

d. Bahwa terhadap **Objek Sengketa** tersebut sudah dilakukan balik nama oleh pemenang lelang/Tergugat IV berdasarkan pada Risalah Lelang. Dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa ***“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”*** Untuk selanjutnya, terkait peralihan hak dengan Kutipan Risalah lelang sesuai ketentuan Pasal 93 ayat (1) dan (2) PMK 213/PMK.06/2020, menyatakan bahwa:

(1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang.

(2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. **Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli** atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;

e. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai Akta Jual Beli, Tergugat IV/Ni Wayan Sukriani telah melakukan balik nama terhadap Objek Sengketa *in casu* yaitu adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 986/Desa Tengkudak menjadi atas nama Tergugat IV/Ni Wayan Sukriani. Sehingga terhadap tanah



berdasarkan SHM No. 986/Desa Tengkudak adalah **sudah bukan menjadi Hak Milik dan kewenangan dari Debitur/ I Made Kariata, melainkan hak yang melekat di dalamnya telah beralih secara sah menurut hukum menjadi atas nama Tergugat IV.**

f. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa "**Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang.**" Sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut, membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang Tergugat IV *in casu*.

g. Bahwa Sertifikat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menyatakan bahwa "**Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.**"

h. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat bukanlah orang yang memiliki tanah berdasarkan SHM No. 986/Desa Tengkudak karena terhadapnya telah terdaftar atas nama Tergugat IV/Ni Wayan Sukriani. **Sehingga Penggugat bukanlah orang yang berhak mengajukan gugatan a quo karena tidak memiliki alas hak terhadap Objek Sengketa in casu.** Oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);**

Halaman 29 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



6. EKSEPSI GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

a. Bahwa dalam Gugatan yang diajukan Penggugat terdapat kekurangan pihak-pihak lain yang sepatutnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan tidak ditariknya pihak-pihak terkait menyebabkan rangkaian utuh atas peristiwa hukum dalam perkara a quo tidak dapat diuraikan secara benar dan lengkap;

b. Tergugat II menegaskan bahwa dalam pengikatan agunan kredit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 986/Desa Tengkidak, adalah didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015 yang dibuat oleh I Putu Artana, S.H. yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabanan.

c. Bahwa PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 UU Hak Tanggungan adalah *“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”* Sedangkan *“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.”*

d. Bahwa apabila Penggugat mendalilkan adanya pemalsuan dokumen identitas dirinya, maka Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas dalil yang demikian karena tidak dapat dijamin kebenarannya dan Tergugat II berpegang pada seluruh dokumentasi kredit yang juga dibuat dalam bentuk akta notariil berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan kekuatan pembuktian yang sempurna, yang dibuat oleh I Putu



Artana, S.H. yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabanan;

e. Bahwa senyatanya pihak PPAT I Putu Artana, S.H., juga turut bertemu dengan Debitur/I Made Kariata dan telah memastikan kebenaran atas identitas yang diajukan oleh penghadap, sebagaimana dinyatakan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015, dan juga terhadap kebenaran pernyataan tersebut disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atas nama Ni Putu Ayu Widi Adnyani dan Nunung Setyowati;

f. Bahwa sudah seharusnya Penggugat juga turut serta menarik PPAT I Putu Artana, S.H., sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang merupakan pihak utama dalam memastikan kebenaran identitas para pihak yang dituangkan dalam akta notariil yang memiliki pembuktian yang sempurna. Sehingga rangkaian utuh atas peristiwa pembebanan hak tanggungan atas Objek Sengketa *in casu* menjadi semakin utuh dan jelas;

g. Selanjutnya sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Kredit, pada komparasi identitas Debitur/I Made Kariata dinyatakan bahwa *“untuk melakukan perbuatan hukum telah mendapatkan persetujuan dari Istri, Nyonya NI WAYAN DARTINI sesuai kutipan akta/surat nikah tanggal 12 Desember 1987.”*

Bahwa istri Debitur/I Made Kariata juga hadir ikut serta menandatangani Perjanjian Kredit, dan juga turut serta hadir dalam pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam APHT Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015;

h. Bahwa dengan membubuhkan tanda tangan dalam Perjanjian Kredit dan turut serta dalam pengikatan agunan, maka secara hukum **NI WAYAN DARTINI merupakan pihak yang terikat dengan Perjanjian Kredit**, dengan demikian sudah seharusnya **NI WAYAN DARTINI turut serta sebagai pihak dalam perkara a quo**. Bahwa segala syarat dan ketentuan yang

*Halaman 31 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



tercantum di dalam Perjanjian Kredit **telah disepakati, disetujui, dan ditandatangani bersama karenanya Perjanjian Kredit tersebut telah sah secara hukum**, dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan **"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"** yang juga dikenal dengan asas *Pacta Sunt Servanda*;

i. Bahwa dengan tidak ditariknya **PPAT I PUTU ARTANA, S.H., dan NI WAYAN DARTINI** sebagai pihak dalam Perkara *a quo* membuat peristiwa hukum mengenai Perjanjian Kredit dan Pengikatan Agunan menjadi **tidak utuh dan sumir**, karena tidak lengkapnya pihak yang bertanggung jawab. Sehingga dengan tidak ditariknya pihak maka terhadap perkara *a quo* **tidak akan didapatkan suatu putusan yang sempurna, karena kurangnya para pihak yang berperkara**;

j. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* merupakan Gugatan yang kurang pihak, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan, **"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima"** serta dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang kaidah hukumnya menyatakan **"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"**;

k. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena terdapat pihak-pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, **maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)**, oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman 32 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar **menyatakan Gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena tidak mengikut sertakan pihak yang seharusnya menjadi bagian dari perkara a quo, dengan memutuskan bahwa gugatan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

7. **EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

a. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 09 September 2015, Tergugat II sebagai kreditur yang beritikad baik telah memberikan kredit sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) kepada I Made Kariata/Debitur/Penggugat;

b. Bahwa sebagai jaminan atas pelunasan kreditnya I Made Kariata/Debitur/Penggugat telah menyerahkan agunan berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 986/Desa Tengkidak semula atas nama I Made Kariata/Debitur, yang terhadap agunan kredit tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 05666/2015 05 Oktober 2015 sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015 yang dibuat oleh I Putu Artana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabanan;

c. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, I Made Kariata/Debitur/Penggugat memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai cicilan pokok dan bunga kredit sebagai pengembalian atas pinjaman kredit yang diberikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. *i.c.* Tergugat II. **Bahwa Perjanjian Kredit tersebut telah jatuh tempo sejak I Made Kariata/Debitur/Penggugat dinyatakan wanprestasi berdasarkan Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/01031/2018**

Halaman 33 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



**tanggal 02 Februari 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default):**

d. Bahwa secara hukum surat pernyataan Wanprestasi yang telah diterbitkan dan disampaikan oleh Tergugat II kepada I Made Kariata/Debitur/Penggugat sebagai konsekuensi telah lalai dalam memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan "**Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;**

e. Bahwa **sebagai kreditur yang beritikad baik Tergugat II** telah melaksanakan segala prestasi sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit. Oleh karena segala kewajiban dan/atau prestasi Tergugat II dalam Perjanjian Kredit telah dilaksanakan, maka **Tergugat II berhak menuntut I Made Kariata/Debitur/Penggugat untuk melaksanakan segala prestasinya dalam Perjanjian Kredit, yaitu melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai dengan jumlah dan waktu pembayaran** yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*" Maka **Perjanjian Kredit telah sah secara hukum dan mengikat, serta wajib dilaksanakan sebagaimana undang-undang bagi Para Pihak yang membuatnya,** hal ini selaras pula dengan doktrin hukum *Pacta Sunt Servanda* yang menyatakan asas Perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang yang wajib ditaati oleh pihak-pihak di dalamnya;

f. Bahwa di dalam Perjanjian Kredit telah disepakati kewajiban Debitur adalah untuk melakukan pembayaran kembali atas



fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II. Maka dengan **tidak melakukan pembayaran atas utang pokok dan bunga atas kreditnya secara tepat waktu, bahkan berhenti melakukan pembayaran. Debitur telah melakukan pelanggaran terhadap Perjanjian Kredit** dan terhadap hal ini selaku pemegang hak tanggungan Tergugat II berhak melakukan lelang eksekusi sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, melalui pelelangan di muka umum dengan tujuan mengembalikan uang pinjaman yang tidak dapat dibayarkan oleh Debitur;

g. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Perjanjian Kredit, I Made Kariata/Debitur/Penggugat **memiliki kewajiban untuk melakukan prestasi yaitu pembayaran pokok dan bunga kepada Tergugat II dan ternyata hal ini tidak dilakukan** bahkan sampai fasilitas kreditnya dinyatakan jatuh tempo, I Made Kariata/Debitur/Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya menunjukkan itikad buruk dari I Made Kariata/Debitur/Penggugat. Sehingga berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut **I Made Kariata/Debitur/Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan perkara a quo karena dirinya sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, sehingga I Made Kariata/Debitur/Penggugat telah lebih dahulu wanprestasi/cidera janji kepada Tergugat II.** Oleh karenanya sebagai kreditur yang beritikad baik, yang berdasarkan hukum wajib dilindungi hak-haknya, agar terciptanya rasa keadilan bagi Tergugat II. Maka Tergugat II mengajukan *Exceptio Non Adimpleti Contractus*;

h. Bahwa Ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hlm. 461) menjelaskan ***Eksepsi Non Adimpleti Contractus*** adalah

Halaman 35 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



eksepsi yang timbul dari perjanjian timbal balik, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban (obligatio) untuk memenuhi prestasinya, dimana seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian. Oleh karenanya sangat beralasan apabila Tergugat II mengajukan eksepsi a quo dikarenakan I Made Kariata/Debitur/Penggugat lah pihak yang tidak melaksanakan ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal tersebut mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**8. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

a. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat Gugatan tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas atau tidak terang. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) sehingga tidak membingungkan pihak-pihak yang ditariknya dalam suatu perkara yang diajukan kepada pengadilan;

b. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* mencampuradukkan dalil-dalil gugatannya antara Perbuatan yang masuk ke dalam ranah hukum pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 263 ayat (1) jo. Pasal 264 ayat (1) KUHP dan Perbuatan Melawan Hukum, berkaitan dengan dalilnya yang menyatakan mengenai pemalsuan identitas yang tidak dapat dikonfirmasi kebenaran yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya. Selanjutnya Penggugat berdasarkan dalil-dalil yang demikian pada intinya memohon

Halaman 36 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



agar dibatalkannya Perjanjian Kredit, serta juga dalam posita dan petitumnya juga menginginkan adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan melalui Tergugat III dan dimenangkan oleh Tergugat IV;

c. Bahwa pada dasarnya sama sekali tidak diperbolehkan menurut hukum untuk menggugat suatu perbuatan yang masuk ke dalam ranah pidana dan digugat ke dalam ranah perbuatan melawan hukum yang merupakan unsur keperdataan, ketika sama sekali belum dibuktikan secara materiil unsur pidana yang terkandung di dalam gugatannya. Oleh karenanya terhadap gugatan yang demikian menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas arahnya dan kabur karena terlalu banyak unsur yang ingin dibuktikan, padahal pembuktian perdata sesuai dengan asas hukum acara perdata adalah dengan tujuan mencari kebenaran formil;

d. Bahwa selain daripada itu tindakan Penggugat yang menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan tindakan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum, karena semula kedudukan Tergugat II adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 986/Desa Tengkidak merupakan pihak dengan kedudukan yang dilindungi oleh hukum dikarenakan hak tanggungan merupakan hak yang timbul berdasarkan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**");

e. Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan Penggugat menjadi tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), dan formulasi gugatan *a quo* juga tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duedelijk*). Oleh karenanya, **gugatan**

Halaman 37 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Penggugat bertentangan dengan syarat formil Gugatan, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970, yang menyatakan:

**"Gugatan Peggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima".**

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa gugatan perkara *a quo* tidak jelas/kabur dan mengandung cacat formil, sehingga cukup beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan agar menyatakan gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kabur dan **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

#### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap terulang kembali dalam jawaban pokok perkara *a quo* dan Tergugat II **menolak dengan tegas** dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Peggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;

2. Bahwa agar perkara *a quo* menjadi terang dan jelas, maka Tergugat II perlu menjelaskan secara jelas dan benar mengenai sengketa yang diperkarakan oleh Peggugat dengan terlebih dahulu memberikan fakta-fakta hukum mengenai Perjanjian Kredit antara PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., dengan **I Made Kariata/Debitur**;

3. Bahwa Tergugat II selaku kreditur yang beritikad baik telah memberikan fasilitas kredit kepada I Made Kariata/Debitur sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 09 September 2015, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah), yang ditandatangani oleh Tergugat II dan I Made Kariata/Debitur serta istrinya atas nama Ni Wayan Dartini (untuk selanjutnya disebut dengan "**Perjanjian Kredit**") dengan ketentuan sebagai berikut:

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| Jumlah kredit | : | Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) |
| Bunga         | : | 15.00 %                                   |

Halaman 38 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| Jangka Waktu      | : | 60 bulan terhitung mulai tanggal Pencairan Kredit. Berakhirnya jangka waktu Kredit tidak dengan sendirinya menyebabkan Kredit lunas  |
| Pembayaran Kredit | : | Pembayaran pokok berikut bunganya dengan cara angsuran tetap yaitu jumlah angsuran pokok berikut bunganya dalam 60 kali angsuran berturut-turut tiap-tiap kali sebesar Rp. 5.833.333,- (lima juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah). |

4. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II selaku kreditur, maka Debitur/I Made Kariata telah menyerahkan sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 986/Desa Tengkidak atas nama I Made Kariata, yang terletak di Desa Tengkidak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dengan luas 2450 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 141/2000 tanggal 09 Oktober 2000. Bahwa terhadap agunan kredit tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas nama Pemegang Hak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk./Tergugat II *in casu* berdasarkan SHT Peringkat I (Pertama) Nomor 05666/2015 tanggal 05 Oktober 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015 yang dibuat oleh I Putu Artana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabanan. Bahwa terhadap seluruh pengikatan hak tanggungan tersebut telah di daftarkan sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**").

