



**PUTUSAN**

**Nomor 358/Pdt.G/2022/PN Tab**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. NI MADE HARIYASUCI**, NIK : 5102086410880003, Perempuan, lahir di Temukuaya, 24-10-1990/umur 32 tahun, pekerjaan Petani, Agama Hindu, bertempat tinggal di Br. Dinas Temukuaya, Pesagi, Penebel, Kabupaten Tabanan, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. I NYOMAN KARMIKA**, NIK : 5102080808820004, Laki-laki, lahir di Pupuan, 08-08-1982/40 tahun, pekerjaan Petani, Agama Hindu, bertempat tinggal di Br. Dinas Temukuaya, Pesagi, Penebel, Kabupaten Tabanan, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

*Hal 1 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/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)



dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I MADE SUMANATA YASA, SH., I WAYAN KALER, SH., MH, I GEDE KUNTARA SIDI, SH, I NYOMAN KANTUN SUYASA, SH,** merupakan Para Advokat dan berkantor di “**DALEM KRSNA KEPAKISAN**” beralamat Kantor di Jalan Cokroaminoto No. 145 Ubung -Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 458/SKN/PN Tab/2022 tertanggal 7 Desember 2022, Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

**M e l a w a n**

1. BPR BUNGA SUTRA MAS, beralamat di Jalan Dr. Insinyur Sukarno No.105X Kediri -Tabanan- Bali, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. I WAYAN TINGGA, bertempat tinggal di Banjar Batanbuah Kaja, Kediri, Tabanan-Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. PUTU RAKA, bertempat tinggal di Banjar Dinas Kerenyeng, Desa Penatahan Tabanan. selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Selanjutnya secara bersama-sama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada GUNTUR WAHYU WIJAYANTO, SH, NYOMAN A. MAHESA INGGAS, S.T., S.H.,M.Kn, PUTU ARTAWA, SH Para Advokat dari Kantor Hukum ARSA JAYA LAW OFFICE yang beralamat di Jalan Cokroaminoto, Perumahan Taman Mahayu Blok I No 2 Sempidi, Mengwi, Badung Bali, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan, dengan register nomor: 457/SKN/PN Tab/2022 tertanggal 7 Desember 2022,

4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), beralamat di Jl. Dr. Kusuma Atmaja-Denpasar, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Santoso sebagai Pelaksana KPKNL Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-

*Hal 2 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

586/MK.6/KN.7/2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor: 9/SKN/PN Tab/2023 tertanggal 12 Januari 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

**PENGADILAN NEGERI** tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca surat gugatan, jawaban, replik dan duplik yang diajukan para pihak dalam perkara ini;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 15 Nopember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 18 Nopember 2022 dibawah register Nomor 358/Pdt.G/2022/PN. Tab yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memimjam uang di BPR Bunga Sutra Mas dengan Perjanjian Kredit Nomor : 29/PK//BPR.BSM/Agust/2020 tertanggal 12 Agustus 2020, dengan menjaminkan 2 (dua) buah Sertipikat Nomor : 02965 dan 02435 atas nama Penggugat sendiri, dengan identitas Sertifikat sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02965/Desa Timpag NIB No.22020314.02453 Surat Ukur No. 02077/TIMPAG/2018 tanggal 05/12/2018 Luas 560 M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci.
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa Timpag NIB No. 22.02.03.14.01824 Surat Ukur No. 01535/TIMPAG/2017 tanggal 31/01/2017 Luas 750 M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan

*Hal 3 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/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)



Kerambitan, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci.

2. Bahwa tanah tersebut digunakan oleh Penggugat sebagai jaminan Kredit kepada Tergugat I (kreditur) sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 84 (delapan puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal 11 Januari 2020 sampai dengan tanggal 11 Januari 2027 berdasarkan Akta SURAT PERJANJIAN MEMBUKA KREDIT Nomor : 5, tertanggal 11 Januari 2020.
3. Bahwa pinjaman tersebut Penggugat gunakan untuk investasi pembelian tanah dan bangunan.
4. Bahwa pada tahun pertama pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat I lancar sampai tahun 2021,
5. Bahwa karena adanya Pandemi Covid melanda Dunia sangat mempengaruhi penurunan penghasilan usaha sehingga Penggugat sangat merasakan keadaan tersebut dan dikarenakan juga Penggugat saat itu sedang hamil tua sehingga tidak dapat secara maksimal mengurus usaha penggilingan padi milik penggugat.
6. Bahwa selama penggugat hamil tua sembari menunggu kelahiran bayi Penggugat, untuk sementara pengelolaan penggilingan padi diserahkan kepada salah satu karyawan.
7. Bahwa penggugat dari bulan februari 2021 tidak melakukan kewajiban kepada Tergugat I dikarenakan Penggugat menjelang melahirkan, dan pada bulan Maret 2021 Penggugat melahirkan dengan jalan operasi sesar, dan keadaan tersebut telah penggugat sampaikan kepada Tergugat I,
8. Bahwa surat Peringatan Pertama (SP-1), surat Peringatan Kedua (SP-2) dan surat Peringatan Ketiga (SP-3) telah diterima oleh Penggugat namun karena Penggugat dalam keadaan sakit, maka Penggugat tidak dapat memenuhi panggilan tersebut.
9. Bahwa penggugat berusaha melakukan pembayaran pada tanggal 31 Mei 2021 sebesar Rp. 38.200.000,- kepada Tergugat I.

*Hal 4 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



**10.** Bahwa pada saat di keluarkannya SP-2 oleh Tergugat I, Penggugat telah melakukan pendekatan memohon kepada Tergugat I untuk bertemu di Gedung Mario Tabanan, Penggugat dan Tergugat I sepakat membuat Addendum terhadap perjanjian Kredit Nomor : 29/PK//BPR.BSM/Agust/2020 tertanggal 12 Agustus 2020. Dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Bank tanggal 31 Mei 2021 dan Bank telah memberi persetujuan pada tanggal 10 Juni 2021.

**11.** Bahwa permohonan Penggugat untuk membuat Addendum disepakati oleh Tergugat I dengan di terbitkannya ADDENDUM No.23/BPR.BSM/ADD/Jun/2021;

**12.** Bahwa Tergugat I menelpon Penggugat, melalui telp Tergugat I mengatakan ada seseorang yang bernama Putu Raka (Tergugat III) disuruh mengontrak objek Jaminan dengan nilai nominal sebesar Rp. 3.000.000,-/bulan, yang mana uang hasil kontrak tersebut disepakati oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III untuk diserahkan kepada Bank sebagai biaya angsuran dari Penggugat kepada Bank.

**13.** Bahwa ternyata apa yang telah disepakati pada point 11 antara Penggugat Tergugat I dan Tergugat III hanya dilakukan oleh Tergugat III sampai pada bulan Maret 2022, yang mana hal ini tidak pernah di sampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak mengetahui kelanjutan kontrak oleh Tergugat III (Putu Raka) terhadap Objek Hak Tanggungan milik Penggugat.

**14.** Bahwa pada bulan Mei 2022 Penggugat menghubungi Tergugat I, dan Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat memiliki tunggakan bunga yang sangat besar senilai Rp. 111.084.212,

**15.** Bahwa pada bulan Juni 2022 penggugat telah menyetorkan sejumlah uang sebesar Rp. 70.000.000,- untuk pembayaran tunggakan kredit kepada Tergugat I,

**16.** Bahwa pada tanggal 20 juli 2022 Penggugat menyetorkan sejumlah uang sebesar Rp. 500.000,- kepada Tergugat I untuk pembayaran kredit,

*Hal 5 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



17. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2022 Penggugat terakhir menyetorkan sejumlah uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 500.000,- untuk pembayaran kredit,

18. Bahwa apa yang tertuang dalam Pasal 6 pada Perjanjian Kredit No. 29/PK/BPR.BSM/Agust/2020 dan pada pokoknya berbunyi :  
"Apabila Peminjam terlambat membayar angsuran sesuai kesepakatan yang telah disepakati Para Pihak, maka Peminjam bersedia membayar denda keterlambatan sebesar 5% (lima persen) setiap bulan dihitung dari jumlah angsuran tertunggak"

hal ini bertentangan dengan **KEPUTUSAN MAHKAMAH AGUNG No. 2027 K/BU/1984 tanggal 23 April 1986** yang berbunyi :

"Bahwa denda (Penalty) yang telah diperjanjikan oleh Para Pihak atas keterlambatan pembayaran pokok pinjaman pada hakekatnya merupakan suatu bunga terselubung, maka berdasarkan azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena itu tuntutan tentang pembayaran denda tersebut harus ditolak".

19. Bahwa sekira tanggal 3 Agustus 2022 ada pemberitahuan melalui Whatup (WA) sebuah surat panggilan penyelesaian kredit Nomor : 57/SP/BSM/VIII/2022, yang isinya sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami sakit.

20. Bahwa sekira 2 hari Tergugat I kembali memberikan surat panggilan penyelesaian kredit II kepada Penggugat sesuai dengan surat tertanggal 5 Agustus 2022

21. Bahwa sekira 2 hari Tergugat I kembali memberikan surat panggilan terakhir penyelesaian kredit tertanggal 9 Agustus 2022.

22. Bahwa dengan kejadian tersebut diatas, pada sekira bulan Oktober 2022, penggugat bermaksud untuk menjual objek Hak Tanggungan untuk melunasi semua hutang-hutang penggugat yang ada di BPR Bunga Sutra Mas, hal itu telah pula disampaikan kepada Bapak Kadek Agus Kurniawan Putra,ST (selaku Direktur Utama) telah ada calon pembeli (I Made Wirawan Sudewa) dan langsung melakukan

*Hal 6 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



komunikasi dengan pihak Bank (bpk Agus). Bersedia membeli Objek Hak Tanggungan senilai Rp. 900.000.000,

**23.** Bahwa hasil komunikasi antara calon Pembeli (Wirawan) dengan Tergugat I (pihak Bank) calon pembeli menyanggupi untuk membeli namun baru memiliki uang sebesar Rp. 300.000.000,- namun karena Tergugat I mengarahkan Pembeli untuk melakukan transaksi antara calon pembeli dengan Tergugat I dilakukan di BPR Bunga Sutra Mas, karena calon Pembeli telah memiliki langganan Bank di Klungkung dan telah mengajukan permohonan kredit di **BPR Putra Mas Klungkung**, maka calon pembeli tidak bersedia melakukan transaksi tersebut di BPR Bunga Sutra Mas.