5. Bahwa sebagai pemegang hak tanggungan atas SHM No. 986/Desa Tengkidak **maka Tergugat II memiliki hak preferensi terhadap pelunasan utang dari I Made Kariata/Debitur**, hal demikian sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah*

Halaman 39 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



*hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, **untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.***

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, sub kamar Perdata Umum angka VIII menyatakan bahwa **"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."** Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas dan terang bahwa kedudukan Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan harus dilindungi karena merupakan pihak yang telah melaksanakan kewajibannya yaitu pencairan kredit, meskipun pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.

7. Bahwa oleh karena telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat 1 atas nama pemegang Hak Tanggungan Terlawan II yang didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka pembebanan Hak Tanggungan atas SHM No. 986/Desa Tengkidak atas nama I Made Kariata, adalah **sah menurut hukum terhadap keseluruhan luas tanah sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur** Nomor 141/2000 tanggal 09 Oktober 2000.26/Sapit/2005 dengan luas 2450 M2. Tergugat II dalam hal ini sebagai Penerima dan Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitur/I Made Kariata telah dinyatakan **cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.** Hal tersebut adalah

Halaman 40 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:

*“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.”*

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Tergugat II **sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan I Made Kariata/Debitor telah dinyatakan Wanprestasi terhadap kewajiban kreditnya berdasarkan Perjanjian Kredit, sesuai Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/01031/2018 tanggal 02 Februari 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).**

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Tergugat II **sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan Debitor telah dinyatakan Wanprestasi terhadap kewajiban kreditnya berdasarkan Perjanjian Kredit.**

Selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan sebagai berikut:

**(1) “Apabila debitur 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 daripada kreditur-kreditur lainnya.”*



Sehingga dengan demikian hak Tergugat II untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa *in casu* **merupakan hak yang dilindungi oleh Undang-Undang**, sehingga dalil-dalil Penggugat dalam posita dan petitumnya yang meminta pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, wajib untuk dinyatakan untuk ditolak seluruhnya.

9. Bahwa sebagaimana disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015 yang dibuat oleh I Putu Artana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabanan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ketentuan Pasal 2 poin 4, dinyatakan secara tegas menyatakan hal-hal sebagai berikut:

*"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat **Pertama** dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanda persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut

Halaman 42 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



*pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

10. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015, pada ketentuan Pasal 1 telah secara tegas dan terang menyatakan bahwa **“Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas dari beban-bedaan apapun yang tidak tercatat.”** Sehingga dengan demikian Debitur/I Made Kariata dalam hal ini menjamin yang dinyatakan dalam akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, bahwa Objek Hak Tanggungan tersebut adalah betul merupakan miliknya. Sehingga Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan adalah pemegang hak tanggungan yang sah, yang wajib dilindungi berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan;

11. Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat II selaku Kreditur yang beritikad baik telah menjalankan dan melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Debitur/I Made Kariata, Dimana Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik **haruslah dilindungi oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.** Bahwa Pembebanan atas hak tanggungan terhadap Objek Sengketa *in casu* telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan sebagaimana dalil Jawaban pada angka 4 tersebut di atas, **sehingga pembebanan hak tanggungan ini merupakan pembebanan hak tanggungan yang sah menurut hukum.**

12. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan dinikmati oleh Debitur/I Made Kariata, **ternyata Debitur/ Made Kariata menunggak dan tidak melakukan pembayaran angsuran kewajiban utangnya kepada Tergugat II sesuai dengan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.** Oleh karenanya Tergugat II memperingatkan agar

*Halaman 43 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



Debitur/ I Made Kariata membayar dan menyelesaikan tunggakan utang atas fasilitas kreditnya, yang dilakukan dengan beberapa kali mengirimkan surat peringatan, melakukan penagihan/kunjungan langsung (*On The Spot*) ke tempat tinggal atau lokasi usaha Debitur/I Made Kariata, mengadakan pertemuan agar Debitur/I Made Kariata dapat melunasi kewajiban kreditnya, yang ke semuanya merupakan itikad baik dari Tergugat II selaku kreditur dalam Perjanjian Kredit yang senantiasa memberikan kesempatan kepada Debitur/I Made Kariata agar segera menyelesaikan kewajibannya dan berjalan sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun hal-hal yang telah dilakukan oleh Tergugat II tersebut di atas dengan itikad baik, **tidak mendapat respon dan tidak ditanggapi oleh** Debitur/I Made Kariata. Sehingga Tergugat II menyampaikan surat-surat peringatan kepada Debitur/I Made Kariata untuk menyelesaikan tunggakan atas kewajiban kreditnya, dengan surat-surat sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/08557/2017 tanggal 10 Oktober 2017 perihal **Peringatan I (Pertama)**;
- 2) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/00176/2018 tanggal 09 Januari 2018 perihal **Peringatan II (Kedua)**;
- 3) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/00666/2017 tanggal 24 Januari 2018 perihal **Peringatan III (Ketiga/Terakhir)**.

13. Bahwa meskipun Debitur/I Made Kariata telah diperingatkan oleh Tergugat II untuk menyelesaikan/melunasi tunggakan kewajiban kreditnya dengan **jangka waktu yang cukup dan wajar**. Akan tetapi **Debitur/I Made Kariata tetap tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan surat-surat peringatan dari Tergugat II tersebut di atas**, karenanya Debitur/I Made Kariata **telah dinyatakan Lalai/Wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit** dan akibatnya fasilitas kreditnya **telah dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus** berdasarkan **Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/01031/2018**



tanggal 02 Februari 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default):

14. Bahwa adapun Debitur/I Made Kariata masih memiliki kewajiban kredit yang harus dilunasi dalam dinyatakan Wanprestasi oleh Tergugat II. Dimana jumlah kewajiban kredit yang tidak dibayarkan pada saat wanprestasi tersebut akan selalu bertambah, sebelum dinyatakan lunas oleh Tergugat II sebagaimana disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit. Karena ada perhitungan bunga, dan denda yang akan terus berjalan seiring tidak dibayarkannya kewajiban kredit Debitur/I Made Kariata sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;

15. Bahwa secara hukum surat pernyataan Wanprestasi berdasarkan Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/01031/2018 tanggal 02 Februari 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), yang telah diterbitkan dan disampaikan oleh Tergugat II kepada Penggugat, sebagai konsekuensi telah cidera janji dan lalai dalam memenuhi kewajiban atas kreditnya. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang (harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan." Sehingga secara jelas dan terang, terhadap kewajiban kredit Debitur/I Made Kariata telah jatuh tempo dan telah dinyatakan wanprestasi, maka Debitur/I Made Kariata wajib membayar/melunasi seluruh kewajiban kredit kepada Tergugat II secara seketika dan sekaligus;

16. Bahwa Tergugat II dengan itikad baik telah melaksanakan segala ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga menurut hukum pihak yang beritikad baik wajib dilindungi, justru Debitur/I Made Kariata yang dengan itikad buruknya

Halaman 45 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



melanggar ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan telah dinyatakan wanprestasi berdasarkan Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/01031/2018 tanggal 02 Februari 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), Sehingga untuk mendapatkan haknya kembali sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit, APHT, SHT, serta UU Hak Tanggungan. Maka Tergugat II selaku Kreditur yang beritikad baik telah berupaya memberikan kesempatan kepada Debitur/I Made Kariata untuk melakukan langkah-langkah penyelesaian kreditnya, memberikan kesempatan kepada Debitur/I Made Kariata untuk mencari sumber pendanaan dan juga telah **memberikan pemahaman bahwa akibat wanprestasinya atas Perjanjian Kredit maka Tergugat II akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM No. 986/Desa Tengkidak**. Selanjutnya berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku Tergugat II menyampaikan surat-surat pemberitahuan perihal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan serta membuat pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian sebelum dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat III, berdasarkan:

- a. Surat Nomor S-4585/KNL.1401/2023 tanggal 13 Oktober 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang untuk lelang tanggal 16 November 2023;
- b. Surat Nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.58636/2023 tanggal 17 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/I Made Kariata, untuk pelaksanaan lelang tanggal 16 November 2023;
- c. Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui selebaran untuk dibaca/diketahui oleh masyarakat pada tanggal 18 Oktober 2023 untuk pelaksanaan Lelang tanggal 16 November 2023;

Halaman 46 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



d. Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Pos Bali tanggal 02 November 2023 sebagai untuk pelaksanaan Lelang tanggal 16 November 2023;

e. Salinan Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 yang dibuat oleh Fitriyaningsih, SE., sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL Denpasar).

17. Bahwa sebelum Tergugat II membantah dalil gugatan Penggugat satu persatu dalam gugatannya, maka Tergugat II akan terlebih dahulu mempertanyakan kedudukan Penggugat dalam perkara *in casu*. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan pada jawaban nomor 3 dimana dasar hubungan hukum antara Tergugat II dengan Debitur/I Made Kariata adalah berdasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 09 September 2015, yang ditandatangani oleh Debitur/I Made Kariata dan Istrinya an. Ni Wayan Dartini. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut saat ini dinyatakan telah macet dan jatuh tempo, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan sampai pada tanggal 16 November 2023 melalui Tergugat III yang dimenangkan oleh Tergugat IV. Bahwa Tergugat II sebagai pihak perbankan selaku kreditur yang beritikad baik, pada tahun 2015 saat pemberian kredit kepada Debitur an. I Made Kariata, telah menerima seluruh dokumen kredit sesuai dengan prosedur yang berlaku, bahkan melakukan pengikatan agunan berdasarkan APHT yang dituangkan dalam Akta Notariil dan mendapatkan pengesahan sebagai pemegang hak tanggungan yang sah atas SHM No. 986/Desa Tengkidak sesuai dengan SHT yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan. Bahwa setelah kredit dicairkan sekian tahun dan telah dinikmati oleh Debitur/I Made Kariata, sampai dengan dinyatakan macet, melalui proses lelang beberapa kali dengan hasil TAP sampai dengan dinyatakan laku lelang pada tahun 2024 **adalah**

Halaman 47 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



waktu yang sangat lama untuk terus menerus menyembunyikan kebohongan dan siasat jahat yang dimiliki baik oleh Penggugat maupun Tergugat I. Bahwa Tergugat II mencurigai adanya kerja sama yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I sehubungan dengan kredit atas nama I Made Kariata, dimana sampai dengan akhir sengketa *a quo* diajukan kepada Pengadilan Negeri Tabanan dan proses mediasi di pengadilan, Penggugat yang mengaku sebagai I Made Kariata yang sah, sama sekali tidak pernah menampakkan dirinya kepada Tergugat II. Apabila Penggugat adalah pihak yang benar, atau setidaknya merasa benar, berdasarkan logika dan cara berpikir sederhana maka sejak awal mengetahui bahwa tanah yang di dalilkan sebagai miliknya sesuai dengan SHM No. 986/Desa Tengkidak dijadikan sebagai agunan kredit atas nama orang lain dengan memalsukan identitasnya maka sudah seharusnya Penggugat menyuruh Tergugat I untuk melunasi kreditnya kepada Tergugat II dan/atau meminta konfirmasi kepada Tergugat II atau Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan mengenai pengikatan hak tanggungan. Namun selama kurang lebih 9 (sembilan) tahun, terkesan tidak ada upaya apapun yang dilakukan oleh Penggugat dan baru mengajukan gugatan *a quo* setelah lelang eksekusi hak tanggungan dinyatakan laku lelang dengan pembeli atas nama Tergugat IV. Selanjutnya Tergugat II sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan yang beritikad baik, menegaskan bahwa seluruh dokumentasi kredit, berupa identitas atas nama Penggugat/I Made Kariata adalah sama dengan dokumentasi SHM No. 986/Desa Tengkidak atas nama I Made Kariata tanggal lahir 12-12-1970. Bahwa Tergugat II justru mempertanyakan kepada Penggugat dan Tergugat I, mengapa baru mempermasalahkan permasalahan ini pada saat setelah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimenangkan oleh Tergugat IV. Hal demikian sangat

Halaman 48 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



mencurigakan bagi Tergugat II selaku pihak perbankan yang menerima dokumen yang dituding dipalsukan, namun sebagai lembaga perbankan, bank tidak memiliki otoritas untuk mengecek apakah dokumen-dokumen yang diserahkan merupakan dokumen asli.