**24.** Bahwa pihak Bank menyampaikan kepada calon pembeli bahwa objek Hak Tanggungan akan dilelang pada tanggal 19 Oktober 2022.

**25.** Bahwa selanjutnya Tergugat I memberikan Surat kepada Penggugat yaitu : Surat Nomor : 66/SP/BSM/IX/2022, Perihal : **Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang, tertanggal 20 September 2022**, dimana Surat tersebut pada intinya menerangkan bahwa :

- Adapun pelaksanaan Lelang tersebut dilakukan dengan jenis penawaran lelang melalui internet (Close Bidding) yang dilaksanakan pada:

Hari/tanggal : Rabo, /19 Oktober 2022

Batas akhir : Pk. 10.10 Wita (09.10 WIB/Sesuai

Waktu Server

Domain : [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)

Tempat : KPKNL di Jl. Dr. Kusuma Atmaja-Denpasar.

Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tersebut diatas tidak mencantumkan nilai limit harga lelang, sehingga Para Penggugat tidak mengetahui berapa nilai limit harga objek jaminan milik Para Penggugat yang akan dilelang. Hal ini sangat bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang PETUNJUK

*Hal 7 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



PELAKSANAAN LELANG, Bagian Kedelapan Nilai Limit pasal 35 pada angka (2) berbunyi "Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.

**26.** Bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan pada Hari Rabu, 19 Oktober 2022 bertempat KPKNL Denpasar, Gedung Keuangan Negara I, Jl. Dr. Kusuma Atmaja Denpasar.

**27.** Bahwa, KPKNL Denpasar (**Turut Tergugat**) sudah sepatutnya mengecek terlebih dahulu Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I apakah sudah sesuai peraturan perundang-undangan apa belum? Karena sudah jelas dalam ADDENDUM Nomor : 23/BPR.BSM/ADD/Jun/2021 tertanggal 11 Juni 2021 pada pasal 2 JANGKA WAKU KREDIT berbunyi " Para Pihak setuju bahwa jangka waktu perjanjian kredit berlaku untuk 180 bulan dan berlaku sejak tanggal 11 Juni 2021 dan akan berakhir serta harus dibayar lunas semua pinjamannya selambat-lambatnya pada tanggal 11 Juni 2036 dalam hal demikian Bank tidak dapat menghentikan/mengakhiri sepihak, kecuali terjadi hal-hal yang dimaksud dalam pasal 8 angka 3 perjanjian kredit". Mengingat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I belum jatuh tempo (11 Juni 2036) sudah sepatutnya KPKNL mempertimbangkan hal ini Namun faktanya pihak KPKNL Denpasar tidak memperhatikan hal tersebut, sehingga proses Lelang tetap dilaksanakan.

**28.** Bahwa sekira Pk. 09.46 wita Penasehat Hukum dari Penggugat menelpon Pihak Tergugat I sebelum Eksekusi Lelang dilakukan, Penggugat telah melakukan negosiasi dan mengirimkan surat perihal PENUNDAAN LELANG tertanggal 19 Oktober 2022.

**29.** Bahwa dalam Surat Nomor : 66/SP/BSM/IX/2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tidak di cantumkan harga terendah (platform) dari nilai harga objek yang akan dilelang.

**30.** Bahwa Pemenang lelang ditunjuk/ditetapkan oleh Turut Tergugat yaitu Tergugat III sebagai pembeli/pemenang lelang dengan harga sebesar Rp. 750.000.000,- (lima ratus Sembilan juta rupiah),

*Hal 8 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



harga jual obyek lelang ini Penggugat ketahui secara lisan dari Tergugat III dengan bertemu langsung.

**31.** Bahwa dengan memperhatikan hasil jual objek jaminan yang menjadi obyek lelang sebesar Rp. 750.000.000,- (lima ratus Sembilan juta rupiah), maka "Nilai Limit" atau patokan harga Lelang yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sangat tidak layak atau sangat tidak wajar sehingga sangat merugikan Penggugat sebagai Pemilik objek jaminan.

**32.** Bahwa perlu diketahui sampai saat gugatan ini diajukan Tergugat I belum menyampaikan kepada Penggugat mengenai Hasil penjualan objek Lelang tersebut.

**33.** Bahwa dengan hasil jual objek jaminan yang menjadi obyek lelang sebesar Rp. 750.000.000,- (lima ratus Sembilan juta rupiah), maka "Nilai Limit" atau patokan harga Lelang yang ditentukan oleh Tergugat I, Penggugat sangat meragukan Kredibilitas dan Metode yang digunakan untuk menentukan Nilai Limit Lelang tersebut (vide pasal 44 ayat (3) PMK Nomor 27/PMK.06/2016.

**34.** Bahwa menurut survei marketplace tertanggal 2-9-2022, harga Pasar yang pernah terjadi di wilayah yang sama dengan objek jaminan lelang harga tersebut senilai Rp. 100.000.000,- /Are (Nego). sedangkan hasil lelang seluruh objek jaminan lelang hanya sebesar Rp. 750.000.000,- sedangkan jumlah luas objek lelang dengan SHM No. 02435/Desa Timpag luas 750 M2 dan SHM No. 02965/ Desa Timpag seluas 560 M2, dengan dua SHM tersebut Total luas Objek jaminan lelang adalah 1,310 M2. Jika dijual dengan harga pasar bisa mencapai nilai jual sebesar :

$$\text{Rp. } 100.000.000 \times 13.10 \text{ M2} = \text{Rp. } \mathbf{1.310.000.000,-}$$

**35.** Bahwa mengingat Harga Pasar obyek Lelang tersebut diatas sebesar **Rp.1.310.000.000** (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) Sehingga perbuatan Tergugat I tersebut yang telah melelang objek jaminan seharga Rp. 750.000.000,- yang sangat merugikan Penggugat secara Materiil adalah sebesar **Rp. 724.620.121,-** melihat dari harga

*Hal 9 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



pasar property objek jaminan adalah 100.000.000/ M2, jadi kerugian Penggugat adalah sebesar **Rp.724.620.121,- (tujuh ratus dua puluh empat juta enam ratus dua puluh ribu seratus dua puluh satu rupiah).**

Bahwa akibat dari tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat, Para Penggugat juga menderita kerugian inmateriil, jika diakumulasikan sekitar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Maka total kerugian materiil dan inmateril yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp. 2.224.620.212,- (dua milyar dua ratus dua puluh empat juta enam ratus dua puluh dua ratus dua puluh satu rupiah).

**36.** Bahwa oleh Karena Tergugat I dalam menentukan Nilai Limit Lelang tidak mempergunakan Penilai Independen mengingat Harga Pasar obyek Lelang keseluruhan sebesar **Rp. 1.310.000.000,-** atau diatas satu Milyar, Maka Perbuatan Tergugat I telah melanggar Pasal 45 huruf (b) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : "Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil Penilaian dari Penilai dalam hal : (b) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu Milyar rupiah)".

**37.** Bahwa KPKNL Denpasar (Turut Tergugat) sudah sepatutnya mengecek secara teliti terlebih dahulu Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I apakah sudah memenuhi syarat untuk dilakukan Eksekusi Lelang mengingat Addendum Nomor 23/BPR.BSM/ADD/Jun/2021 yang dalam perjanjian tersebut pada Pasal 2 JANGKA WAKTU KREDIT berbunyi "PARA PIHAK, setuju bahwa jangka waktu perjanjian kredit ini berlaku untuk 180 bulan dan berlaku sejak tanggal 11 Juni 2021 dan akan berakhir serta harus dibayar lunas semua pinjamannya selambat-lambatnya pada tanggal 11 Juni 2036 dalam hal demikian Bank tidak dapat menghentikan /mengakhiri

*Hal 10 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



sepihak, kecuali terjadi hal-hal yang dimaksud dalam pasal 8 angka 3 perjanjian kredit". Artinya Tergugat I telah memaksakan kehendak atas persetujuan Turut Tergugat untuk melakukan Eksekusi Lelang terhadap barang hak tanggungan milik Penggugat tanpa mempertimbangkan jangka waktu kredit yang telah disepakati oleh para pihak.

**38.** Bahwa, menurut Pasal 200 (1) HIR Jo Psl 215 RBG menyatakan Pelaksanaan Penjualan Lelang adalah **Pengadilan Negeri**, dengan melalui perantara kantor lelang jadi jelas pelaksanaan lelang menurut pasal 200 (1) HIR Jo Pasal 215 RBG, bukan kantor lelang tetapi Pengadilan Negeri Setempat, maka berdasarkan hal tersebut diatas maka, Lelang terhadap Harta Milik Penggugat yang dilakukan PARA TERGUGAT tidaklah sah dan sudah selayaknya untuk dibatalkan atau patut dinyatakan **Batal Demi Hukum**;

*Jadi PENGGUGAT mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini demi terciptanya keadilan, supaya dilakukan penyitaan terlebih dahulu (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara;*

**39.** Bahwa pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1084 tanggal 30 Januari 1986 telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan "**penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal**", Sehingga PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan Menyatakan Lelang yang dilaksanakan oleh **TURUT TERGUGAT** atas Permohonan dari **TERGUGAT-I**, agar tidak dapat dilaksanakan, tanpa putusan fiat Ketua Pengadilan, dan apabila tetap dilaksanakan Maka dinyatakan **Para TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**;

**40.** Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat yaitu :

*Hal 11 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



- Tergugat I sebagai penjual atau Kreditur Bank tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan nilai limit berdasarkan penilaian harga pasar yang dapat dipertanggungjawabkan, Sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan oleh Tergugat I sangat rendah atau sangat tidak wajar.
- Tergugat II sebagai Pejabat Lelang tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang, Sehingga melanggar hak Para Penggugat sebagai Pemilik OBJEK JAMINAN.
- Tergugat III sebagai peminat/peserta lelang tidak melaksanakan kewajibannya melihat dan memeriksa obyek lelang apakah masih dikuasai/dikerjakan oleh Penggugat atau orang lain, Sehingga tidak memenuhi etika baik atau niat baik sebagai calon pembeli.

41. Bahwa dari Fakta-Fakta Hukum diatas bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad)** dalam pengertian luas sesuai dengan Arrest Hoge Raad 1919, karena pelaksanaan Lelang dilakukan dengan harga yang sangat rendah atau sangat tidak wajar dan melanggar Pasal 45 huruf (b) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik Objek Jaminan (Penggugat) serta bertentangan dengan kewajiban hukum si Penjual (Tergugat I) untuk mengoptimalkan harga jual lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat yang mengakibatkan pelaksanaan lelang secara yuridis cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

42. Bahwa untuk menjamin terlaksananya isi putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000, (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila lalai dalam

*Hal 12 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



menjalankan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan.

**43.** Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kehadiran Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak Penggugat dari perbuatan-perbuatan Para Tergugat untuk melakukan eksekusi, membalik nama, dan atau mengalihkan kepada pihak lain tanpa hak serta guna menghindari kerugian yang bakal menimpa Penggugat kelak, kiranya berkenan untuk membuat putusan Provisi.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia 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 Sertipikat Hak Milik Nomor : 02965/Desa Timpag NIB No.22020314.02453 Surat Ukur No. 02077/TIMPAG/2018 tanggal 05/12/2018 Luas 560 M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa Timpag NIB No. 22.02.03.14.01824 Surat Ukur No. 01535/TIMPAG/2017 tanggal 31/01/2017 Luas 750M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci. berada dalam keadaan "Status Quo" oleh karenanya Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Menyatakan dan mewajibkan pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 02965/Desa Timpag dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa yang akan atau telah dibalik namakan atas PEMENANG LELANG (Tergugat III) dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan sampai perkara gugatan Aquo memperoleh kekuatan hukum tetap.

*Hal 13 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan hukum bahwa penetapan Nilai Limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I (Bank) melalui Penaksir Internal Tergugat I adalah cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Menyatakan hukum bahwa Pelaksanaan Lelang atas barang jaminan Milik Penggugat atas tanah Pertanian dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : Nomor : 02965/Desa Timpag NIB No.22020314.02453 Surat Ukur No. 02077/TIMPAG/2018 tanggal 05/12/2018 Luas 560 M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa Timpag NIB No. 22.02.03.14.01824 Surat Ukur No. 01535/TIMPAG/2017 tanggal 31/01/2017 Luas 750M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci adalah cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum adalah cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan hukum bahwa barang jaminan obyek Lelang tanah dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : Nomor : 02965/Desa Timpag NIB No.22020314.02453 Surat Ukur No. 02077/TIMPAG/2018 tanggal 05/12/2018 Luas 560 M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa Timpag NIB No. 22.02.03.14.01824 Surat Ukur No. 01535/TIMPAG/2017 tanggal 31/01/2017 Luas 750M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci adalah sah milik Penggugat.

*Hal 14 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar **Rp.724.620.121,- (tujuh ratus dua puluh empat juta enam ratus dua puluh ribu seratus dua puluh satu rupiah).**
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil dan inmateriil tersebut kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar Rp. 2.224.620.212,- (dua milyar dua ratus dua puluh empat juta enam ratus dua puluh dua ratus dua puluh satu rupiah).
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bersama-sama secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000, (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
9. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut di atas;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum Majelis Hakim memeriksa perkara ini, atas permintaan para pihak Majelis telah menunjuk Hakim Mediator **Ni Nyoman Mei Melianawati, S.H., M.H.**, untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui Mediasi, sesuai penetapan penunjukan Hakim Mediator tertanggal 12 Januari 2023;

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, hal ini

*Hal 15 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



sesuai dengan surat dari Hakim Mediator tertanggal 2 Februari 2023, perihal Laporan Hasil Mediasi;

Menimbang, bahwa karena tidak tercapai perdamaian antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, maka pemeriksaan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Para Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya tersebut

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 15 Pebruari 2023, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

#### A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat - I dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat – I berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali sebagai berikut :

- **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*obscuur libel*);**

Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*) serta dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat - I terlalu mengada-ada dan tidak dijelaskan dengan fakta-fakta (*fatelijke grond*), bahwa Obyek yang dijaminakan Para Penggugat pada Perjanjian Kredit **Akta Surat Perjanjian Membuka Kredit, Nomor 5, tanggal 11 Januari 2020** adalah merupakan hal yang berbeda dan tidak ada keterkaitan dengan Perjanjian Kredit Nomor **29/PK//BPR.BSM/Agust/2020** tertanggal **12 Agustus 2020** yang dikeluarkan oleh BPR Bunga Sutra Mas (Tergugat – I). Kemudian dalam melihat Pemenang Lelang perkara a quo juga belum dipahami oleh Para Penggugat siapa sebenarnya yang menjadi Pemenang Lelang. Bahwa dalam **penentuan Dasar Hukum Gugatan** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peraturan Menteri Keuangan RI No. **27/PMK.06/2016** adalah **tidak tepat** karena sudah **tidak dapat digunakan lagi** sebagai acuan dasar hukum setelah dikeluarkannya Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peraturan Menteri Keuangan RI No.

*Hal 16 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



**213/PMK.06/2020.** Bahwa kerugian yang dialami oleh Para Penggugat materiil dan immateriil **tidak dirinci secara jelas** dan Para Penggugat menilai obyek perkara a quo hanya dihitung dari harga di marketplace, yang seharusnya didapat dari **Penaksir Bersertipikat/KJPP**. Di dalam dalil Posita Gugatan Para Penggugat juga **tidak mencerminkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum** dari Tergugat – I.

Maka sesuai **Pasal 125 Ayat 1 HIR dan Pasal 149 Ayat 1 RBg** bahwa Gugatan Para Penggugat tidak beralasan, dasar hukum Gugatan tidak jelas, dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas, banyak kesalahan obyek dan subyek dalam Gugatannya, obyek perkara tidak jelas, kerugian tidak dirinci, dan petitum gugatan tidak jelas. Dikarenakan Gugatan Para Penggugat tidak terang atau isinya gelap (**onduidelijk**), formulasi Gugatan tidak jelas, Maka sudah pasti Gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ini **CACAT FORMIL**, dan **Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet /ontvankelijke verklaard*)**;

#### B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah di kemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap diajukan pula **dalam pokok perkara**;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas, maka secara **mutatis muntandis** mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Konvensi ini;
3. Bahwa Tergugat - I **menyangkal** dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam Gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut mengada-ada, tanpa didukung oleh bukti-bukti yang dapat diterima menurut hukum, dan Tergugat tegas **Menolak serta Mengabaikan** dalil-dalil Gugatan Para Penggugat yang tidak ada hubungannya dalam Perkara a quo;
4. Bahwa Para Penggugat point Nomor 1 telah keliru memahami perkara, dan dapat Tergugat – I jelaskan ketika pada awal pengajuan Kredit, Para Penggugat mengajukan Jaminan Kredit

Hal 17 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



SHM No. 02965 dan SHM 02435 adalah masih atas nama I GUSTI NENGAH SUBAGIA, dengan tujuan kredit adalah Investasi Pembelian Tanah dan Bangunan Pabrik Slip. Sehingga dalam proses kredit ini, jaminan kredit tersebut melalui proses balik nama ke NI MADE HARIYASUCI;

5. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 2 mendalilkan "Bahwa tanah tersebut digunakan oleh Penggugat sebagai Jaminan Kredit kepada Tergugat – I (kreditur) sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit selama **84 (delapan puluh empat) bulan** terhitung sejak tanggal **11 Januari 2020** sampai dengan tanggal **11 Januari 2027** berdasarkan Akta **SURAT PERJANJIAN MEMBUKA KREDIT Nomor : 5, tertanggal 11 Januari 2020**". Para Penggugat telah keliru mendalilkan, karena dalam proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat – I adalah Obyek Jaminan Kredit yang berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor **29 / PK // BPR.BSM /Agust/2020** tertanggal **12 Agustus 2020**, dengan jangka waktu **84 (delapan puluh empat) bulan** terhitung dari 12 Agustus sampai dengan 20 Agustus 2027. Di dalam dalil Gugatan Para Penggugat ini cukup jelas jika Obyek Perkara Gugatan ini sudah **CACAT FORMIL**, dan **Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet /ontvankelijke verklaard)**;

6. Bahwa dalam dalil Gugatan poin nomor 3 dan 4 Para Penggugat telah keliru mendalilkan, dan dapat Tergugat - I jelaskan bahwa **tujuan kredit adalah Investasi Pembelian Tanah dan Bangunan Pabrik Slip** dan pembayaran kredit Para Penggugat dari awal pinjaman sampai dengan di lakukan lelang adalah **Status Tidak Lancar**;

7. Bahwa dalam dalil Gugatan poin nomor 5 sampai nomor 7 dapat Tergugat – I luruskan bahwa Pandemi Covid 19 di Indonesia mulai diumumkan Pemerintah pada tanggal 2 Maret 2022,

Hal 18 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



sedangkan Pencairan Kredit Para Penggugat No. **29 / PK // BPR.BSM /Agust/2020** adalah tertanggal **12 Agustus 2020**. Kemudian pada saat adanya kunjungan lapangan oleh **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS**, kondisi Debitur atau Para Tergugat tidak berpengaruh terhadap kondisi Covid 19 dan dinyatakan **tidak layak** mendapat keringanan berupa Restruktur Covid 19. Kemudian dapat diketahui bahwa saat **NI MADE HARIYASUCI** hamil tua, **NI MADE HARIYASUCI** masih **bisa beraktivitas bisnis seperti biasa dan sangat kuat dan cepat** dilapangan seperti biasa. Bahwa Para Penggugat mendalilkan tidak bisa memenuhi kewajiban mengangsur angsuran kredit ke **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS** bukan dikarenakan **NI MADE HARIYASUCI** sedang hamil, namun informasi yang bisa didapat di lapangan adalah adanya kondisi konflik internal Para Penggugat yang tidak bisa menghadirkan **NI MADE HARIYASUCI** atau **I NYOMAN KARMIKA** untuk menjelaskan penyebab kemunduran usahanya;

**8.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 8 telah keliru memahami, dan dapat Tergugat – I jelaskan bahwa **Surat Peringatan** adalah Surat Peringatan Para Tergugat untuk segera memenuhi kewajibannya dalam angsuran yang telah melewati batas jatuh tempo setiap bulannya, dan **sifatnya sebagai pengingat dan pemberitahuan**. Sangat berbeda alasan dalil Gugatan dalam poin nomor 8 yang dianggap Surat Peringatan adalah Surat Panggilan sehingga Para Penggugat tidak dapat memenuhi panggilan. Sungguh alasan yang sengaja dibuat mengada-ada (**eenduideljke en bepaalde conclusie**);

**9.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 9 dapat Tergugat – I luruskan bahwa Para Penggugat melakukan penyetoran dana sebesar **Rp. 38.200.000,-** ke rekening kredit **NI MADE HARIYASUCI** untuk proses Restruktur - I; karena hanya bisa dilakukan Restruktur jika tunggakan kredit tersebut sudah terbayar.