18. Bahwa dalam kurun waktu 2015 – 2024 tidak pernah ada keberatan dari Penggugat maupun Tergugat I atau pihak lain yang mengaku bernama I Made Kariata, selama kurang lebih 9 (sembilan) tahun apabila Penggugat benar-benar bukan pihak dalam perjanjian kredit dan merupakan pemilik yang sah atas SHM No. 986/Desa Tengkidak, sudah barang tentu seharusnya Penggugat akan mempertanyakan dimana letak SHM nya selama 9 (sembilan) tahun tersebut, dan setidaknya-tidaknya menyuruh Tergugat I untuk melunasi hutangnya agar terhadap agunan kreditnya dapat diambil kembali, dan bukannya membiarkannya sampai dengan agunan tersebut laku lelang dan dimenangkan oleh pihak pembeli yang beritikad baik. Hal ini menjadi sangat aneh dan mencurigakan bagi Tergugat II, apakah hal ini merupakan strategi dari Penggugat dan Tergugat I untuk melawan dan menghalang-halangi lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan terhadap SHM No. 986/Desa Tengkidak, dan menghalang-halangi Tergugat II untuk mendapatkan hak berupa hasil penjualan lelang agunan kredit Debitur/I Made Kariata untuk mengembalikan kewajiban kredit yang tidak dibayarkan olehnya. Bahwa nyatanya sampai dengan gugatan *a quo* diajukan kepada Pengadilan Negeri Tabanan, Tergugat II sama sekali tidak mengetahui adanya informasi sebagaimana disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *in casu* dikarenakan seluruh proses dalam pemberian kredit telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan juga dilakukan pengikatan hak tanggungan secara sah, dengan janji-janji yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dituangkan

Halaman 49 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), yang keseluruhannya merupakan akta notariil dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dikarenakan tidak adanya bukti yang nyata atas seluruh dalil-dalil Penggugat dan Tergugat II telah melaksanakan seluruh prosedur yang berlaku, maka Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat yang menyatakan adanya pemalsuan identitas, dan menuduh Tergugat II, yang patut diduga hanya merupakan akal-akalan dari Penggugat dan Tergugat I sebagai saudara ipar, karena telah dilelangnya agunan berupa SHM No. 986/Desa Tengkudak dengan hasil laku lalang yang dimenangkan oleh Tergugat IV.

19. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita angka 1 dan 2 Gugatan a quo dikarenakan Penggugat mendalilkan hal-hal yang menyebabkan kebingungan bagi para pihak, dikarenakan Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai I Made Kariata. Namun dalam hal ini kiranya Tergugat II perlu menegaskan bahwa yang bersangkutan adalah merupakan Debitur pada Tergugat II yang telah meningkatkan diri dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 09 September 2015, bersama dengan istrinya Ni Wayan Dartini, serta telah menyerahkan seluruh dokumen dan persyaratan kredit yang ditentukan.

20. Bahwa yang menjadi semakin aneh dan membingungkan bagi Tergugat II adalah setelah Tergugat II membaca dalil-dalil jawaban Tergugat I yang telah diunggah melalui sistem e-court, bahwa Tergugat I mengakui seluruh dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya, tanpa ada keberatan dan pembelaan sedikit pun dari sisinya yang menyebabkan mengapa peristiwa ini dapat terjadi. Hal tersebut semakin memperbesar kecurigaan Tergugat II bahwa sesungguhnya sejak semula hal ini telah diketahui oleh Penggugat dan Tergugat II, dan merupakan strategi yang telah disusun sejak awal oleh para pihak. Terhadap

*Halaman 50 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



tindakan Tergugat II yang demikian merupakan bukti yang valid telah dilakukannya tindak pidana penipuan.

21. Bahwa berdasarkan versi Penggugat sebagaimana disampaikan pada Posita angka 3, 4, dan 5 dimana **Penggugat mengakui bahwa Penggugat sendirilah yang memberikan SHM No. 986/Desa Tengkidak kepada Tergugat I karena Penggugat mempercayainya.** Padahal seharusnya Penggugat memiliki kewajiban untuk menjaga harta benda pribadinya atau setidaknya karena Penggugat mengetahui terhadap SHM No. 986/Desa Tengkidak yang di dalilkan sebagai miliknya akan dijadikan agunan untuk mengajukan pinjaman atas nama Tergugat I maka sudah seharusnya Penggugat melibatkan diri secara aktif untuk memantau proses yang dijalankan oleh Tergugat I dalam mengajukan kreditnya. Namun Penggugat sama sekali tidak terlihat tertarik untuk mengamankan SHM No. 986/Desa Tengkidak, sehingga muncul niat Tergugat I untuk sengaja seolah-oleh bertindak menjadi pemilik yang sah dengan cara mengganti foto. Padahal seharusnya Penggugat mengetahui bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara tegas dan terang menyatakan bahwa "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan." Sehingga dengan demikian Penggugat yang mengaku sebagai pihak pemilik seharusnya memiliki kecurigaan dan wajib menjaga sertifikat tersebut dengan baik sehingga tidak disalahgunakan oleh pihak yang lain, yang berujung juga merugikan pihak ketiga beritikad baik yang sama sekali tidak mengetahui apa yang terjadi dan telah melaksanakan prosedur perkreditan sesuai undang-undang yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Sehingga apabila Penggugat sendiri lalai menjaga harta pribadinya,

Halaman 51 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



sehingga dapat dikuasai oleh orang lain maka Penggugat tidak layak mengajukan gugatan dengan menuntut pembatalan Perjanjian Kredit yang telah menimbulkan hak dan kewajiban kontraktual untuk pembayaran sejumlah utang tertentu, oleh karenanya kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan agar menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

**22. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6 Posita gugatannya,** bahwa berdasarkan dalil tersebut pada dasarnya Penggugat telah mengetahui sejak September 2015 bahwa terhadap SHM No. 986/Desa Tengkudak dijadikan agunan kredit pada Tergugat II. Namun dalam hal ini Tergugat II sebagai kreditur yang beritikad baik, merasa sangat dicurangi oleh tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat I. Bahwa dengan tegas Tergugat II menyatakan sampai dengan hari ini tidak pernah ada itikad baik dari Penggugat maupun Tergugat I untuk mendatangi Tergugat II, membicarakan penyelesaian kredit yang telah dinikmatinya, dan menginformasikan informasi sebagaimana diceritakan oleh Penggugat dalam gugatan *in casu*. Bahkan sampai dengan kunjungan-kunjungan yang dilakukan oleh Tergugat II dalam rangka melakukan penagihan kredit atas nama Debitur/I Made Kariata, diantaranya pada tanggal 13 November 2023, 01 November 2023, 28 Oktober 2023, 16 Oktober 2023, dan 03 Oktober 2023, **tidak pernah ada informasi mengenai pemalsuan identitas yang disampaikan kepada Tergugat II selaku Kreditur.** Sehingga patut dicurigai bahwa terhadap hal ini merupakan siasat dan strategi dari para pihak yang telah merencanakan untuk membuat kredit atas nama dan menyembunyikan fakta tersebut dari Tergugat II. Bahwa bagaimana mungkin pihak Tergugat II dapat mengetahui adanya pemalsuan, apabila telah direncanakan sedemikian rupa oleh para pihak. Sehingga dalam hal ini justru Tergugat II adalah korban yang telah dirugikan atas peristiwa *aquo*. Bahwa terhadap bukti-bukti

Halaman 52 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



kunjungan akan Tergugat II buktikan pada saat proses pembuktian di muka persidangan, oleh karenanya sangat beralasan apabila **Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6 gugatannya.**

**23.** Bahwa Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 7 dan 8 gugatannya yang pada intinya menyatakan tidak pernah memberikan surat kuasa notariil untuk mengikatkan SHM No. 986/Desa Tengkudak sebagai agunan kredit untuk menjamin pelunasan utang an. Debitur/I Made Kariata sesuai dengan Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 09 September 2015 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah). Bahwa sebagai Kreditur yang beritikad baik dan wajib dilindungi hak-haknya oleh hukum, Tergugat II merasa sangat keberatan dengan dalil Penggugat yang demikian dikarenakan Tergugat II sebagai kreditur telah menerima seluruh dokumen identitas an. I Made Kariata, dengan tahun lahir 12 Desember 1970, istri an. Ni Wayan Dartini sesuai dengan Akta Perkawinan Nomor 214/1987 tanggal 21 Desember 1987, dan Kartu Keluarga No. 5102051903086702 kepala keluarga I Made Kariata dengan alamat Jl. Yos Sudarso No. 27, Dangin Carik, Dasan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan Bali, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP Menengah) No., 517/1041/PM/PERPJ/BPMPD tanggal 21 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Daerah Kabupaten Tabanan untuk Toko Dharma, dan Surat Ijin Tempat Usaha (SITU) No. 5361/1124/BPMPD tanggal 21 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Daerah Kabupaten Tabanan untuk Toko Dharma. Juga telah melakukan survei ke lokasi usaha an. I Made Kariata dan ke lokasi agunan berupa tanah sesuai dengan SHM No. 986/Desa Tengkudak, **yang terhadap semuanya itu akan Tergugat II buktikan pada saat persidangan pembuktian di Pengadilan Negeri Tabanan.**

Halaman 53 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Tergugat II menegaskan bahwa terhadap agunan berupa tanah dengan SHM No. 986/Desa Tengkludak telah diikat dengan Hak Tanggungan secara sah dengan pemegang hak tanggungan atas nama Tergugat II. Dengan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT sebagai Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, bahwa Debitur an. I Made Kariata turut serta hadir dihadapan notaris untuk membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015 yang dibuat oleh I Putu Artana, S.H. yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabanan. Bahwa ketentuan pada ketentuan Pasal 1 telah secara tegas dan terang menyatakan bahwa **"Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas dari beban-beda apapun yang tidak tercatat."** Sehingga dengan demikian Debitur/ I Made Kariata dalam hal ini **menjamin yang dinyatakan dalam Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, bahwa Objek Hak Tanggungan tersebut adalah betul merupakan miliknya.**

Dengan berdasarkan APHT tersebut telah di daftarkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 05666/2015 tanggal 05 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan. Sehingga pengikatan hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

- 1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- 2. (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**



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

Bahwa sesuai hukum yang berlaku pada hak tanggungan berlaku asas *droit de suite* (selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada), artinya hak tanggungan melekat selalu mengikuti obyek hak tanggungan dimanapun obyek hak tanggungan tersebut berada. Hak tanggungan tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapapun obyek hak tanggungan tersebut berada. Hal ini mengandung arti kreditur pemegang hak tanggungan tetap mempunyai hak menjual lelang benda obyek hak tanggungan walaupun haknya sudah berpindah kepada pihak lain (*droit de suite*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan.

Sehingga sebagai Pemegang Hak Tanggungan kedudukan Tergugat II merupakan kedudukan yang dijamin oleh Undang-Undang, yang mana sesuai ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, sub kamar Perdata Umum angka VIII menyatakan bahwa **“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”**

**24. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 9 s.d 12 dan petitum angka 4 gugatannya**, yang pada intinya menyatakan bahwa segala perikatan kredit antara Debitur I Made Kariata dengan menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat yang tidak berdasar

Halaman 55 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



hukum demikian, dalam hal ini menegaskan bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1313 KUH Perdata, bahwa yang dimaksud dengan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya". Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan, yang menyebabkan terjadinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Dimana dalam perjanjian kredit, pihak kreditur memiliki hak atas pengembalian kredit atas sejumlah uang yang telah dicairkannya. **Tergugat II menegaskan bahwa terhadap suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban, tidak bisa serta merta dibatalkan sepihak ataupun dianggap batal demi hukum.** Pasal 1449 KUHPerdata mengatakan bahwa perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Dari rumusan pasal tersebut, dapat diperhatikan pula bahwa **suatu perikatan yang dilakukan berdasarkan penipuan tidak otomatis batal demi hukum (null and void).** Lebih lanjut, Pasal 1328 ayat (2) KUHPerdata mendalilkan bahwa **suatu penipuan yang mendasari suatu perjanjian tidak boleh dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan.**

25. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 13 dan 14, terkait dengan pemberian kredit yang tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian. Bahwa dalil Penggugat yang demikian adalah dalil yang sangat keliru dan mengada-ngada. Bahwa dalam melakukan proses kredit yang diberikan kepada Debitur an. I Made Kariata, Tergugat II telah menerima seluruh dokumen dan melakukan verifikasi bahwa dokumen yang tersedia adalah sesuai dengan dokumen asli yang diperlihatkan oleh Debitur an. I Made Kariata. Serta Tergugat II telah melakukan survei/kunjungan ke lokasi usaha Debitur an. I Made

Halaman 56 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Kariata, Toko Dharma yang berlokasi di alamat Jl. Yos Sudarso No. 27, Dangin Carik, Dasan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan Bali. Yang terhadap lokasi usaha tersebut telah berizin dengan dibuktikan melalui Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP Menengah) No., 517/1041/PM/PERPJ/BPMPD tanggal 21 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Daerah Kabupaten Tabanan untuk Toko Dharma, dan Surat Ijin Tempat Usaha (SITU) No. 5361/1124/BPMPD tanggal 21 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Daerah Kabupaten Tabanan untuk Toko Dharma sesuai SIUP SITU, dan juga telah melakukan survei dan penilaian agunan terhadap tanah dengan SHM No. 986/Desa Tengkudak yang terletak di Desa Tengkudak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dengan luas 2450 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 141/2000 tanggal 09 Oktober 2000. Yang terhadap semuanya tersebut akan Tergugat II buktikan pada tahap sidang pembuktian melalui Pengadilan Negeri Tabanan. **Oleh karenanya terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat yang mengada-ngada wajib dinyatakan untuk ditolak seluruhnya oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang;**

26. Bahwa Penggugat telah mengakui pada gugatan posita angka 15, bahwa terhadap fasilitas atas nama Debitur I Made Kariata adalah telah macet, sehingga dengan demikian telah jelas dan terang bahwa Tergugat II dapat melaksanakan haknya sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

*"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."*

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Tergugat II **sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan**

Halaman 57 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



dikarenakan I Made Kariata/Debitur telah dinyatakan Wanprestasi terhadap kewajiban kreditnya berdasarkan Perjanjian Kredit, sesuai Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/01031/2018 tanggal 02 Februari 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).

27. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Posita angka 16 dan Petitum angka 5, yang menyatakan tidak mendapatkan surat peringatan atau pemberitahuan lelang. Bahwa terhadap hal ini Tergugat II menolak dengan tegas dikarenakan sebagaimana diakui oleh Penggugat pada posita angka 8, bahwa menurut dalilnya Tergugat I telah mengganti identitas Penggugat, sehingga dengan demikian seluruh dokumentasi kredit yang ada pada Tergugat II disampaikan kepada Debitur an. I Made Kariata sesuai alamat yang disepakati pada perjanjian kredit yaitu dengan alamat di Jl. Yos Sudarso No. 27, Dangin Carik, Dasan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan Bali. Dimana Tergugat II telah mengirimkan surat-surat peringatan:

- 1) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/08557/2017 tanggal 10 Oktober 2017 perihal **Peringatan I (Pertama)**;
- 2) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/00176/2018 tanggal 09 Januari 2018 perihal **Peringatan II (Kedua)**;
- 3) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/00666/2017 tanggal 24 Januari 2018 perihal **Peringatan III (Ketiga/Terakhir)**;
- 4) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/01031/2018 tanggal 02 Februari 2018 perihal **Pernyataan Wanprestasi (Default)**.

Serta surat-surat pemberitahuan lelang sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.58636/2023 tanggal 17 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/I Made Kariata, untuk pelaksanaan lelang tanggal 16 November 2023;



2) Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui selebaran untuk dibaca/diketahui oleh masyarakat pada tanggal 18 Oktober 2023 untuk pelaksanaan Lelang tanggal 16 November 2023;

3) Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Pos Bali tanggal 02 November 2023 sebagai untuk pelaksanaan Lelang tanggal 16 November 2023;

Selain daripada itu, bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *in casu* telah berjalan sebanyak 3 kali TAP, dan 1 kali laku lelang. Dimana pada semua tahapannya Tergugat II selalu mengirimkan surat pemberitahuan sesuai alamat debitur yang tercatat pada Perjanjian Kredit, melakukan pengumuman melalui selebaran untuk dibaca/diketahui oleh masyarakat termasuk Penggugat sendiri, dan juga melakukan pengumuman melalui surat kabar harian. Sehingga dalil yang bohong dan mengada-ngada dari Penggugat apabila selama itu Penggugat sama sekali tidak mengetahui bahwa agunan kreditnya akan dilelang. Penggugat seperti sengaja menutup mata dan telinga selama ini, dan barulah merasa keberatan setelah dinyatakan ada pemegang lelang berdasarkan lelang pada tanggal 16 November 2023. **Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat yang bohong dan mengada-ngada wajib dinyatakan untuk ditolak.**

28. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Posita angka 17 dan Petitum angka 6, yang menyatakan bahwa lelang dan segala akibat hukumnya tidak sah. Bahwa sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 yang dibuat oleh Fitrianiingsih, SE., sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL Denpasar). Dimana dalam keputusan sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang menyatakan bahwa Tergugat IV sebagai Pemegang Lelang atas Objek Sengketa *in casu*. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1

Halaman 59 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



angka 32 PMK No. 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa ***“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”*** Sehingga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, pemenang lelang yang sah wajib dilindungi hak-hak dan kepentingannya oleh Hukum. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 203/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa ***“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”*** Oleh karenanya terhadap seluruh dalil Penggugat mengenai pembatalan lelang wajib dinyatakan untuk ditolak seluruhnya.

29. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 18 dan petitum angka 7, mengenai pembelian objek sengketa *in casu* oleh Tergugat IV melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 16 November 2023. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa ***“Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang.”*** Sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut, membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dalam hal ini Tergugat IV. Kiranya Tergugat II juga perlu menyampaikan bahwa sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat III, telah terlebih dahulu dilakukan pengecekan atas SHM No. 986/Desa Tengkidak melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan berdasarkan yang disampaikan dalam bentuk tertulis dengan SKT/SKPT Nomor

Halaman 60 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



38867/2023 tanggal 10 November 2023, dimana terdapat catatan dalam Buku Tanah:

- Dibebani Hak Tanggungan 05666/2015 Peringkat | di PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK;
- Bidang tanah ini tidak terdapat blokir;
- Sertipikat ini tidak terdapat sita; dan
- Bidang tanah in tidak terdapat riwayat kasus.

Sehingga dengan demikian telah benar dan tepat, segala prosedural terkait dengan lelang pada objek sengketa *in casu*. Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat pada pada posita angka 18 dan petitum angka 7 wajib dinyatakan untuk ditolak.

**30. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Posita angka 19, 22 dan Petitum angka 8,** mengenai balik nama yang dilakukan oleh Tergugat IV melalui Turut Tergugat, dikarenakan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Bahwa terhadap Objek Sengketa *in casu* telah dilakukan balik nama oleh Tergugat IV sebagai pemenang lelang yang sah berdasarkan Risalah Lelang. Dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 32 **PMK 213/PMK.06/2020** menyatakan bahwa "**Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.**" Untuk selanjutnya, terkait peralihan hak dengan Kutipan Risalah lelang sesuai ketentuan Pasal 93 ayat (1) dan (2) **PMK 213/PMK.06/2020**, menyatakan bahwa:

(1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang.

(2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. **Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli** atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.



Berdasarkan hal tersebut di atas, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan agar menolak dalil-dalil Penggugat pada Posita angka 19, 22 dan Petitum angka 8.

**31. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Posita angka 23 dan Petitum angka 3, yang pada intinya menuduh Tergugat II dan para pihak lain telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dalam hal ini Tergugat II menyampaikan bahwa terhadap perkara sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sama dengan perkara yang pernah diperiksa dan diadili sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 140/PDT/2020/PT.DKI tertanggal 20 April 2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 101/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr. tertanggal 16 Maret 2016, mengenai pokok-pokok gugatan yang serupa dengan mendasarkan adanya penipuan dan digugat ke pengadilan dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Bahwa dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim pemeriksa perkara menyampaikan hal sebagai berikut:**

***“Menimbang, bahwa penggunaan suatu dokumen, data/identitas yang palsu, tidak benar atau fiktif adalah termasuk/merupakan suatu tindak pidana penipuan, dan menurut pasal 1328 KUHPerdata “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”***

***Menimbang, bahwa sehubungan dengan tuntutan-tuntutan Penggugat tersebut di atas, dengan demikian Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu mengenai adanya suatu penipuan, dan bukti tersebut adalah adanya suatu putusan pidana tentang penipuan dari Pengadilan Negeri***

Halaman 62 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ternyata putusan pidana tentang penipuan dari Pengadilan Negeri tersebut tidak ada (belum ada), **oleh karenanya tuntutan- tuntutan Penggugat dalam gugatannya tersebut belum waktunya diajukan (prematuur).**

Sehingga berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas kiranya cukup beralasan **apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**

32. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas seluruh permohonan Dalam Provisi yang diajukan oleh Penggugat. Dimana Penggugat meminta SHM No. 986/Desa Tengkidak dalam status quo dan dikonsinyasi. Bahwa pada intinya dalam gugatan ini Penggugat juga mempermasalahkan hak milik SHM No. 986/Desa Tengkidak sebagaimana dalam Petitum angka 2 nya yang minta untuk ditetapkan sebagai pemilik yang sah. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berupa Putusan MA RI No. 1070k /Sip / 1972, tgl. 7 Mei 1973, dalam kaidah hukumnya telah secara tegas dan terang menyatakan bahwa **"tuntutan provisions yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima."** Sehingga terhadap tuntutan Penggugat dalam provisi adalah sudah masuk ke dalam pokok perkara sehingga harus diputuskan terlebih dahulu pokok perkara yang digugat. Selanjutnya mengenai Permohonan Konsinyasi, bahwa yang dimaksud dengan konsinyasi adalah **"Penitipan uang atau barang pada Pengadilan guna pembayaran suatu utang"**. Defenisi Konsinyasi sebagai suatu tindakan penitipan ganti kerugian terdapat pada pasal 1 ayat (9) PERMA No.2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas PERMA No.3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam ketentuan tersebut, Penitipan Ganti Kerugian adalah Penyimpanan Ganti

Halaman 63 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Kerugian berupa uang kepada Pengadilan oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam hal pihak yang berhak menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan, menolak putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau dalam keadaan tertentu yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sehingga sangat tidak relevan apabila Penggugat memohon agar SHM No. 986/Desa Tengkudak, dimana esensi dari konsinyasi sendiri adalah untuk pembayaran utang. Bahwa terhadap **permohonan provisi Penggugat yang mengadagada dan tidak sesuai dengan hukum yang. Berlaku wajib dinyatakan untuk ditolak.**

33. Bahwa Tergugat II kembali menegaskan Penggugat yang mendasarkan dalil gugatannya pada dalil-dalil terkait dengan pemalsuan adalah dalil yang salah dan tidak sesuai dengan hukum perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dimana mengenai pemalsuan surat telah diatur pada ranah hukum pidana sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 263 ayat (1) jo. Pasal 264 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). **Bahwa mengenai dalil Penggugat sebagaimana disampaikan pada posita dan petitum gugatannya haruslah dibuktikan secara materiil pada ranah hukum pidana.** Hal demikian dikarenakan ranah hukum acara perdata tidak menyentuh sampai dengan pembuktian materiil mengenai pemalsuan dokumen identitas para pihak.

34. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 25,** yang pada intinya meminta sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Obyek Sengketa tanah dengan SHM 986/Desa Tengkudak **dikarenakan dalil dan tuntutan Penggugat yang demikian adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sehingga wajib dinyatakan untuk ditolak.** Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung



Republik Indonesia Nomor 476 K/Sip/1974 Tanggal 14 November 1974, kaidah hukumnya secara tegas dan terang menyatakan bahwa **"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"**. Dengan demikian jelas bahwa Penggugat yang tidak memiliki alas hak atas Objek Sengketa *in casu* dilarang meminta adanya Sita Jaminan (*conservatoir beslag*), karena hal tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku. Dikarenakan saat ini SHM No. 986/Desa Tengkudak telah tercatat secara sah atas nama Tergugat IV/Ni Wayan Sukriani.

Berdasarkan hal tersebut di atas, **dalil Penggugat pada Posita angka 25 merupakan dalil yang tidak berdasar hukum, oleh karena itu Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan untuk menyatakan menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**

35. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 26 dan petitum angka 9 gugatan a quo**, yang menyatakan agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voebar bij vooraad*). Bahwa dalil-dalil Penggugat yang demikian adalah dalil yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bertentangan dengan ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 *jo.* SEMA Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 *jo.* Pasal 54 Rv, yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

*"Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para **Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta**, kecuali dalam hal sebagai berikut:*

- *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau tulisan tangan yang tidak dibantah tentang isi dan tandatangannya;*

Halaman 65 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



- Gugatan hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- Gugatan sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa beritikad baik;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Dikabulkannya gugatan provisionil;
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan Penggugat yang tidak dapat dijamin kebenarannya, dan hanya merupakan akal-akalan Penggugat untuk menghalangi Tergugat II mendapatkan pengembalian atas kredit yang telah dicairkan dan menghalangi Tergugat IV untuk menempati Objek Sengketa yang dimenangkan melalui lelang eksekusi hak tanggungan, **menyebabkan gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi satupun unsur sebagaimana dimaksud dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo. Pasal 54 Rv.** Sehingga terhadap dalil Penggugat pada **Posita angka 26 dan Petitum angka 9** perihal putusan serta merta **wajib dikesampingkan dan dinyatakan untuk ditolak.**

**36.** Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas** dalil Penggugat pada Posita angka 20, 21. dan Petitum angka 20, 21, dan angka 29, tentang tuntutan ganti kerugian baik materiil maupun immateriil yang diajukan oleh Penggugat. Yang **tidak jelas dasar perinciannya, karena hanya didasarkan pada asumsi, pendapat sepihak dan perhitungan tanpa adanya pembuktian** oleh Penggugat. **Sehingga**

Halaman 66 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



atas tuntutan ganti rugi tersebut sesuai hukum yang berlaku wajib untuk dinyatakan ditolak. Hal demikian agar selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1720 K/Pdt/1986 yang menyatakan sebagai berikut:

**"Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya.**

**Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".**

Selanjutnya Tergugat II menegaskan bahwa terhadap Objek Sengketa *in casu* berdasarkan **Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023** telah laku lelang dengan Harga Lelang sebesar Rp. 428.000.000,- (empat ratus dua puluh delapan juta rupiah) dengan pembeli lelang yang sah adalah Tergugat IV. Sehingga lelang yang sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang sah berdasarkan ketentuan Pasal 25 PMK 213/PMK.06/2020 tidak dapat dibatalkan.

37. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas** dalil Penggugat pada Posita angka 20, 21, 27 dan Petitum angka 20, 21, dan angka 29, 10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah dengan asumsi bahwa telah adanya Perbuatan Melawan Hukum, namun sebagaimana telah disampaikan oleh Tergugat II sesuai dengan jawaban dalam perkara *a quo* tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai lembaga perbankan yang senantiasa mentaati seluruh peraturan hukum yang berlaku. Sehingga dalil Penggugat yang menuduh adanya tindakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang **tidak benar dan tidak berdasar. Oleh karenanya Posita angka 27 gugatan Penggugat yang memintakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat II haruslah ditolak untuk seluruhnya.**

Halaman 67 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Bahwa selain daripada itu, tuntutan uang paksa/dwangsom menurut hukum **tidak dapat dikabulkan terhadap tuntutan mengenai pembayaran sejumlah uang dalam hal ini ganti rugi**. Hal demikian, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 606 A RV, yang menyatakan sebagai berikut:

"Sepanjang suatu keputusan hakim **mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang**, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa".

Hal tersebut sebagaimana diadopsi dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 79 K/Sip/1972 yang dalam salah satu pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, **sesuatu tuntutan dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang**".

Sehingga **dalil Penggugat pada Posita angka 27 jelas tidak berdasar hukum, oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tabanan untuk menyatakan menolak dalil Penggugat yang demikian.**

38. Bahwa Tergugat II **menolak** Posita dan Petitum Gugatan a quo selain dan selebihnya karena **tidak berkaitan dengan Tergugat II sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

Sehubungan dengan **telah dibantahnya seluruh dalil Penggugat di dalam Posita maupun Petitum Gugatan a quo secara keseluruhan oleh Tegugat II**. Oleh karenanya Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara



dengan nomor register 131/Pdt.G/2024/PN Tab agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah pula memberikan jawaban sebagai berikut:

**I. PENDAHULUAN**

1. Bahwa TERGUGAT III **menolak dengan tegas** seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT III dalam Jawaban ini.
2. Bahwa TERGUGAT III tegaskan, objek perkara dalam Gugatan *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dijaminakan oleh Sdr. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* TERGUGAT II sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/ KUM/2015.A00 tanggal 9 September 2015, yaitu **SHM Nomor 986 seluas 2450 m<sup>2</sup> atas nama I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Desa, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.** (Selanjutnya disebut sebagai **“Objek Perkara”**)
3. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan Tindakan PARA TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum



karena telah menjual melalui lelang **Objek Perkara a quo** secara melawan hukum karena dijual dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT sehingga tidak sah dan batal demi hukum.

4. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dan membantah dalil-dalil PENGGUGAT tersebut karena jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa PENGGUGAT terbukti telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 9 September 2015, dengan jaminan berupa Objek Perkara a quo, dan dikarenakan PENGGUGAT tidak dapat melunasi kewajiban hutangnya tersebut kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. in casu TERGUGAT II meskipun telah diberikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan. Maka, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai "UUHT"), maka TERGUGAT II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan tersebut.

b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh TERGUGAT III dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56 jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PMK Lelang 27/2016")**. Adapun berdasarkan ketentuan **Pasal 6 huruf e PMK Lelang 27/2016**

Halaman 70 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



tersebut telah diatur secara khusus mengenai **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT**.

c. Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* TERGUGAT II selaku Penjual dalam perkara *a quo* telah terlebih dahulu memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Sdr. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT melalui **Surat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.58636/2023 tanggal 17 Oktober 2023**.

Selain itu telah pula diumumkan melalui **Selebaran tanggal 18 Oktober 2023** sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan **Surat Kabar Harian "Pos Bali" tanggal 2 November 2023** sebagai pengumuman lelang kedua. Dengan demikian, maka dalil PENGGUGAT yang mempermasalahkan pelaksanaan penjualan lelang dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT sehingga tidak sah dan batal demi hukum, merupakan dalil yang mengada-ada, tidak didukung dengan bukti-bukti yang sempurna, serta tidak berdasar hukum sama sekali. Sehingga jelas terbukti dan berdasar hukum bahwa **TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut**.

d. Selain itu, terhadap pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* juga telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023 sebagai akta otentik, dan di dalam pelaksanaan lelang tersebut telah laku terjual kepada Sdri. Ni Wayan Sukriani *in casu* TERGUGAT IV.

5. Bahwa selanjutnya guna membantah dalil-dalil PENGGUGAT di dalam Gugatannya tersebut, maka TERGUGAT III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

## II. DALAM PROVISI

Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT karena tuntutan Provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT dimaksud adalah tuntutan sebagaimana yang diajukan



oleh PENGGUGAT dalam pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian, maka sudah sepatutnya semua Tuntutan Provisionil ditolak, karena permohonan tersebut selain telah masuk dalam pokok perkara juga tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, sehingga sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali.

### III. DALAM EKSEPSI

#### 1. **Eksepsi Gugatan Yang Diajukan Penggugat Prematur** (*Exceptie Delatoire*)

a. Bahwa sebagaimana dalil yang disampaikan PENGGUGAT di dalam Gugatannya angka 7 s.d. 12 halaman 2 dan 3, yang pada pokoknya mendalilkan adanya perbuatan atau tindakan penyalahgunaan identitas, pemalsuan tandatangan, serta pemalsuan Kartu Tanda Penduduk (KTP) a.n. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT yang dilakukan oleh Sdr. I Wayan Suarthama *in casu* TERGUGAT I, sudah merupakan perbuatan yang masuk ke dalam ranah tindak pidana, maka seharusnya diselesaikan melalui proses pidana untuk selanjutnya mendapatkan putusan pidana sampai dengan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*), sehingga mendapatkan kepastian hukum dan bukti yang jelas mengenai kebenaran ada atau tidaknya tindak pidana penyalahgunaan identitas/KTP serta adanya pemalsuan tanda tangan tersebut.

b. Bahwa seandainya pun benar (*quad non*) adanya unsur pidana terhadap permasalahan sebagaimana dalil yang disampaikan PENGGUGAT tersebut di atas, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 138 ayat (8) HIR** dan **Pasal 1918 KUHPerdara** diatur ketentuan bahwa "Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo haruslah menunda pemeriksaan perkara tersebut sampai adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap".

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah

Halaman 72 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



prematur, karena tidak didasarkan pada putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisdje*) tersebut.

## 2. Eksepsi Penggugat Keliru Mengajukan Upaya Hukum.

a. Bahwa sebagaimana dalil yang disampaikan PENGGUGAT di dalam Gugatannya angka 7 s.d. 12 halaman 2 dan 3, yang pada pokoknya mendalilkan adanya perbuatan atau tindakan penyalahgunaan identitas, pemalsuan tandatangan, serta pemalsuan Kartu Tanda Penduduk (KTP) a.n. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT yang dilakukan oleh Sdr. I Wayan Suarthama *in casu* TERGUGAT I, maka perbuatan tersebut sudah masuk ke dalam ranah tindak pidana, dan seharusnya diselesaikan melalui proses pidana untuk selanjutnya mendapatkan putusan pidana sampai dengan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*).

b. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT tersebut, seharusnya upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat adalah melaporkan perbuatan tindak Pidana penyalahgunaan identitas atau pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh Sdr. I Wayan Suarthama *in casu* TERGUGAT I tersebut kepada pihak berwajib (Kepolisian RI), untuk selanjutnya diproses secara hukum.

c. Bahwa jelas merupakan suatu kekeliruan apabila PENGGUGAT serta merta menggugat proses pelaksanaan lelang atas Objek Perkara *a quo* dan menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan permasalahan yang didalilkan PENGGUGAT adalah kerugian bagi dirinya yang disebabkan oleh adanya peristiwa hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang seharusnya dibuktikan terlebih dahulu kebenaran tindak pidananya tersebut.

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT telah keliru dalam mengajukan upaya hukum dalam perkara *a quo*, sehingga terhadap Gugatan yang

Halaman 73 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**3. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*).**

a. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*Duidelijk*).

b. Bahwa esensi pokok Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah mengenai tindakan PARA TERGUGAT yang menurut PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum Gugatannya tidak ada satupun dalil-dalil PENGGUGAT yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya oleh TERGUGAT III.

c. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya. Baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TERGUGAT III. PENGGUGAT hanya mendalilkan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III atas Objek Perkara yang dilaksanakan dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum, tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT III sehingga dapat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum.



d. Bahwa menurut **M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66)**: "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel), oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

e. Bahwa pendapat **M. Yahya Harahap** tersebut sangat sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982**, yang memuat pertimbangan bahwa "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima".

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak jelas atau kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

#### 4. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*).

a. Bahwa dalam Gugatannya, PENGGUGAT mendalilkan proses pelaksanaan lelang dilakukan secara melawan Hukum karena dilaksanakan dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT sehingga tidak sah dan batal demi hukum.

b. Bahwa terjadinya proses lelang atas Objek Perkara *a quo* adalah karena adanya permohonan lelang dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* TERGUGAT II melalui melalui **Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR/REG.DPS. 02646/2023 tanggal 23 Februari 2023** perihal Permohonan Penetapan



Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT yang ditujukan kepada KPKNL Denpasar *in casu* TERGUGAT III.

c. Bahwa dasar hukum/peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat TERGUGAT III melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** (selanjutnya disebut sebagai "**PMK Lelang 27/2016**").

d. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT III tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT III, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERGUGAT III tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan ketentuan **Pasal 13 PMK Lelang 27/2016** yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".

e. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan **Pasal 17 ayat (1) huruf b, ayat (2), dan ayat (3) PMK Lelang 27/2016** secara tegas dan jelas menyatakan bahwa:

- (1) Penjual bertanggungjawab terhadap: b. keabsahan dokumen persyaratan lelang.
- (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
- (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).



Hal ini juga sesuai dengan **Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/REG.DPS. 02649/2023 tanggal 23 Februari 2023** dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. in casu TERGUGAT II selaku pemohon lelang, yang menyatakan "Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku Kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana, dan akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa".

- f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* menjadi tanggung jawab dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. in casu TERGUGAT II. Sehingga tindakan PENGGUGAT yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Denpasar sebagai pihak TERGUGAT III dalam perkara *a quo* dan meminta TERGUGAT III secara tanggung renteng dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT IV untuk membayar ganti kerugian adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga Gugatan PENGGUGAT tersebut telah salah pihak (*Error In Persona*), dan mohon kiranya TERGUGAT III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT III mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan untuk menerima *Eksepsi* TERGUGAT III, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 77 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



IV. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT III pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, TERGUGAT III mohon agar apa yang telah tertuang Dalam Eksepsi secara **mutatis mutandis** menjadi satu kesatuan pada Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.

2. Bahwa TERGUGAT III tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT III. Namun bukan berarti TERGUGAT III mendukung dan/atau membenarkan dalil PENGGUGAT kepada TERGUGAT lainnya.

3. **Akar Permasalahan Dalam Perkara A Quo Adalah Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit oleh PENGGUGAT.**

a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, maka hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Dan sesuai dengan dalil-dalil PENGGUGAT maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah Perbuatan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT.

b. Bahwa dalam perkara *a quo*, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 diketahui antara Sdr. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT beserta istrinya Sdri. Ni Wayan Dartini dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* TERGUGAT II pada tanggal 9 September 2015 **telah menandatangani perjanjian kredit** dengan barang jaminannya adalah Objek Perkara *a quo* a.n. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT. Dan terhadap Objek Perkara *a quo* **telah dibebankan Hak Tanggungan** berdasarkan **Sertifikat Hak**

Halaman 78 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



**Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 05666/2015** tanggal 5 Oktober 2015 dan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015** tanggal 16 September 2015.

c. Bahwa fakta selanjutnya, Sdr. I Made Kariata PENGGUGAT sudah tidak dapat lagi melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada TERGUGAT II dengan jumlah sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Dan dikarenakan PENGGUGAT tetap tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa hutangnya tersebut, maka TERGUGAT II memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada PENGGUGAT agar dapat segera membayarkan angsurannya sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, namun pada kenyataannya PENGGUGAT tetap tidak dapat melakukan pembayaran tersebut. Sehingga sangat jelas membuktikan bahwa PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata). *“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

d. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi, maka TERGUGAT II berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang PENGGUGAT tersebut sebagai bentuk tanggung jawab PENGGUGAT sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian a quo, dan TERGUGAT II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan (Pasal 6 UUHT).

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas membuktikan permasalahan dalam perkara a quo adalah perbuatan wanprestasi atas perjanjian kredit yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan bukanlah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT. Adapun terkait

Halaman 79 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



dengan dalil PENGGUGAT yang menyatakan adanya penyalahgunaan identitas serta pemalsuan tandatangan yang dilakukan oleh Sdr. I Wayan Suarthama *in casu* TERGUGAT I, maka hal tersebut sudah masuk ke dalam ranah pidana sehingga sudah seharusnya PENGGUGAT terlebih dahulu melaporkan hal tersebut kepada pihak yang berwenang (Kepolisian RI) untuk mendapatkan hasil laporan atau tindak lanjut atas perbuatan tindak pidana yang dilakukan oleh Sdr. I Wayan Suarthama *in casu* TERGUGAT I tersebut. Dan nanti setelah adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht*) sehingga terdapat kepastian hukum dan bukti yang jelas mengenai kebenaran ada atau tidaknya tindak pidana penyalahgunaan identitas/KTP serta adanya pemalsuan tanda tangan tersebut, barulah PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*.