*Hal 19 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



10. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 10 dapat Tergugat – I jelaskan bahwa Restrukturisasi dan Rescheduling Fasilitas Kredit Para Tergugat bukanlah atas permintaan Para Tergugat, namun tawaran tersebut datang dari **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS** kepada Para Tergugat berupa Penurunan Suku Bunga, Perpanjangan Fasilitas dan Penurunan Angsuran dari **Rp. 19.113.100,-** menjadi **Rp. 11.500.000,-**. Namun terdapat syarat-syaratnya yaitu Restruktur ini hanya dapat dilakukan apabila Para Penggugat yakin dan wajib untuk memenuhi kewajiban tepat waktu sesuai dengan tanggal addendum dan pembayaran tidak boleh menunggak kembali. Kemudian Para Penggugat menerima dan menyatakan yakin dan akan berjanji untuk memenuhi kewajibannya dan tidak akan menunggak kembali. Dan **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS** dan Para Penggugat sepakat akan dilakukan proses Restruktur – I. Namun pada kenyataannya Para Penggugat setelah dilakukan Restruktur – I **tidak ada pembayaran sama sekali sampai dengan 1 tahun menunggak;**

11. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 11 jelas keliru dan tidak memahami perkara, disini Tergugat – I jelaskan bahwa dalil ini **telah mengada-ada**, karena tidak ada fakta dan kenyataan bahwa seorang Debitur memohon dibuatkan Adendum Kredit kepada Kreditur. Tidak ada cerita seorang Nasabah Bank memohon Adendum Kredit kepada Bank. Bahwa dalil posita Gugatan Para Penggugat yang tidak jelas dan tidak tertentu (**eenduideljke en bepaalde conclusie**) serta dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat - I terlalu mengada-ada dan tidak dijelaskan dengan fakta-fakta (**fatelijke grond**). Maka sudah pasti Gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ini **CACAT FORMIL**, dan **Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet /ontvankelijke verklaard);**

Hal 20 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



12. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 12 dapat Tergugat – I luruskan bahwa setelah dilakukan Restruktur – I dan dalam 3 bulan pertama **tidak ada pembayaran angsuran**, Tergugat – I mencoba menghubungi via Telpn namun sudah tidak bisa, dan kemudian Tergugat – I melakukan inspeksi untuk melakukan pengecekan ke Lokasi Jaminan dan rumah orang tua Para Tergugat. Dari hasil inspeksi lapangan tersebut dapat diketahui bahwa lokasi Jaminan Kredit yakni tempat penggilingan padi telah di jaga oleh Dogler, yakni orang kepercayaan **Putu Raka (Tergugat – III)**. Kemudian Putu Raka (Tergugat – III) menjelaskan alasan nya kenapa dia berada di penggilingan padi tersebut, ternyata **NI MADE HARIYASUCI** dengan **Putu Raka (Tergugat – III)** ada hutang piutang total sebesar **Rp. 94.000.000,-** dan **NI MADE HARIYASUCI** tidak berani datang ke lokasi penggilingan padi untuk bertemu dengan Putu Raka (Tergugat – III) karena belum membayar hutangnya. Setelah Tergugat – I dapat berkomunikasi dengan **NI MADE HARIYASUCI** dan di benarkan oleh **NI MADE HARIYASUCI** yang menerangkan bahwa lokasi penggilingan padi tersebut dikuasai oleh Putu Raka (Tergugat – III) dikarenakan adanya hutang piutang;

13. Kemudian dari peristiwa tersebut, Tergugat – I menegur keras kepada **NI MADE HARIYASUCI** terkait jika selama kredit belum lunas, maka jaminan kredit tidak boleh disewakan, dipindah-tangankan, menjual, menggadaikan dan menyewakan tanpa seizin tertulis **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS**. Putu Raka ( Tergugat – III) lalu minta tolong Tergugat – I untuk berkomunikasi dengan **NI MADE HARIYASUCI** untuk menyewa penggilingan padi tersebut dikarenakan sudah terlanjur membeli gabah dari para petani. Dan kemudian **NI MADE HARIYASUCI** menyetujui menyewakan senilai **Rp. 3.000.000,-** per bulan, Uang sewa oleh Putu Raka ( Tergugat –

*Hal 21 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



III) disetor ke rekening kredit **NI MADE HARIYASUCI** pada **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS**;

**14.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 14 dapat Tergugat – I jelaskan pada bulan Mei 2020, Para Penggugat tidak diketahui keberadaannya, sanak family nya juga tidak mengetahui keberadaan Para Penggugat, tidak bisa dihubungi via telpon maupun WA, kemudia Tergugat – I mengambil keputusan untuk dilakukan proses lelang jaminan. Namun tiba-tiba staf dari **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS** dihubungi oleh Ronis yang menyatakan bahwa dia adalah orang yang dipercaya Para Penggugat untuk menyelesaikan masalahnya pada **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS**, dan janji akan melunasai Fasilitas Kreditnya, namun janji nya tidak ditepati. Pada tanggal 22 Mei 2022 **NI MADE HARIYASUCI** menghubungi Tergugat – I menggunakan nomer HP baru untuk meminta bertemu di CFC Nangka jam 16.16 WITA dengan hasil pertemuan tersebut adalah **NI MADE HARIYASUCI** meminta maaf karena telah lalai dan tidak bisa dihubungi dikarenakan banyak dikejar orang terkait adanya hutang. Kamudian Tergugat – I memberikan solusi jika ingin menunda lelang, **NI MADE HARIYASUCI** harus melakukan pembayaran seluruh tunggakan kredit sebesar **Rp. 111.084.212,-** agar status kredit nya kembali menjadi status lancar, dan jika status sudah lancar karena seluruh tunggakan di bayar, maka Tergugat – I menawarkan dilakukan restruktur – II untuk menurunkan angsuran dari **Rp. 11.500.000,-** menjadi ke angsuran **Rp. 9.461.111,-** dengan catatan dana Rp. 111.084.212,- harus disetor maksimal tanggal 24 Mei 2022 dan jika dilakukan restruktur – II, **NI MADE HARIYASUCI** wajib membayar angsurannya tepat waktu;

**15.** Dari kejadian tersebut **NI MADE HARIYASUCI** hanya bisa berjanji akan setor dana ke **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS** sebesar **Rp. 50.000.000,-** pada tanggal **24 Mei 2022** dan sisanya **Rp. 61.064.212** pada tanggal **30 Mei 2022**. Permohonan ini tidak

*Hal 22 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



bisa disanggupi Tergugat – I dikarenakan pembayaran sisanya akan dilakukan tanggal 30 Mei 2022. Dan ternyata tanggal 24 Mei 2022 **NI MADE HARIYASUCI** tidak melakukan penyetoran dana sama sekali dan kemudian proses lelang dilanjutkan oleh tergugat – I;

**16.** Bahwa **NI MADE HARIYASUCI** betul melakukan penyetoran dana pada mulai tanggal 30 Juni 2022 sampai dengan tanggal 1 Agustus 2022 namun tidak bisa mengurangi tunggakan kredit secara signifikan;

**17.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 18 telah keliru memahami perkara, dan disini dapat Tergugat – I jelaskan, Para Penggugat dan Tergugat - I telah ada hubungan hukum (*rechtsverhouding*) sesuai **Pasal 1338 Ayat 1 dan Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerduta**, telah **mengakui** melakukan dan/atau menandatangani Perjanjian Kredit No. **29 / PK // BPR.BSM /Agust/2020** tertanggal **12 Agustus 2020**, berarti Para Penggugat telah menyetujui seluruh klausula dalam Perjanjian tersebut, termasuk Klausula Pasal 6 mengenai besaran denda jika terjadi keterlambatan pembayaran angsuran.

Dalam ketentuan **Pasal 1239 KUHPerduta** menjelaskan "*Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.*"

**R. Subekti** berpendapat bahwa Biaya/Denda adalah segala pengeluaran atau ongkos yang secara nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak atas adanya Wanprestasi.

**18.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 22 dan 23 dapat Tergugat – I luruskan, calon pembeli obyek jaminan Para Penggugat yang bernama **I Made Wirawan Sudewa** memang betul dapat berkomunikasi dengan Tergugat – I, dan menginginkan adanya Jual Beli Murni sebelum adanya Lelang. Namun setelah

*Hal 23 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



dipastikan lagi kepada I Made Wirawan Sudewa apakah bisa berkomunikasi dengan Para Penggugat atau dengan brokernya untuk rencana tanda tangan AJB tersebut, dikarenakan I Made Wirawan Sudewa tidak bisa memastikan keseriusan Para Tergugat karena sulit dihubungi, pembiayaan pembelian obyek jaminan Para Penggugat juga melalui proses kredit pada BPD Bali cab. Klungkung yang belum tentu bisa cepat realisasi dan I Made Wirawan Sudewa tidak bersedia menyetor Tanda Jadi Rp. 300.000.000,- ke **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS** maka I Made Wirawan Sudewa dengan sendirinya membatalkan rencana pembelian obyek jaminan Para Penggugat;

**19.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 25 dapat Tergugat – I jelaskan, untuk mengetahui Surat Pemberitahuan Lelang dan nilai limit lelang bisa di akses pada alamat domain [www.lelang.co.id](http://www.lelang.co.id);

**20.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 30 dapat Tergugat – I jelaskan, pelaksanaan lelang dilakukan oleh KPKNL Denpasar dengan menetapkan pemenang yakni **I WAYAN TINGGA (Tergugat – II)**, bukan **Putu Raka ( Tergugat – III)**. disini kembali Para Penggugat keliru memahami siapa sebenarnya pemenang lelang dalam perkara a quo. Hal ini berarti dalil posita Gugatan Para Penggugat yang tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*) ini, serta dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat - I terlalu mengada-ada dan tidak dijelaskan dengan fakta-fakta (*fatelijke grond*). Maka sudah pasti Gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ini **CACAT FORMIL**, dan **Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet /ontvankelijke verklaard)**;

**21.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 31 sampai nomor 35 dapat Tergugat – I jelaskan, penentuan nilai limit lelang telah ditentukan berdasarkan aturan yang ada melalui memo perhitungan nilai limit lelang di **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS**.