**4. Objek dalam Perkara A Quo Merupakan Barang Jaminan Kredit Yang Telah Diikat Dengan Hak Tanggungan.**

- a. Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang jaminan kredit Sdr. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 9 September 2015, yaitu berupa sebidang tanah dengan **SHM Nomor 986 seluas 2450 m<sup>2</sup> atas nama I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Desa, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali., yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 05666/2015 tanggal 5 Oktober 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015.**
- b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan

Halaman 80 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



("UUHT") yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

c. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh PENGGUGAT atas Perjanjian *a quo*, maka TERGUGAT II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan **Pasal 6 UUHT**.

3. "apabila debitur cidera janji/wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu".

d. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan **Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT** dengan tegas diatur pula bahwa:

4. "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,"

e. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, jelas merupakan suatu tindakan yang berdasar hukum bagi TERGUGAT II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan untuk mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada TERGUGAT III sebagai Kantor Lelang Negara guna pelunasan piutang Debiturnya yaitu a..n. Sdr. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT tersebut.

f. Bahwa dengan demikian tidak terbantahkan lagi pelaksanaan proses lelang atas objek perkara *a quo* **adalah sah dan berdasar hukum** karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (**UUHT jo. PMK Lelang 27/2016**).



5. **Kedudukan KPKNL Denpasar Adalah Sebagai Perantara Lelang.**

a. Bahwa dalam skema pelaksanaan lelang yang diatur dalam PMK Lelang, kedudukan KPKNL adalah selaku instansi pemerintah yang menjadi perantara lelang dalam hal terdapat permohonan lelang dari Pemohon Lelang/Penjual untuk menjual suatu objek lelang.

b. Bahwa memenuhi berdasarkan ketentuan **Pasal 13 PMK Lelang 27/2016** yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang". Hal tersebut berarti sepanjang Pemohon Lelang/Penjual melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka KPKNL tidak boleh menolak permohonan tersebut.

c. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut, maka TERGUGAT III perlu menegaskan kedudukan KPKNL Denpasar dalam hal ini adalah hanya sebagai perantara yang melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sepanjang permohonan lelang yang diajukan oleh Pemohon Lelang/Penjual telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu merupakan suatu dalil yang tidak tepat dan keliru apabila PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dituntut secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT.

d. Bahwa dengan demikian sebagaimana telah disampaikan dalam eksepsi tentang gugatan salah pihak (*Error in Persona*), Kementerian Keuangan *cq.* KPKNL Denpasar *in casu* TERGUGAT III sebatas menjalankan kewajiban hukumnya sehingga tidak dapat dimintai pertanggungjawaban terkait

Halaman 82 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



dengan lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, terlebih diminta untuk membayar ganti kerugian.

## 6. Uraian Prosedur Lelang.

a. Bahwa dapat TERGUGAT II tegaskan, pelaksanaan lelang atas Objek Perkara *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan PMK Lelang 27/2016. Adapun skema pelaksanaan lelang tersebut secara ringkas dapat digambarkan sebagai berikut:



b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh TERGUGAT II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56 jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie)*, *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85 jo. UUHT jo. PMK Lelang 27/2016*. Dan berdasarkan ketentuan **Pasal 6 huruf e PMK Lelang 27/2016** tersebut telah diatur secara khusus mengenai **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT**, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa TERGUGAT II tidak melakukan PMH sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TERGUGAT II adalah sah dan mengikat secara hukum. Adapun uraian prosedur lelang tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa oleh karena PENGGUGAT sudah tidak dapat lagi melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada TERGUGAT II dengan jumlah sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 9 September 2015,



maka sebelum menyatakan Sdr. I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT selaku debitur telah lalai atau wanprestasi, maka TERGUGAT II terlebih dahulu menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada PENGGUGAT, yaitu:

- a) Surat Peringatan Pertama Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/08557/2017 tanggal 10 Oktober 2017 perihal Peringatan I (Pertama);
- b) Surat Peringatan Kedua Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/00176/2018 tanggal 9 Januari 2018 perihal Peringatan II (Kedua); dan
- c) Surat Peringatan Ketiga Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/00666/2018 tanggal 24 Januari 2018 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir).

2) Bahwa mengingat PENGGUGAT tidak juga dapat menyelesaikan angsuran pinjamannya dengan jumlah sesuai dengan yang diperjanjikan tersebut, maka jelas membuktikan PENGGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi, selanjutnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (UUHT jo. PMK Lelang 27/2016), PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* TERGUGAT II melalui Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR/REG.DPS.02646/2023 tanggal 23 Februari 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, telah mengajukan permohonan lelang atas Objek Perkara a quo kepada KPKNL Denpasar in casu TERGUGAT III.

3) Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan TERGUGAT II tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 13 PMK Lelang 27/2016** yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan

Halaman 84 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”, maka TERGUGAT III selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

4) Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka TERGUGAT III menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat **Nomor S-4585/KNL.1401/2023 tanggal 13 Oktober 2023** perihal Penetapan Jadwal Lelang, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang akan dilaksanakan dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*), yang ditetapkan akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 16 November 2023 dengan alamat domain <https://www.lelang.go.id>.

5) Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. in casu TERGUGAT II juga telah memberitahukan secara langsung kepada PENGGUGAT terkait dengan pelaksanaan lelang melalui internet atas objek perkara a quo sekaligus juga permintaan pengosongan objek agunan, yaitu melalui Surat Pemberitahuan Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.58636/2023 tanggal 17 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Agunan Kredit Saudara/i I Made Kariata, dengan alamat tujuan yaitu kepada Yth. Saudara/i I Made Kariata di Jalan Yos Sudarso Nomor 27 Dangin Carik, Kelurahan Dajan, Kecamatan Tabanan, Bali.

6) Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 51 ayat (1) PMK Lelang 27/2016** yang pada pokoknya menyatakan “Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual”. Maka, atas dasar tersebut TERGUGAT I selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran tertanggal 18

Halaman 85 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



**Oktober 2023** sebagai pengumuman lelang pertama, dan melalui **Surat Kabar Harian "Pos Bali" tanggal 2 November 2023** sebagai pengumuman lelang kedua, dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>., sehingga asas Publisitas telah terpenuhi.

7) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan **Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang 27/2016**, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat **Nomor 38867/2023 tanggal 10 November 2023**, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan SHM No. 0986/Kel. Tengkidak seluas 2450 m<sup>2</sup> atas I Made Kariata *in casu* PENGGUGAT I, dibebani **Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 05666/2015**, yang tercatat a.n. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. in casu TERGUGAT II.

8) Bahwa berdasarkan **Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023**, lelang telah dilakukan dan di dalam pelaksanaan lelang tersebut telah laku terjual kepada **Sdri. Ni Wayan Sukriani in casu TERGUGAT IV** sebagai pembeli/pemenang lelang.

c. Bahwa berdasarkan uraian prosedur lelang tersebut di atas, maka membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (**UUHT jo. PMK Lelang 122/2023**), Oleh karenanya, dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan menyatakan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya adalah keliru dan sama sekali sangat tidak berdasar dan

Halaman 86 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

**7. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli Yang Beriktikad Baik Dengan Jaminan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli.**

a. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

1) **Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008**: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.

2) **Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007**: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.

3) **Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007**: Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

4) **SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

Halaman 87 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



5) SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX:

Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

b. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli in casu Pemenang Lelang dalam lelang umum a quo adalah Pembeli yang beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum. Dan jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

8. **Bantahan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Yang Didalilkan Oleh PENGGUGAT.**

a. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut sebagai “PMH”) yang ditujukan kepada TERGUGAT III, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Bahwa dalam permasalahan *a quo* TERGUGAT III sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan PENGGUGAT maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai PMH sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai PMH haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) *Harus ada perbuatan;*
- 2) *Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;*

Halaman 88 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



- 3) *Harus ada unsur kesalahan;*
- 4) *Harus ada kerugian yang diderita;*
- 5) *Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;*

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

c. Bahwa berdasarkan unsur-unsur PMH tersebut di atas, PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak dapat mendalilkan TERGUGAT II telah melakukan PMH, justru sebaliknya sebagaimana telah diuraikan TERGUGAT II dalam dalil-dalil sebelumnya di atas bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum.

d. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, maka membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UUHT *jo.* PMK Lelang), sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan PENGGUGAT mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut atau menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**9. Bantahan Terhadap Tuntutan Ganti Rugi Yang Didalilkan PENGGUGAT Tidak Relevan Dan Tidak Berdasarkan Hukum.**

*Halaman 89 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



- a. Bahwa TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil-dalil PENGGUGAT baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya mengenai Tuntutan Ganti Rugi yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT untuk kerugian *materiil* sebesar Rp1.225.000.000,- (satu miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian *immateriil* sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- b. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT III uraikan di atas, TERGUGAT III sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan PMH dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT baik dalam Posita dan Petitum Gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (illusioner), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Para Tergugat nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdata (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983)**.
- d. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik dari PENGGUGAT yang dalam perkara *a quo* berusaha mengaburkan perbuatan *wanprestasi* yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT dengan mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang sama sekali tidak pernah dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya oleh TERGUGAT III. Bahkan PENGGUGAT terlihat sekali ingin mendapatkan keuntungan dari TERGUGAT III sebagai instansi pemerintah dan TERGUGAT

Halaman 90 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



lainnya dengan mendalihkan tuntutan ganti rugi yang sangat tidak relevan dan tidak berdasar hukum sama sekali.

e. Bahwa hal tersebut juga dipertegas dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971** yang menyatakan Tuntutan PENGGUGAT mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak, dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975** yang menyatakan Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan, serta **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975** yang menyatakan bahwa Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut. Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

f. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari PENGGUGAT.

**10. Bantahan Terhadap Tuntutan Agar Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) yang didalihkan PENGGUGAT Tidak Relevan Dan Harus Ditolak.**

a. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak Petitum PENGGUGAT dalam Gugatannya angka 9 halaman 9 mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.

Halaman 91 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



b. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 180 H.I.R. jo. SE MA RI No. 3 Tahun 2000** tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
- b. *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;*
- d. *pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;*
- e. *dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. *gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*
- g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

c. Bahwa selain itu juga, berdasarkan **SE MA RI No. 4 Tahun 2001** tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sesuai **butir 7 SE MA RI No. 3 Tahun 2000** dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta, lebih lanjut apabila

Halaman 92 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

d. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan Undang-Undang maupun ketentuan dalam SE MA RI tersebut di atas yang dipenuhi oleh PENGGUGAT dalam dalil Gugatannya tersebut, maka tuntutan PENGGUGAT mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (***Uitvoerbaar Bij Vooraad***), sudah sepatutnya dinyatakan ditolak (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## V. SIMPULAN

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta yang telah TERGUGAT III sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat TERGUGAT III memberikan simpulan sebagai berikut:

a. Dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa, TERGUGAT III telah meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II sehingga telah memenuhi seluruh prosedur lelang, dan dapat TERGUGAT III nyatakan bahwa Lelang *a quo* merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang dilaksanakan dengan **berpedoman pada ketentuan Pasal 6 UUHT, Vendureglement, dan PMK Lelang 27/2016**. Dan berdasarkan ketentuan **Pasal 6 huruf e PMK Lelang 27/2016** telah diatur secara khusus mengenai **Lelang Eksekusi Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT**.

b. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Perkara *a quo* tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT III, maka pelaksanaan lelang tersebut telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan

Halaman 93 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 halaman 100, yang menyatakan "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

c. Bahwa dengan demikian maka dalil PENGGUGAT yang mempermasalahkan pelaksanaan penjualan lelang dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT sehingga tidak sah dan batal demi hukum, merupakan dalil yang mengada-ada, tidak didukung dengan bukti-bukti yang sempurna, serta tidak berdasar hukum sama sekali. Sehingga jelas terbukti dan berdasar hukum bahwa **TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara *a quo* menolak seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2. Bahwa TERGUGAT III juga menolak dalil Gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, dan hanya berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna. Dan hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

**DALAM PROVISI:**

Menolak permohonan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya.

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan Eksepsi TERGUGAT III cukup beralasan dan dapat diterima;



2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah pula memberikan jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- a. bahwa adanya pertentangan posita dan petitum gugatan dari penggugat yakni dalam posita penggugat tidak ada menyebutkan dalil yang menjadi dasar tuntutan provisi namun dalam petitum penggugat menyebutkan adanya tuntutan provisi.
- b. Bahwa dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan oleh penggugat tidak jelas dimana tergugat IV disebutkan telah melakukan perbuatan melawan hukum namun uraian dari penggugat tentang tindakan yang telah dilakukan tergugat IV sebagai pembeli lelang terhadap objek sengketa tidak sesuai dengan dasar hukum yang diajukan penggugat.

2. EKSEPSI DILATOIR

Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat masih premature dimana dalam positanya pengugat jelas menyebutkan tergugat I telah melakukan pemalsuan surat / dokumen dimana tindakan tersebut adalah tindak pidana sesuai yang mana di atur dalam KUHP, sehingga seharusnya perbuatan melawan hukum yang didalilkan

Halaman 95 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



oleh penggugat terhadap tergugat I dibuktikan dahulu di pengadilan pidana dengan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap sebelum mengajukan gugatan di pengadilan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

Bahwa dalam bukunya Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., hal. 113 menyebutkan bahwa:

“Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- o Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- o Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).”

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang termuat dalam eksepsi secara mutatis mutandis termuat dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil – dalil gugatan penggugat kecuali atas apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Tentang dalil gugatan dalam posita / alasan gugatan pada angka 18 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa “Tergugat IV selaku pemenang lelang tertarik membeli tanah objek lelang karena harganya di bawah pasaran dan tanpa terlebih dahulu melihat objek lelang serta mencari informasi tentang pemilik tanah objek lelang ” adalah **dalil yang tidak benar** atau sesat karena sebagai seorang peserta dalam proses lelang tidak adanya aturan yang mengikat yang mengahruskan peserta lelang untuk mencari tahu secara jauh siapa pemilik asal sebuah objek lelang, karena sepengetahuan tergugat IV yang memiliki hak untuk menjual tanah objek lelang tersebut adalah Tergugat II sesuai dengan ketentuan dan aturan tentang eksekusi jaminan Hak tanggungan, dan tidak benar tergugat IV ikut sebagai peserta lelang karena semata – mata kerna harga murah, namun harga yang didapatkan oleh tergugat IV sebagai pembeli lelang adalah harga yang wajar dan sesuai dengan pasaran;

*Halaman 96 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



4. Bahwa Tentang dalil gugatan posita / alasan gugatan pada angka 19 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa, “tergugat IV dalam menguasai dan membaliknamakan SHM No 986 ke ats nama tergugat IV tanpa melalui prosedur yang berlaku” adalah **dalil yang tidak benar** karena tergugat IV sebagai pembeli lelang dalam perkara aquo telah bertindak baik dan telah melalui prosedur yang berlaku dalam proses lelang terhadap objek lelang sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;
5. Bahwa Tergugat IV dalah sebagai pembeli lelang yang bertindak baik sehingga patut dilindungi oleh hukum dan keadilan sesuai dengan kaidah hokum dan ketentuan yang tertuang dalam ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 k/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
6. Bahwa tergugat IV **menolak dengan tegas** dalil dari penggugat yang tertuang pada posita gugatan angka 25, karena tergugat IV adalah pemilik sah dan yang paling berhak atas bidang tanah sesuai dengan SHM No 986 / Desa Tengkidak, sehinga tergugat IV berhak melakukan tindakan hokum terhadap objek tersebut sesuai dengan hokum dan peraturan perundangan tentang tanah yang berlaku;
7. Bahwa tergugat IV tidak menanggapi selebihnya dari dalil – dalil yang diajukan oleh peggugat karena hanyalah dalail yang mengada – ada dan tidak berdasarkan hokum, maka sudah sepatutnya gugatan peggugat ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat IV yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tababan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV;



- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankleijk verklard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban di persisangan walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim, oleh karenanya Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV masing-masing telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 986/Desa Tengkidak, NIB 22.02.0512.00132, luas 2450 m<sup>2</sup> atas nama I MADE KARIATA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama I MADE KARIATA, NIK 5102081212700003 tertanggal 1 Juli 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama NI NYOMAN SULASMI, NIK 5102085804660001 tertanggal 19 Nopember 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga I MADE KARIATA, Nomor 5102082003083880 tertanggal 16 April 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-4;

Halaman 98 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



5. Fotokopi dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama I MADE KARIATA, NIK 5102051212700002 tertanggal 4 Januari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama DRS. I WAYAN SUARTHAMA, NIK 5102051703580002, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama NI MADE DARMINI, NIK 5102054301640001 tertanggal 11 Januari 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga DRS. I WAYAN SUARTHAMA, Nomor 5102051903086702 tertanggal 02 September 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Kronologis Peminjaman Sertifikat dari Tergugat I, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan dari Tergugat I, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya kecuali bukti P-1, P-5, P-6, P-7, dan P-8 masing-masing berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan bukti aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi I Wayan Alit Punarbawa**

- Bahwa Saksi sebagai Kelihan Dinas di Br. Tengkudak, Kel/Desa Tengkudak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan sejak tahun 2021;
- Bahwa Saksi tinggal di Br. Tengkudak sudah 17 tahun karena sebelumnya saksi lahir dan tinggal di Gianyar kemudian menikah ke Desa Tengkudak;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tinggal di Br. Tengkudak kurang lebih 17 tahun yang lalu;

*Halaman 99 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



- Bahwa setahu saksi Penggugat bekerja sebagai petani dan sehari – harinya lebih sering bekerja di sawah;
- Bahwa untuk letak sawah yang digarap oleh Penggugat, berada di Uma Desa masuk wilayah Tengkidak, sedangkan untuk luas sawah yang digarap saksi kurang tahu, akan tetapi saksi tahu kalau Penggugat yang mempunyai sawah tersebut;
- Bahwa sawah tersebut milik Penggugat atas nama I Made Kariata sendiri yang diperoleh dari hasil warisan orang tuanya;
- Bahwa tugas saksi sebagai Kelihan Dinas selama ini adalah melayani Masyarakat dalam hal mengurus surat – surat administrasi di Kantor Desa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa Penggugat menjaminkan sertifikatnya ke Bank Mandiri;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Penggugat menjual tanah sawahnya kepada orang lain;
- Bahwa sawah tersebut sekarang dikuasai oleh I Made Kariata (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi kondisi Kesehatan I Made Kariata saat ini kurang sehat secara fisik dan mental, karena dahulu pernah mengalami kecelakaan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut telah dilelang;
- Bahwa Desa saksi untuk yang jual beli tanah tidak diwajibkan untuk lapor ke Kelihan Dinas, tetapi melapor ke Kelihan Adat;
- Bahwa tanah sawah yang dikelola oleh Penggugat tersebut berbatasan sebelah timur tanah milik Made Deger, sebelah barat tanah milik I Wayan Sukarca, sebelah utara Pangkung, dan sebelah selatan Jalan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menanggapinya dalam Kesimpulan;

## 2. Saksi I Ketut Tambun, S.Pd

- Bahwa Saksi menjadi warga Br. Tengkidak sejak lahir;

*Halaman 100 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



- Bahwa Saksi pensiunan Guru dan sekarang menjadi pekaseh atau orang yang mengurus pengairan subak di Br. Tengkudak;
- Bahwa Saksi menjadi Pekaseh sejak 1 Januari 2024;
- Bahwa Saksi sebagai Pekaseh dibantu oleh beberapa orang yang disebut kelihan tempek yang tugasnya mengurus sistem pengairan atau keberadaan subak di lingkungan tempeaknya;
- Bahwa setiap warga banjar yang mempunyai sawah akan menjadi anggota subak di Br. tengkudak;
- Bahwa I Made Kariata termasuk menjadi anggota Subak Tempek Umadesa Br. Tengkudak, Kecamatan Penebel;
- Bahwa batas-batas tanah sawah yang dimiliki oleh I Made kariata berbatasan sebelah timur dengan tanah milik Made Deger, sebelah barat tanah milik I Wayan Sukarca, sebelah utara Pangkung, dan sebelah selatan Jalan;
- Bahwa I Made Kariata memiliki 3 orang saudara laki – laki, 1 orang nyentana yang bernama Nyoman Sudarsa, I Wayan Sukarca dan I Made Deger tinggal di Br. Tengkudak sebagai pendamping I Made Kariata;
- Bahwa I Made Kariata memiliki saudara Perempuan dan sudah kawin keluar, tetapi saksi tidak tahu nama saudara perempuannya dan tidak tahu kawin dengan siapa;
- Bahwa tanah sawah tersebut dari dahulu sampai sekarang dikuasai oleh I Made Kariata;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I atau I Wayan Suarthama merupakan saudara ipar dari Penggugat. Hanya sebatas persaudaraan ipar, antara istri I Made Kariata dengan istri I wayan Suarthama bersaudara kandung yang berasal dari Desa Antap;
- Bahwa Saksi sebagai pekaseh sering pergi kesawah dan sering bertemu dan mengobrol dengan Penggugat;

Halaman 101 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita kepada saksi bahwa sertifikatnya dipinjam oleh Tergugat I I wayan Suarthama sebagai iparnya;
- Bahwa tidak pernah saksi mendengar dari Penggugat kalau sertifikatnya dijamin di Bank Mandiri;
- Bahwa Penggugat selalu menetap di Br. Tengkidak;
- Bahwa tanah sawah tersebut sekarang dikuasai oleh I Made Kariata karena laporan di subak atas nama I Made Kariata;
- Bahwa Penggugat mengalami kecelakaan yang dialami lebih dari 10 tahun yang lalu;
- Bahwa RDKK (Rencana Definitif Kebutuhan Kelompok) digunakan untuk pengusulan dan pembagian pupuk bersubsidi atau bantuan pupuk kepada petani;
- Bahwa sesuai dengan awig – awig subak di Desa, seharusnya apabila ada pengalihan hak agar melapor, karena hal itu terkait dengan pengusulan pupuknya;
- Bahwa pengalihan tersebut tercatat di RDKK, termasuk perubahan terhadap usulan pupuknya;
- Bahwa laporan pengalihan hak tanah di Subak Umadesa ini dilakukan dalam bentuk lisan saja;
- Bahwa apabila sudah ada peralihan hak atas suatu tanah, maka Saksi hanya menunggu laporan dari Perbekel dan penggarap yang baru akan melapor dengan menyetorkan KTP;
- Bahwa tidak termuat di awig-awig Subak Umadesa, apabila terjadi lelang, maka pemilik sebelumnya atau penjual dan pembeli wajib melapor kepada saksi;
- Bahwa lokasi tanah sawah yang menjadi obyek sengketa ini merupakan sawah yang dilindungi;
- Bahwa apabila berniat untuk mencari pupuk maka agar menyetorkan data berupa KTPnya saja tanpa lampiran sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah didatangi orang yang mengaku-aku pembeli dari tanah sawah milik I Made Kariata;

Halaman 102 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor MNR.RCR/SMCR.DPS.04063/2019 tanggal 27 Mei 2019 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TI-1;
2. Fotocopy Printout Rincian Kredit atas nama nasabah I MADE KARIATA, Nomor rekening 1750100023216, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TI-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama DRS. I WAYAN SUARTHAMA, NIK 5102051703580002 tertanggal 19 Nopember 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TI-3;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup, dimana untuk bukti TI-1 telah disesuaikan dengan bukti aslinya, sedangkan untuk bukti TI-2 berupa printout, dan TI-3 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan bukti aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit MDB.MGW/110/KUM/2015.A00 tanggal 09 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 22.02.0512.1.00986 seluas 2450 m2 atas nama I Made Kariata, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-2;
3. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 244/2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 05666/2015 tanggal 5 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-4;

Halaman 103 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



5. Fotocopy Surat Pernyataan Pemilik Agunan tanggal 09 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Nomor 355/Um/l.f.9/2015, yang dikeluarkan oleh Perbekel Desa Tengkidak Kecamatan Penebel, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 dengan NOP 51.02.070.008.024-0045.0 atas nama I MADE KARIATA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 391/IX/PPAT/2015 tanggal 16 September 2015 yang dibuat oleh I PUTU ARTANA, SH, Notaris Kabupaten Tabanan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-8;
9. Fotocopy Aplikasi Pembukaan Rekening Produk Dana Perorangan An. I MADE KARIATA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Kartyu Spesimen Debitur Micro Unit Mandiri Mitra Usaha Mengwi atas nama I MADE KARIATA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Akta Perkawinan Nomor Dua Ratus Empat Belas/1987 tanggal 21 Desember 1987, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga Nomor 5102051903086702 atas nama Kepala Keluarga I MADE KARIATA tertanggal 19 Februari 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-12;
13. Fotocopy dari fotocopy Surat Izin perdagangan (SIUP Menengah) No. 517/1041/PM/PERPJ/BPMPD tertanggal 21 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-13;
14. Fotocopy dari fotocopy Surat Ijin Tempat usaha (SITU) Nomor 5361/1124/BPMPD tertanggal 21 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Perizinan Daerah Kabupaten

Halaman 104 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



Tabanan untuk Toko Dharma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-14;

15. Fotocopy dari fotocopy foto survei Lokasi agunan berupa tanah dengan SHM Nomor 986/Desa Tengkidak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-15;

16. Fotocopy dari fotocopy Foto survei Lokasi usaha, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-16;

17. Fotocopy dari fotocopy foto penandatanganan kredit Nomor DB.MGW/110/KUM/2015.A00, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-17;

18. Fotocopy dari fotocopy Peringatan I (pertama) Nomor: RTR.RCR/SMCR.DPS/08557/2017 tanggal 10 Oktober 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-18;

19. Fotocopy dari fotocopy Peringatan II (kedua) Nomor: RTR.RCR/SMCR.DPS/00176/2018 tanggal 09 Januari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-19;

20. Fotocopy dari fotocopy Peringatan III (ketiga) Nomor: RTR.RCR/SMCR.DPS/0666/2018 tanggal 24 Januari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-20;

21. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) Nomor: RTR.RCR/SMCR.DPS/01031/2018 tanggal 02 Februari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-21;

22. Fotocopy dari Form Kunjungan Nasabah An. I Made kariata tanggal 03 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-22;

23. Fotocopy dari Form Kunjungan Nasabah An. I Made kariata tanggal 16 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-23;

24. Fotocopy dari Form Kunjungan Nasabah An. I Made kariata tanggal 28 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-24;