*Hal 24 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



Kemudian hasil penjualan lelang akan dilampirkan dalam Berita Acara Lelang dan akan dikirimkan melalui surat setelah proses lelang dan Balik Nama SHM selesai. Nilai Pasar Obyek Lelang telah dilakukan perbandingan dengan beberapa lahan yang dijual disekitar Obyek Lelang, dan nilai limit lelang ini merupakan **nilai tertinggi** saat pengajuan lelang;

**22.** Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan poin nomor 36 kembali salah dan keliru dalam memakai dasar hukum pada dalil posita Gugatan, disini dapat Tergugat – I jelaskan, Tergugat – I dalam menentukan limit lelang perkara a quo tidak menggunakan Penilai Independen untuk menentukan Nilai Limit Lelang karena sudah sesuai dengan **aturan terbaru** yakni **Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 49 (a) yaitu Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a untuk : “ Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fedusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit **paling sedikit Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).**

Hal ini berarti aturan lama **Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur batas penentuan limit lelang diatas **Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)** harus dilakukan penilai **sudah tidak berlaku lagi**, dari aturan terbaru menyebutkan jika nilai limit lelang diatas **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)** baru menggunakan Penilai.

Nilai Limit yang dikeluarkan oleh Penilai Internal **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS** sudah sesuai dengan standart format penilaian yang berlaku,

Bahwa dalam penentuan Dasar Hukum Gugatan Para Penggugat tidak dapat digunakan lagi sebagai acuan dasar hukum, maka sudah pasti Gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ini **CACAT**

*Hal 25 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



FORMIL, dan **Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet /ontvankelijke verklaard)**;

23. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (*nor goede justitierechtdoon*) dalam perkara ini, adalah ketika Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan-gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**C. DALAM PROVISI**

24. Bahwa SHM No. 02965/Desa Timpag Luas 560 M2 dan SHM 02435/Desa Timpag Luas 750 M2 saat ini sudah beralih ke atas nama **I WAYAN TINGGA (Tergugat – II)** sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang **No. 1047/65/2022 KPKNL Denpasar**;

Berdasarkan alasan-alasan jawaban diatas, maka atas perkenan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan Amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

**B. DALAM KONVENSI**

- Menyatakan Penggugat sebagai Penggugat yang tidak Baik;
- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

**C. DALAM PROVISI**

- Menolak penetapan Status Quo Obyek Perkara a quo
- Menolak Obyek Perkara a quo untuk dititipkan dalam penguasaan Pengadilan;

*Hal 26 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Februari 2023, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat - II dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat – II berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali sebagai berikut :

• **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*obscuur libel*)**;

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*) serta dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat - II terlalu mengada-ada dan tidak dijelaskan dengan fakta-fakta (*fatelijke grond*), Para Penggugat tidak mengetahui siapa sebenarnya yang menjadi Pemenang Lelang dalam perkara a quo. Di dalam dalil Posita Gugatan Para Penggugat juga **tidak mencerminkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum** dari Tergugat – II.

Maka sesuai **Pasal 125 Ayat 1 HIR dan Pasal 149 Ayat 1 RBg** bahwa Gugatan Para Penggugat tidak beralasan, dasar hukum Gugatan tidak jelas, dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas, banyak kesalahan obyek dan subyek dalam Gugatannya, Dikarenakan Gugatan Para Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), formulasi Gugatan tidak jelas, Maka sudah pasti Gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ini **CACAT FORMIL**, dan **Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet /ontvankelijke verklaard*)**;

**B. DALAM KONVENSII**

*Hal 27 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



1. Bahwa hal-hal yang telah di kemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap diajukan pula **dalam pokok perkara**;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas, maka secara **mutatis muntandis** mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Konvensi ini;
3. Bahwa Tergugat - II **menyangka!** dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam Gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut mengada-ada, tanpa didukung oleh bukti-bukti yang dapat diterima menurut hukum, dan Tergugat tegas **Menolak serta Mengabaikan** dalil-dalil Gugatan Para Penggugat yang tidak ada hubungannya dalam Perkara a quo;
4. Bahwa Para Penggugat telah keliru mendalilkan dalil Gugatan nomer 30, disini Tergugat II bisa jelaskan bahwa **I WAYAN TINGGA (Tergugat - II)** adalah sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang **No. 1047/65/2022 KPKNL Denpasar**;
5. Bahwa saat ini SHM No. 02965/Desa Timpag Luas 560 M2 dan SHM 02435/Desa Timpag Luas 750 M2 sudah beralih ke atas nama **I WAYAN TINGGA (Tergugat - II)**;
6. Bahwa **I WAYAN TINGGA (Tergugat - II)** adalah Pembeli Lelang yang beritikad baik karenanya harus dilindungi oleh Hukum;
7. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (***nor geode justitierechtdoon***) dalam perkara ini, adalah ketika Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan-gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**C. DALAM PROVISI**

8. Bahwa SHM No. 02965/Desa Timpag Luas 560 M2 dan SHM 02435/Desa Timpag Luas 750 M2 saat ini sudah beralih ke atas nama **I WAYAN TINGGA (Tergugat - II)** sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang **No. 1047/65/2022 KPKNL Denpasar**;

*Hal 28 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan jawaban diatas, maka atas perkenan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan Amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

**B. DALAM KONVENSI**

- Menyatakan Penggugat sebagai Penggugat yang tidak Baik;
- Menyatakan Pemenang Lelang sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik dan dilindungi oleh Hukum;
- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

**C. DALAM PROVISI**

- Menolak penetapan Status Quo Obyek Perkara a quo
- Menolak Obyek Perkara a quo untuk dititipkan dalam penguasaan Pengadilan;

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Februari 2023, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat - III dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat – III berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali sebagai berikut :

• **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*obscuur libel*)**;

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*) serta dalil-dalil yang ditujukan terhadap

*Hal 29 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



Tergugat - III terlalu mengada-ada dan tidak dijelaskan dengan fakta-fakta (***fatelijke grond***), Para Penggugat tidak mengetahui siapa yang sebenarnya menjadi Pemenang Lelang dalam perkara a quo. Di dalam dalil Posita Gugatan Para Penggugat juga **tidak mencerminkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum** dari Tergugat – III.

Maka sesuai **Pasal 125 Ayat 1 HIR dan Pasal 149 Ayat 1 RBg** bahwa Gugatan Para Penggugat tidak beralasan, dasar hukum Gugatan tidak jelas, dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas, banyak kesalahan obyek dan subyek dalam Gugatannya, Dikarenakan Gugatan Para Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), formulasi Gugatan tidak jelas, Maka sudah pasti Gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ini **CACAT FORMIL**, dan **Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet lontvankelijke verklaard*)**;

#### B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah di kemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap diajukan pula **dalam pokok perkara**;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas, maka secara ***mutatis muntandis*** mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Konvensi ini;
3. Bahwa Tergugat - III ***menyangkal*** dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam Gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut mengada-ada, tanpa didukung oleh bukti-bukti yang dapat diterima menurut hukum, dan Tergugat tegas ***Menolak serta Mengabaikan*** dalil-dalil Gugatan Para Penggugat yang tidak ada hubungannya dalam Perkara a quo;
4. Bahwa dalam dalil Gugatan poin nomor 12, dapat Tergugat - III jelaskan alasan mengenai kenapa berada lokasi penggilingan beras milik Para Penggugat adalah karena **adanya hutang piutang** total sebesar **Rp. 94.000.000,-** dan **NI MADE HARIYASUCI** sudah tidak bisa dihubungi dan diajak bicara baik-baik. Kemudian setelah

Hal 30 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



kedatangan Tergugat I dan dapat bicara dengan **NI MADE HARIYASUCI**, maka **NI MADE HARIYASUCI** telah mengizinkan untuk membayar sewa sebesar Rp. 3.000.000,- dan oleh **NI MADE HARIYASUCI** disuruh setor ke **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS**;

5. Bahwa dalam dalil Gugatan poin nomor 13, dapat Tergugat - III jelaskan setoran uang ke sewa **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS** terakhir bulan Maret 2022 dikarenakan hasil usaha penggilingan beras yang masih menurun dan tidak pasti mendapatkan keuntungan sehingga pembayaran uang sewa menjadi terlambat;

6. Bahwa dalam dalil Gugatan poin nomor 30 adalah keliru, dapat Tergugat - III jelaskan **I PUTU RAKA ASTAWA (Tergugat - III)** bukanlah sebagai Pemenang Lelang dalam Perkara a quo;

7. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (*nor geode justitierechtdoon*) dalam perkara ini, adalah ketika Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan-gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### **C. DALAM PROVISI**

8. Bahwa SHM No. 02965/Desa Timpag Luas 560 M2 dan SHM 02435/Desa Timpag Luas 750 M2 saat ini sudah beralih ke atas nama **I WAYAN TINGGA (Tergugat - II)** sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1047/65/2022 KPKNL **Denpasar**, bukan beralih ke atas nama jelaskan **I PUTU RAKA ASTAWA (Tergugat - III)**;

Berdasarkan alasan-alasan jawaban diatas, maka atas perkenan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan Amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

#### **A. DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

#### **B. DALAM KONVENSI**

*Hal 31 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



- Menyatakan Penggugat sebagai Penggugat yang tidak Baik;
- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

**C. DALAM PROVISI**

- Menolak penetapan Status Quo Obyek Perkara a quo
- Menolak Obyek Perkara a quo untuk dititipkan dalam penguasaan Pengadilan;

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Februari 2023, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. Bahwa lelang eksekusi dalam perkara a quo dilaksanakan oleh Turut Tergugat berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat I terhadap :

- a. sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 02965, luas 560 m2, atas nama Ni Made Hariyasuci;
- b. sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 02435, luas 750 m2, atas nama Ni Made Hariyasuci;

keduanya terletak di Ds. Timpag, Kec. Kerambitan, Kab. Tabanan.

3. Bahwa permohonan lelang terhadap objek dalam perkara a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah

Hal 32 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



dilakukan oleh Penggugat I selaku debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditor.

4. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat I tersebut Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis kepada Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya yaitu :

- a. Surat Peringatan 1 Nomor : 13/SP/BSM/IV/2021 tanggal 16 April 2021
- b. Surat Peringatan 2 Nomor : 16/SP/BSM/V/2021 tanggal 12 Mei 2021
- c. Surat Peringatan 3 Nomor : 46/SP/BSM/X/2021 tanggal 12 Oktober 2021

5. Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

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

6. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat dengan surat nomor : 07/LGL/BSM/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

7. Bahwa ketentuan Pasal 26 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

“Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.”

8. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut di atas, selanjutnya Turut Tergugat

*Hal 33 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



memeriksa dan melakukan analisa kebenaran secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang tersebut.

9. Bahwa oleh karena dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : 4386/KNL.1401/2022 tanggal 15 September 2022. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :  
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."

10. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Turut Tergugat, maka pemohon lelang *in casu* Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek yang akan dilelang. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 19 Oktober 2022 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 20 September 2022 sebagai Pengumuman Lelang I (Pertama) dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Bali pada tanggal 05 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang II (Kedua). Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang** sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa kecuali Para Penggugat sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat.

11. Bahwa rencana pelaksanaan lelang juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dengan surat nomor : 66/SP/BSM/IX/2022 tanggal 20 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang.

*Hal 34 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**12.** Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang, pihak pemohon lelang/penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, yaitu :

- a. Nomor : 34103/2022 tanggal 29 September 2022;
- b. Nomor : 34138/2022 tanggal 29 September 2022.

**13.** Bahwa dalam pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat pada tanggal 19 Oktober 2022, Sdr. I Wayan Tingga *in casu* Tergugat II, telah ditunjuk sebagai pembeli/pemenang lelang, sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 1047/65/2022 tanggal 19 Oktober 2022.

**14.** Bahwa Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan :

“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

**15.** Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Para Penggugat pada posita angka 25 surat gugatan yang menyatakan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang tidak mencantumkan nilai limit harga lelang sehingga Para Penggugat tidak mengetahui berapa nilai limit harga objek jaminan milik Para Penggugat yang akan dilelang dan hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bagian Kedelapan Nilai Limit Pasal 35 pada angka (2) berbunyi “Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.”

**16.** Bahwa mengenai petunjuk pelaksanaan lelang yang berlaku saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

*Hal 35 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/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)



17. Bahwa mengenai nilai limit telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu :

- a. Pasal 47 Ayat (1) yang berbunyi : "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit."
- b. Pasal 47 Ayat (2) yang berbunyi : "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual."
- c. Pasal 47 Ayat (4) yang berbunyi : "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang."

18. Bahwa kewajiban mencantumkan nilai limit adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 Ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana tersebut di atas.

19. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 19 Oktober 2022 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 20 September 2022 sebagai Pengumuman Lelang I (Pertama) dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Bali pada tanggal 05 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang II (Kedua), yang dalam kedua pengumuman lelang tersebut telah mencantumkan nilai limit lelang.

20. Bahwa pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa kecuali Para Penggugat, sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat.

21. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Para Penggugat pada posita angka 27 surat gugatan yang pada pokoknya menyatakan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I belum jatuh tempo (11 Juni 2036) dan sudah sepatutnya KPKNL Denpasar mempertimbangkan hal ini, namun faktanya KPKNL Denpasar tidak memperhatikan hal tersebut sehingga proses lelang tetap dilaksanakan.

*Hal 36 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



22. Bahwa Tergugat I yang mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

23. Bahwa pelelangan atas objek sengketa dalam perkara *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat I sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagai kreditor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 29/PK/BPS.BSM/Agust/2020 tanggal 12 Agustus 2020.

24. Bahwa pada posita angka 27 surat gugatannya Para Penggugat mengutip bunyi Pasal 2 Jangka Waktu Kredit Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 23/BPR.BSM/ADD/Jun/2021 tanggal 11 Juni 2021 yaitu : “Para Pihak setuju bahwa jangka waktu perjanjian kredit berlaku untuk 180 bulan dan berlaku sejak tanggal 11 Juni 2021 dan akan berakhir serta harus dibayar lunas semua pinjamannya selambat-lambatnya pada tanggal 11 Juni 2036 dalam hal demikian Bank tidak dapat menghentikan/mengakhiri sepihak, kecuali terjadi hal-hal yang dimaksud dalam pasal 8 angka 3 perjanjian kredit.”

25. Bahwa Pasal 8 Angka 3 Perjanjian Kredit Nomor : 29/PK/BPR.BSM/Agust/2020 tanggal 12 Agustus 2020 mengenai Keadaan Ingkar Janji telah mengatur :

“Para Pihak, setuju untuk mengakhiri jangka waktu pinjaman sebelum jangka waktu berakhir atau jatuh tempo dengan Peminjam melunasi

*Hal 37 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



seluruh kewajiban baik hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya, apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- a. Peminjam melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran pokok dan/atau bunga berturut-turut selama 3 (tiga) bulan.
- b. Peminjam telah meninggal dunia, kecuali para ahli waris dari yang meninggal dapat memenuhi kewajibannya menurut ketentuan undang-undang.
- c. Peminjam dinyatakan pailit.
- d. Kekayaan milik dari Peminjam baik seluruh maupun sebagian telah disita oleh orang dan/atau badan lain.
- e. Peminjam tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit ini.
- f. Peminjam terbukti terlibat dalam tindakan pidana dan perdata.”

**26.** Bahwa pada kenyataannya Penggugat I telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan perjanjian kredit sehingga Tergugat I melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan kepada Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya.

**27.** Bahwa kata “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (*obligatoire overeenkomst*) (pasal 1313 KUHPerdara).

**28.** Bahwa wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai mana tersebut di bawah ini : (Subekti, “*Hukum Perjanjian*”) :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

**29.** Bahwa pasal 1234 KUH Perdata menyatakan : “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk

*Hal 38 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



tidak berbuat sesuatu". Berdasarkan ketentuan tersebut Penggugat I tidak melaksanakan prestasi/perbuatan sesuai perjanjian/akad kredit yang telah mereka sepakati. Selanjutnya pasal 1338 KUH Perdata menyatakan, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga harus dilaksanakan dengan itikad baik.

**30.** Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat pada posita angka 38 dan 39 surat gugatan yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat I agar tidak dapat dilaksanakan tanpa putusan fiat Ketua Pengadilan dan apabila tetap dilaksanakan maka dinyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

**31.** Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijamin oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial.

**32.** Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

**33.** Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat, dengan syarat sebagai berikut:

*Hal 39 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



- a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk dimudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
- b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
- c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “ melalui pelelangan umum “ sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur.

**34.** Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.

**35.** Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila debitur wanprestasi/cidera janji.

**36.** Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang

*Hal 40 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum.

**37.** Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Para Penggugat pada posita angka 41 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam pengertian luas sesuai dengan Arrest Hoge Raad 1919, karena pelaksanaan lelang dilakukan dengan harga yang sangat rendah atau sangat tidak wajar dan melanggar Pasal 45 huruf (b) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik objek jaminan (Penggugat) serta bertentangan dengan kewajiban hukum si Penjual (Tergugat I) untuk mengoptimalkan harga jual lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat yang mengakibatkan pelaksanaan lelang secara yuridis cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

**38.** Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan kembali bahwa yang berlaku saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dalam hal harga limit telah diatur antara lain dalam Pasal 47 Ayat (1) dan Ayat (2) yang berbunyi :

“Pasal 47

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.”

*Hal 41 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



**39.** Bahwa selanjutnya dalam Pasal 48 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur :

“Pasal 48

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :
- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
  - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
  - c. harga perkiraan sendiri.”

**40.** Bahwa mengenai dasar penetapan nilai limit oleh Penjual diatur dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu :

“Pasal 49

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk :

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.”

**41.** Bahwa Tergugat I telah menetapkan harga limit barang berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan Atas Tanah dan Bangunan Nomor :

*Hal 42 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

64/BSM/LPJ/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, yang kemudian dicantumkan dalam surat nomor : 10/LGL/BSM/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022 hal Daftar Barang yang Akan Dijual Lelang serta Harga Limit.

42. Bahwa penetapan nilai limit untuk pelaksanaan lelang oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

“Pasal 51

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.”

43. Bahwa Turut Tergugat yang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* atas permohonan dari Tergugat adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

44. Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum melainkan bahwa proses dan tata cara dalam rangka pelaksanaan lelang atas objek dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tindakan Turut Tergugat adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

45. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil dan tuntutan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah tertanggapi sebagaimana uraian-uraian di atas.

*Hal 43 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 19 Oktober 2022 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor :1047/65/2022 tanggal 19 Oktober 2022;
5. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa kemudian terjadi jawab menjawab antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat di mana pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Februari 2023, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 1 Maret 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 5102086410880003 atas nama Ni Made Hariyasuci, diberi tanda P-1;
2. Fotocopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 5102080808820004 atas nama I Nyoman Karmika, diberi tanda P-2;
3. Fotocopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit No. 29/PK/BPR.BSM/Agust/2020 tanggal 12 Agustus 2020, diberi tanda P-3;

Hal 44 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



4. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pelaksanaan EKsekusi Lelang Nomor 66/SP/BSM/IX/2022 , diberi tanda P-4;
5. Fotocopi dari Fotocopi Surat Izin Usaha Mikro dan Kecil Nomor IUMK/1136/PEL.UM/2017 tanggal 15 Juni 2017, diberi tanda P-5;
6. Fotocopi dari Fotocopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP KECIL) Nomor 517/0359/PK/BR/DPMPPTSP/2018 tertanggal 27 November 2018, diberi tanda P-6;
7. Fotocopi dari Fotocopi Surat Ijin Tempat Usaha (SITU) Nomor 5361/0446/DPMPPTSP tertanggal 27 November 2018, diberi tanda P-7;
8. Fotocopi dari Fotocopi Tanda Daftar Perusahaan Perusahaan Perorangan tertanggal 27 November 2018, diberi tanda P-8;
9. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 10 Juni 2022, diberi tanda P-9;
10. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 23 Mei 2022 dan 24 Mei 2022, diberi tanda P-10;
11. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 23 Mei 2022, diberi tanda P-11;
12. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 23 Mei 2022, diberi tanda P-12;
13. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 23 Mei 2022, diberi tanda P-13;
14. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 22 Mei 2022, diberi tanda P-14;
15. Fotocopi Screenshot foto bukti transfer tanggal 24 Juni 2022, diberi tanda P-15;
16. Fotocopi Screenshot bukti transfer melalui m-banking tanggal 20/07, diberi tanda P-16;
17. Fotocopi Screenshot bukti transfer melalui m-banking tanggal 01/08, diberi tanda P-17;

*Hal 45 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



18. Fotocopi dari Fotocopi Mutasi Harian Nasabah PT. BPR Bunga Sutra Mas atas nama Ni Made Hariyasuci , diberi tanda P-18;
19. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 9 Agustus 2022, diberi tanda P-19;
20. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 3 Agustus 2022, diberi tanda P-20;
21. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 1 Agustus 2022, diberi tanda P-21;
22. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 19 Juli 2022, diberi tanda P-22;
23. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 15 Juli 2022, diberi tanda P-23;
24. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 12 Juli 2022, diberi tanda P-24;
25. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 27 Juni 2022, diberi tanda P-25;
26. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 21 Mei 2022, diberi tanda P-26;
27. Fotocopi Screenshot chatting via whatsapp tanggal 24 Juni 2022, diberi tanda P-27;