Halaman 105 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotocopy dari Form Kunjungan Nasabah An. I Made kariata tanggal 01 Nopember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-25;
26. Fotocopy dari Form Kunjungan Nasabah An. I Made kariata tanggal 13 Nopember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-26;
27. Print out Rekap Riwayat Kunjungan kepada I Made Kariata, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-27;
28. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang Nomor 839/65/2018 tanggal 13 November 2018 yang dibuat oleh Eko Yuli Harimawan, SH sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL Denpasar) dengan hasil dimenangkan TAP, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-28;
29. Fotocopy dari Salinan Risalah Lelang Nomor 941/65/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat oleh Muh Rumhanafi, SE.,MM sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (KPKNL Denpasar) dengan hasil dimenangkan TAP, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-29;
30. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) Nomor 38867/2023 tanggal 10 Novemver 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-30;
31. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Denpasar Nomor: S-4585/KNL.1401/2023 tanggal 13 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-31;
32. Fotocopy Surat Nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.74617/2023 tertanggal 03 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan kredit atas nama I MADE KARIATA, untuk pelaksanaan lelang tanggal 16 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-32;
33. Fotocopy pengumuman lelang I (pertama) Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui selebaran untuk dibaca/diketahui oleh Masyarakat pada tanggal 18 Oktober 2023 untuk pelaksanaan

Halaman 106 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab

#### 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)



lelang tanggal 16 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-33;

34. Fotocopy pengumuman lelang II (kedua) Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Pos Bali tanggal 02 November 2023 untuk pelaksanaan lelang tanggal 16 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-34;

35. Fotocopy dari fotocopy Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TII-35;

36. Print out Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-36;

37. Print Out Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-37;

38. Print Out Putusan Mahkamah Agung konstitusi Nomor: 118/PUU-XX/2022 tanggal 31 Januari 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TII-38;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya, kecuali untuk bukti TII-2, TII-4, TII-7, TII-11, TII-11 sampai dengan TII-21, dan TII-35 masing-masing berupa fotokopi tanpa diperlihatkan bukti aslinya, serta bukti TII-27, TII-36, TII-37, dan TII-38 masing-masing berupa *printout*;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor MBD.MGW/110/ KUM/2015.A00 tanggal 9 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TIII-1a;
2. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 986 seluas 2450 m2 atas nama I Made Kariata, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TIII-1b;

*Halaman 107 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



3. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 05666/2015 tanggal 5 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TIII-1c;
4. Fotocopy dari fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan I (APHT) Nomor 244/2015 tanggal 16 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TIII-1d;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Pertama Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/08557/2017 tanggal 10 Oktober 2017 perihal Peringatan I (Pertama), selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-2a;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Kedua Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/00176/2018 tanggal 9 Januari 2018 perihal Peringatan II (Kedua), selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-2b;
7. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Ketiga Nomor RTR.RCR/SMCR.DPS/00666/2018 tanggal 24 Januari 2018 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir), selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-2c;
8. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR/REG.DPS.02646/2023 tanggal 23 Februari 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-3a;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/REG.DPS.02649/2023 tanggal 23 Februari 2023 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. in casu TERGUGAT II selaku pemohon lelang, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-3b;
10. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Kepala KPKNL Denpasar in casu TERGUGAT III kepada TERGUGAT II Nomor S-4585/KNL.1401/2023 tanggal 13 Oktober 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-4;
11. Fotocopy Selebaran tertanggal 18 Oktober 2023 sebagai pengumuman lelang pertama, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-5a;

*Halaman 108 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*

**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

12. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Pos Bali" tanggal 2 November 2023 sebagai pengumuman lelang kedua, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-5b;

13. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Nomor MNR.RCR/CTR. JBL.58636/2023 tanggal 17 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Agunan Kredit Saudara/i I Made Kariata, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-6;

14. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 38867/2023 tanggal 10 November 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-7;

15. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-8;

16. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya pada fotocopy bukti surat diberi tanda TIII-9;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya, kecuali untuk bukti TIII-1a, TIII-1b, TIII-1c, TIII-1d, TIII-2a, TIII-2b, TIII-2c, TIII-5a, TIII-6, dan TIII-9 masing-masing berupa fotokopi tanpa diperlihatkan bukti aslinya, serta untuk bukti TIII-4 berupa printout;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama NI WAYAN SUKRIANI, NIK 5171036104670022 tertanggal 23 Oktober 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TIV-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Risalah Lelang Nomor 1207/65/2023 tanggal 16 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TIV-2;
3. Fotokopi dari Sertifikat Hak Milik No. 986/Desa Tengkidak, Surat ukur No. 141/2000 tanggal 09-10-2000, luas 2.450 m<sup>2</sup> atas nama NI

Halaman 109 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



MADE SUKRIANI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TIV-3;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya, kecuali untuk bukti TIV-2 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan bukti aslinya;

Menimbang, bahwa walaupun tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Buku Tanah Hak Milik No. 986/Desa Tengkudak, luas 2.450 m<sup>2</sup>, Surat ukur No. 141/2000 tanggal 09-10-2000, atas nama NI MADE SUKRIANI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Agustus 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam permohonan provisinya meminta kepada Majelis Hakim hal-hal sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa atas kepemilikan tanah milik Penggugat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986/Desa Tengkudak, NIB : 22.02.05.12.00132, Surat Ukur Nomor : 141/2000 tanggal 09/10/2000, luas 2450 m<sup>2</sup> terletak di Desa Tengkudak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali tercatat atas nama I Made

*Halaman 110 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab*



Kariata berada dalam keadaan "status Quo". Oleh karenanya Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum sampai perkara Aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Menyatakan serta mewajibkan kepada pemegang sertifikat hak milik nomor 986/Desa Tengkudak milik Penggugat yang akan dan atau telah dibaliknamakan atas nama Tergugat IV selaku pemenang lelang, dititipkan atau dikonsinyasikan ke dalam penguasaan Pengadilan Negeri Tabanan sampai perkara Aquo mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi yang diuraikan tersebut di atas apakah dapat dikabulkan atau tidak, maka Majelis Hakim mengambil rujukan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil, dimana Hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta dan provisionil dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Halaman 111 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Menimbang, bahwa dikarenakan materi pokok gugatan dalam perkara aquo tidak memenuhi kriteria gugatan yang dimaksud dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000, maka terhadap permohonan provisionil Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak dapat diterima. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), (M Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, 2005: 418);

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan point-point eksepsi sebagaimana telah termuat lengkap di dalam masing-masing jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang disampaikan tersebut, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya tetap mempertahankan alasan atau dalil-dalil gugatan seluruhnya dan menolak alasan atau dalil-dalil eksepsi yang diajukan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa point-point eksepsi yang terlebih dahulu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah point-point eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam point eksepsi pertama dan keduanya, Tergugat II mengajukan eksepsi terkait kompetensi absolut dan relatif



dikarenakan kewenangan absolut mengadili atas perkara yang diajukan melalui gugatan Penggugat merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara ataupun kewenangan relatif dari Pengadilan Negeri Denpasar, yang mana terhadap eksepsi terkait kompetensi tersebut, telah Majelis Hakim putusan melalui Putusan Sela pada tanggal 10 Juli 2024 yang amarnya pada pokoknya adalah menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan karenanya terkait materi eksepsi tersebut tidak akan dipertimbangkan kembali oleh Majelis Hakim dan terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ketiga dari Tergugat II yang pada pokoknya mendalilkan eksepsi gugatan Penggugat Prematur (*Exceptio Dilatoria*), dikarenakan Penggugat di dalam positanya pada pokoknya mendalilkan adanya pemalsuan data identitas diri Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga menyebabkan gugatan tersebut premature karena merupakan gugatan yang diajukan atas dasar perkara pidana yang harus dibuktikan secara materiil terhadap kebenarannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi posita gugatan Penggugat, maka pada pokoknya dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat terkait adanya pemalsuan data identitas diri Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki satu bidang tanah seluas 2450 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tengkidak, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Surat Ukur No. 141/2000 tanggal 09-10-2000, NIB : 22.02.05.12.00132. SHM No : 986 atas nama Penggugat I MADE KARIATA;
- Bahwa ternyata pada bulan September tahun 2015 secara diam-diam dan tanpa persetujuan Penggugat, sertifikat Penggugat Aquo telah *ditake over* atau dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai jaminan hutang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat tidak pernah memberikan surat kuasa yang notariil kepada Tergugat I untuk menjadikan sertifikat Penggugat sebagai jaminan hutang kepada Tergugat II. Serta Penggugat tidak pernah



datang bersama dengan Tergugat I ke kantor Tergugat II untuk menandatangani segala dokumen permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I;

- Bahwa terealisasinya proses permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan jaminan sertifikat hak milik No. 986 atas nama I Made Kariata (*in casu* Penggugat) tanpa izin serta tidak disertai surat kuasa. Karena Tergugat I telah memalsukan data identitas Penggugat dengan cara mengganti foto Penggugat dengan foto Tergugat I di KTP, demikian juga alamat KTP Penggugat diganti dengan alamat Tergugat I;

- Bahwa dengan dipalsukannya data Penggugat oleh Tergugat I, maka kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah disetujui dan Tergugat I mendapatkan pinjaman kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat II;

- Bahwa perbuatan Tergugat I memalsukan data KTP Penggugat untuk mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat II jelas-jelas bertentangan dengan hukum serta merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam posita gugatannya tersebut, Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya tidak membantah dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang pada pokoknya termuat sebagai berikut:

- Bahwa benar pada bulan September tahun 2015 secara diam-diam dan tanpa persetujuan Penggugat, sertifikat Penggugat Aquo telah *ditake over* atau dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai jaminan hutang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa Penggugat tidak pernah memberikan surat kuasa yang notariil kepada Tergugat I untuk menjadikan sertifikat Penggugat sebagai jaminan hutang kepada Tergugat II. Serta Penggugat tidak pernah datang bersama dengan Tergugat I ke kantor Tergugat II untuk menandatangani segala dokumen permohonan kredit yang diajukan oleh



Tergugat I;

- Bahwa terealisasinya proses permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan jaminan sertifikat hak milik No. 986 atas nama I Made Kariata (*in casu* Penggugat) tanpa izin serta tidak disertai surat kuasa. Karena Tergugat I telah memalsukan data identitas Penggugat dengan cara mengganti foto Penggugat dengan foto Tergugat I di KTP, demikian juga alamat KTP Penggugat diganti dengan alamat Tergugat I;

- Bahwa benar Tergugat I telah memalsukan data Penggugat, sehingga dengan dipalsukannya data Penggugat oleh Tergugat I, maka kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah disetujui dan Tergugat I mendapatkan pinjaman kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap dalil posita yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut yang kemudian dibenarkan oleh Tergugat I, pada pokoknya mengisyaratkan terjadinya penipuan dalam konteks hukum perdata, yang mana menurut Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan sebagai berikut:

*"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan."*

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa penipuan tidak boleh sekedar dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan. Pembuktian mengenai adanya rangkaian kebohongan atau tipu muslihat tentunya akan lebih maksimal apabila diproses di pengadilan pidana, ketimbang pengadilan perdata. Hal ini sejalan dengan salah satu asas pembuktian yang berbunyi "Siapa yang mendalilkan sesuatu wajib membuktikannya" (*affirmanti incumbit probate*), sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana menurut Majelis Hakim apabila sudah ada putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tindak pidana yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat I tersebut, tentunya akan lebih memudahkan Penggugat dalam pembuktian gugatannya;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun dari Para Tergugat lainnya, ternyata putusan pidana yang membuktikan Tergugat I telah sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan yang didalilkan oleh Penggugat sampai saat ini belum ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat yang di dalam posisinya mendalilkan perbuatan Tergugat I memalsukan data KTP Penggugat untuk mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat II adalah tergolong gugatan yang prematur oleh karena belum ada putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap tentang kesalahan Tergugat I, dengan demikian menurut Majelis Hakim eksepsi ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang Gugatan Penggugat Prematur dikabulkan, maka untuk eksepsi selebihnya baik yang diajukan oleh Tergugat II maupun yang diajukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV menurut Majelis Hakim patut untuk dikesampingkan;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi dari Tergugat II telah dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Rbg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

## DALAM PROVISI:

Halaman 116 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



- Menolak permohonan provisi Penggugat;

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.594.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, pada hari Selasa tanggal 10 September 2024, oleh kami **Ronny Widodo, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **I Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H.**, dan **I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 131/Pdt.G/2024 tanggal 3 April 2024. Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 11 September 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan Para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh **I Gusti Ayu Suary Dewi, S.E., S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

**I Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H.**

ttd

**Ronny Widodo, S.H., M.H.**

ttd

**I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

Halaman 117 dari 118 Perkara Nomor 131/Pdt.G/2024/PN Tab



I Gusti Ayu Suary Dewi, S.E., S.H.

**Perincian biaya :**

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| 1. PNBP Pendaftaran           | Rp 30.000;          |
| 2. ATK                        | Rp 100.000;         |
| 3. Panggilan (surat tercatat) | Rp 224.000;         |
| 4. PNBP Panggilan             | Rp 60.000;          |
| 5. Pemeriksaan Setempat       | Rp 1.050.000;       |
| 6. PNBP Pemeriksaan Setempat  | Rp 70.000;          |
| 7. Sumpah                     | Rp 100.000;         |
| 8. Meterai                    | Rp 10.000;          |
| 9. Redaksi                    | Rp 10.000;          |
| <b>Jumlah</b>                 | <b>Rp1.594.000;</b> |

(satu juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)