Menimbang, bahwa Fotocopi bukti-bukti P-1 sampai dengan P-27 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana semua bukti sesuai asli, kecuali bukti P-5 s/d P-8 dan P-18 berupa Fotocopi dari Fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya sedangkan bukti P-9 s/d P-17 dan P-19 s/d P-27 sesuai dengan screenshot;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Penggugat di persidangan mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1.-----Saksi Ni Nengah Musliani;  
●-----Bah  
wa saksi hadir di persidangan sehubungan dengan pelelangan tanah;

*Hal 46 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



- Bah  
wa Tanah yang dilelang adalah tanah milik Penggugat I;
- Bah  
wa saksi mengetahui dari cerita Penggugat I yang mengatakan Penggugat I memiliki hutang dan Penggugat I mengatakan akan menjual tanahnya agar tanahnya tidak di lelang Bank dan saksi ditawarkan tanah milik Penggugat I namun saksi masih berunding dengan suami saksi dan saksi ada memberikan pinjaman kepada Penggugat I sebesar Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- Bah  
wa saksi tidak tahu di bank apa dan jumlah hutang Penggugat I;
- Bah  
wa saksi ditawarkan tanah oleh Penggugat I dengan harga Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are nya;
- Bah  
wa saksi masih berunding dengan suami saksi untuk membeli tanah Penggugat I tersebut;
- Bah  
wa saksi memberikan pinjaman kepada Penggugat I sebesar Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- Bah  
wa saksi memberikan pinjaman kepada Penggugat I hanya karena teman dengan janji Penggugat I yang mengatakan menjual tanahnya tersebut;
- Bah  
wa tujuan Penggugat I meminjam uang kepada saksi menurut Penggugat I untuk membayar bank agar tanahnya tidak di lelang;
- Bah  
wa tanah yang akan dijual kepada saksi tersebut akan dilelang;
- Bah  
wa saksi sudah memberikan uang pinjaman tersebut kepada Penggugat I;
- Bah  
wa setelah saksi memberikan pinjaman kepada Penggugat I saksi

Hal 47 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



mengetahui kalau tanah yang rencananya saksi beli sudah dilelang oleh Bank;

•----- Bah

wa saksi tidak mengetahui pemenang lelang;

•----- Bah

wa saksi tidak mengetahui jumlah tunggakan Penggugat I di Bank;

•----- Bah

wa saksi tidak mengetahui pinjaman Penggugat I menjadi menurun atau jaminan tidak jadi dilelang saksi cuma mengetahui Penggugat pinjam uang untuk bayar bank;

•----- Bah

wa Penggugat I belum mengembalikannya katanya masih mengusahakannya;

•----- Bah

wa saksi tidak tahu ada lelang setahu saksi ketika tanah tersebut sudah dilelang;

•----- Bah

wa saksi mengenal Penggugat I dari setahun yang lalu karena Penggugat I kost di tempat kost saksi di Sidakarya Denpasar;

•----- Bah

wa Penggugat I ngekost bersama kedua anaknya;

•----- Bah

wa saksi tidak kenal dengan suami Penggugat I;

•----- Bah

wa dari waktu Penggugat I meminta meminjam uang kurang lebih 3 (tiga) bulan kemudian baru saksi berikan uang Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tersebut kepada Penggugat I;

•----- Bah

wa Menurut Penggugat I untuk membayar bank agar tanahnya tidak dilelang oleh Bank;

•----- Bah

wa saksi meminjamkan uang kepada Penggugat I hanya karena kami

Hal 48 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



berteman tanpa ada jaminan namun Penggugat I mengatakan masih menjual tanahnya;

..... Bah wa ketika saksi akan melihat lokasi saksi mengetahui kalau tanah sengketa sudah dilelang;

..... Bah wa saksi ada membuat kwitansi penyerahan uang;

..... Bah wa saksi tidak ada membebaskan bunga pinjaman kepada Penggugat I;

..... Bah wa uang yang saksi pinjamkan kepada Penggugat I belum dikembalikan dan rencananya akan dicicil oleh Penggugat I;

..... Bah wa saksi tidak ada menanyakannya uang yang saksi pinjamkan kepada Penggugat I sudah dibayarkan ke Bank oleh Penggugat I kepada Penggugat I;

..... Bah wa tidak ada perjanjian tertulis peminjaman uang hanya ada kwitansi antara saksi dengan Penggugat I;

..... Bah wa saksi hanya kasian dengan Penggugat I dan karena kami berteman dan Penggugat I mempunyai tanah yang akan dijual membuat saksi berani meminjamkan uang kepada Penggugat I;

..... Bah wa saksi tidak menanyakan dimana Penggugat I mempunyai hutang;

..... Bah wa Penggugat I tidak ada cerita pinjam uang di BPR Bunga Sutra Mas;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. .... Saksi I Wayan Parwa; ..... Bah



wa Penggugat I akan menjual tanahnya seluas 13 (tiga belas) are yang rencananya akan dibeli oleh keponakan saksi;

•----- Bah  
wa Keponakan saksi mengatakan kalau diberikan seharga Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), keponakan saksi berani membeli tanah tersebut;

•----- Bah  
wa sebelum sempat melakukan nego harga dengan Penggugat I, keponakan saksi ada halangan karena ibunya meninggal dunia sehingga uang keponakan saksi menjadi berkurang karena digunakan untuk upacara;

•----- Bah  
wa saksi belum sempat memberitahukan penawaran harga Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat I;

•----- Bah  
wa tanah tersebut berlokasi di Desa Timpag yang diatas tanah tersebut terdapat selip penyosohan padi;

•----- Bah  
wa jarak waktu dari penawaran keponakan saksi dengan kejadian ibu keponakan saksi meninggal sekitar 1 (satu) bulan;

•----- Bah  
wa baru sekarang saksi tahu kalau tanah tersebut sudah dilelang;

•----- Bah  
wa saksi mengenal Penggugat I dan keluarganya;

•----- Bah  
wa yang menawarkan tanah adalah Penggugat I langsung;

•----- Bah  
wa Penggugat I belum ada menunjukkan sertifikat tanah;

•----- Bah  
wa tanah tersebut ditawarkan seharga 1,5 M oleh Penggugat I;

•----- Bah  
wa saksi menceritakannya kepada ponakan saksi;

*Hal 50 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



..... Bah  
wa ponakan saksi belum ada melihat ke lokasi tanah;

..... Bah  
wa keponakan saksi belum ada memberikan uang muka kepada  
Penggugat I;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para  
Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Rumelus Tualaka;

..... Bah  
wa saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan tanah  
Penggugat I;

..... Bah  
wa awalnya Penggugat I menelpon saksi bercerita akan menjual tanahnya  
dengan harga 2M tapi kami belum setuju kemudian saksi mengecek ke  
lokasi dan melihat masih ada plang dari BPR dan saksi meminta ke Bank  
untuk mencabut plang di tanah tersebut kemudian bos saksi mengecek ke  
kantor desa mengenai tanah tersebut;

..... Bah  
wa saksi mengenal Penggugat I selama 5 (lima) tahun;

..... Bah  
wa saksi mengecek ke tanah sengketa yang bertempat di Timpag  
langsung bersama dengan bos saksi dari Jakarta;

..... Bah  
wa saksi melihat luas tanah sesuai dengan sertifikat, dan mengkonfirmasi  
ke kantor desa untuk spesifikasi tanah apakah boleh untuk dibuat  
bangunan;

..... Bah  
wa kami dikirimkan sertifikat lewat whastaap sehingga saksi bisa  
mengecek luasnya tanah;

..... Bah  
wa di tanah sengketa terdapat tanah dan bangunan dalam pengawasan  
bank dan saksi meminta ke bank untuk mencabut sementara plang

*Hal 51 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



tersebut;

•----- Bah  
wa saksi meminta kepada bank untuk mencabut plang sementara waktu  
agar bos tamu tidak mengira tanah sengketa adalah tanah bermasalah;

•----- Bah  
wa bos tamu saksi tidak mengetahui plang tersebut;

•----- Bah  
wa tamu manawar 1,5M namun belum sepakat antara bos tamu saksi  
dengan Penggugat I;

•----- Bah  
wa proses jual beli tidak berlanjut lagi karena proses BPR tetap berlanjut  
berdasarkan informasi dari Penggugat I;

•----- Bah  
wa saksi mengetahui pemenang lelang;

•----- Bah  
wa bos tamu saksi mengecek sendiri ke kantor namun tidak  
menyampaikan hasilnya kepada saksi, saksi hanya mengantarkan bos  
tamu saksi sampai di lokasi tanah sengketa saja;

•----- Bah  
wa saksi tidak ada menelusuri lebih lanjut mengenai tanah sengketa;

•----- Bah  
wa Penggugat I tidak ada memberitahukan jumlah hutangnya kepada  
saksi;

•----- Bah  
wa saksi meminta pegawai Bank untuk mencabut plang tersebut;

•----- Bah  
wa saksi meminta hanya untuk dicabut sementara untuk memfoto objek  
sengketa saja dan nantinya akan dipasang kembali oleh petugas bank;

•----- Bah  
wa tanah tersebut ditawarkan seharga 2M oleh Penggugat I dan bos tamu  
saksi menawar dengan harga 1,5M namun harus dicek terlebih dahulu  
kata bos tamu saksi;

*Hal 52 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



- Bah  
wa saksi tidak ada memberitahukan tanah sengketa dilelang saksi hanya  
memberitahukan bos tamu bahwa tanah sengketa dijual;
- Bah  
wa saksi hanya menyatakan namun saksi tidak mengecek luas tanah  
secara nyata;
- Bah  
wa saksi hanya diperlihatkan sertifikat melalui whatsapp saja;
- Bah  
wa saksi kurang lebih 5 (lima) tahun mengenal Penggugat I;
- Bah  
wa saksi tahu rumah Penggugat I di Penebel dan di Bongan;
- Bah  
wa saksi mengenal suami Penggugat I;
- Bah  
wa Penggugat I memiliki 3 (tiga) orang anak;
- Bah  
wa anak-anak Penggugat I diasuh oleh Penggugat I bersama suaminya;
- Bah  
wa pekerjaan Penggugat I freelance di bidang marketing kredit;
- Bah  
wa Penggugat I menjadi marketing kredit di BPR Bunga Sutra Mas dab  
BPR lain;
- Bah  
wa saksi tidak mendapatkan keuntungan apapun dari marketing kredit  
yang dilakukan Penggugat I;
- Bah  
wa saksi bekerja di BPR Bayudhana di bagian kredit;
- Bah  
wa Penggugat I tidak menjadi marketing kredit di BPR Bayudhana;
- Bah  
wa tidak ada keuntungan untuk menjadi marketing kredit mungkin hanya

Hal 53 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



untuk membantu keluarganya;

•----- Bah  
wa kalau ada bos di Jakarta yang meminta dicarikan tanah saksi carikan;

•----- Bah  
wa Penggugat I pernah 2 (dua) kali yang pertama tanah sawah di depan  
rumah Penggugat dan yang kedua tanah sengketa di Timpag ini;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak  
menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I  
telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai dengan aslinya Formulir Aplikasi Pinjaman BRP Sutra, diberi tanda T I-1;
2. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Persetujuan Fasilitas Kredit Nomor 29/SPPK-BSM/VIII/2020 tanggal 10 Agustus 2020, diberi tanda T I-2;
3. Fotocopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit No. 29/PK/BPR.BSM/Agust/2020 tanggal 12 Agustus 2020, diberi Tanda T I-3;
4. Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 1 Nomor 13/SP/BSM/IV/2021 tanggal 16 April 2021, diberi tanda T I-4;
5. Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 2 Nomor 16/SP/BSM/V/2021 tanggal 12 Mei 2021, diberi tanda T I-5;
6. Fotocopi sesuai dengan aslinya ADDENDUM No. 23/BPR.BSM/ADD/Jun/2021 tanggal 11 Juni 2021, diberi tanda T I-6;
7. Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 3 Nomor 46/SP/BSM/X/2021 tanggal 12 Oktober 2021, diberi tanda T I-7;
8. Fotocopi dari Fotocopi Surat Panggilan Penyelesaian Kredit Nomor 57/SP/BSM/VIII/2022 tanggal 3 Agustus 2022, diberi tanda T I-8;

*Hal 54 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



9. Fotocopi dari Fotocopi Surat Panggilan Penyelesaian Kredit Nomor 61/SP/BSM/VIII/2022 tanggal 5 Agustus 2022, diberi tanda T I-9;

10. Fotocopi dari Fotocopi Surat Panggilan Terakhir Penyelesaian Kredit Nomor 62/SP/BSM/VIII/2022 tanggal 9 Agustus 2022, diberi tanda T I-10;

11. Fotocopi Printout Frekuensi Pembayaran Debitur tanggal 12/08/2020, diberi tanda T I-11;

12. Fotocopi sesuai aslinya Laporan Penilaian Jaminan Atas Tanah dan Bangunan No. 64/BSM/LPJ/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, diberi tanda T I-12;

13. Fotocopi dari Fotocopi Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 66/SP/BSM/IX/2022, diberi tanda T I-13;

14. Fotocopi sesuai aslinya Koran Tribun Bali tanggal 5 Oktober 2022 mengenai Pengumuman Lelang II (Kedua), diberi tanda T I-14;

15. Fotocopi sesuai aslinya Laporan Penilaian Ringkas Nomor 00820/2.0148-00/PI/07/0416/1/XII/2022 tanggal 12 Desember 2022, diberi tanda T I-15;

Menimbang, bahwa Fotocopi bukti-bukti T.I-1 sampai dengan T.I-15 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana semua bukti sesuai asli, kecuali bukti T I-4, T I-5, T I-7 s/d T I-11 dan T I-13 berupa Fotocopi dari Fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat I di persidangan mengajukan bukti saksi yang sama yaitu sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1.-----Saksi I Wayan Sudamayasa, S.E  
-----Bahwa saksi sebagai karyawan dari Tergugat I;  
--Bahwa Penggugat I menjadi nasabah di BPR Bunga Sutra Mas mulai Agustus 2020 melakukan perjanjian kredit;

Hal 55 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



----- Bahwa yang menandatangani perjanjian kredit adalah Penggugat I dan suaminya (Penggugat II) ;

- Bahwa Kredit yang disetujui plapon sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan bunga 1,75 % menurun dengan jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan;

-----Bahwa Jumlah angsuran awal Penggugat sebesar Rp 19.113.100,- (sembilan belas juta seratus tiga belas ribu seratus rupiah) dan jumlah angsuran tersebut sudah disetujui oleh Penggugat;

--Bahwa Usaha yang dimiliki Penggugat I adalah usaha jual beli gabah padi dan Penggugat mengajukan kredit ini karena ingin meningkatkan usaha dengan membeli selip (pabrik penyosohan padi);

-----Bahwa Pembayaran dari awal sudah tidak tepat waktu dalam hitungan hari dan masuk bulan ketiga sudah menunggak dalam hitungan bulan;

-----Bahwa Kami melakukan pendekatan kepada Penggugat I dan memberikan solusi berupa keringanan angsuran menjadi Rp 11.000.000,- (sebelas juta rupiah);

----- Bahwa bank ada memberikan SP1, SP2 kepada Penggugat I dan sebelum melanjutkan tindakan kami ingin melakukan pendekatan lagi dengan Penggugat namun kami kehilangan kontak Penggugat kemudian kami memanggil Penggugat untuk hadir ke BPR Bunga Sutra Mas namun Penggugat tidak pernah hadir;

----- Bahwa saksi ikut melakukan survey objek usaha dan mengecek rekening Penggugat;

----- Bahwa saksi survey ke tempat tinggal Penggugat dan bertemu dengan Penggugat, orang tua Penggugat dan anak Penggugat;

----- Bahwa surat menyurat kami tujukan ke alamat rumah tinggal Penggugat tersebut;

- Bahwa saksi memberikan surat peringatan ke alamat Penggugat dan disana saksi bertemu dengan orang tua Penggugat 1;

----- Bahwa saksi tidak ikut lelang ada team lelang lain yang melakukan proses pelelangan;

*Hal 56 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



-----Bahwa saksi mengetahui Pak Tingga (Tergugat II) adalah peserta lelang dan Pak Raka (Tergugat III) yang mengelola;

-----Bahwa setelah dilakukan addendum terhadap kredit Penggugat, Penggugat masih juga tidak bisa memenuhi kewajibannya terhadap BPR Bunga Sutra Mas

----- Bahwa penilaian objek sengketa yang saksi lakukan dalam proses lelang diterima oleh dalam proses lelang;

-----Bahwa Saat sebelum kredit cair objek sengketa dikelola oleh Pak Gusti;

-----Bahwa Pada saat sebelum proses lelang kami melakukan survey kembali ke objek sengketa dan disana kami bertemu dengan Pak Raka yang mengelola objek sengketa dan dari informasi yang saksi peroleh bahwa antara Pak Raka (Tergugat III) dengan Penggugat I ada masalah hutang piutang dan Tergugat III, dan kami pun dari pihak Bank merasa keberatan dengan hal tersebut dan ingin mengusir Tergugat III dari objek sengketa namun Tergugat III meminta waktu dan berkeinginan untuk menyewa objek sengketa dari Penggugat I dan akhirnya Penggugat I menyewakan objek sengketa kepada Tergugat III;

----- Bahwa Uang sewa tersebut dibayarkan Tergugat III ke BPR Bunga Sutra Mas digunakan untuk menambahkan pembayaran kredit Penggugat I

-----Bahwa perihal Penggugat menyewakan objek sengketa kepada Tergugat III dan uang sewa digunakan untuk menambah pembayaran kredit tersebut disetujui oleh Tergugat I;

-----Bahwa Karena kami kehilangan kontak dengan Penggugat maka proses lelang dilanjutkan;

--- Bahwa uang sewa yang dibayarkan Tergugat III kepada BPR Bunga Sutra Mas sejumlah Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per bulan dan Tergugat III melakukan pembayaran sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan Tergugat III tidak melanjutkan pembayaran lagi;

*Hal 57 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



-----Bahwa Perjanjian kredit I pada bulan Agustus 2020 sampai dengan Agustus 2027;

- Bahwa Perjanjian Kredit pertama ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II kemudian dilakukan addendum terhadap kredit Penggugat pada bulan Juni 2021 dimana angsuran kredit Penggugat diturunkan menjadi Rp 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) dengan jangka waktu dari Juni 2021 sampai dengan Juni 2036;

--Bahwa Saat awal sebelum pencairan kami melakukan penilaian objek sengketa secara intern tanpa melibatkan pihak ketiga dan mendapat nilai sejumlah Rp1,218 M dengan melihat nilai pasar saat itu dan nilai likuidasi sebesar Rp720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

----- Bahwa SHM pertama senilai Rp661.380.000,- (enam ratus enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) dan SHM lainnya senilai Rp558.000.000,- (lima ratus lima puluh delapan juta rupiah);

- Bahwa Awalnya Rp 1,218M untuk kedua SHM dan saat proses lelang Rp661.000.000,- (enam ratus enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh rupiah) hanya untuk satu SHM dan kalau dijumlah untuk kedua SHM tidak ada selisih yang begitu jauh;

-----Bahwa Pada tanggal 6 Juni 2022 Penggugat pernah datang untuk menunda proses lelang dan kewajiban Penggugat saat itu sejumlah Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan saat itu Penggugat hanya mampu membayar Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan kekurangan Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) Penggugat berjanji akan melakukan pembayaran namun sampai saat proses lelang dilakukan Penggugat tidak ada melakukan pembayaran;

- Bahwa saksi pernah dengar penilaian objek sengketa harus dilakukan oleh Lembaga independent namun berdasarkan SOP kami untuk pengajuan kredit cukup dengan penilaian intern BPR Bunga Sutra Mas saja;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2.-----Saksi I Wayan Hendra Juliana, S.E

*Hal 58 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



- Bahwa saksi sebagai karyawan dari Tergugat I;
- Bahwa Penggugat I menjadi nasabah di BPR Bunga Sutra Mas mulai Agustus 2020 melakukan perjanjian kredit;
- Bahwa yang menandatangani perjanjian kredit adalah Penggugat I dan suaminya (Penggugat II) ;
- Bahwa Kredit yang disetujui plapon sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan bunga 1,75 % menurun dengan jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan;
- Bahwa saksi ikut melakukan survey objek jaminan dan usaha Penggugat;
- Bahwa yang menjadi jaminan adalah tanah beserta pabrik penyosohan padi yang berlokasi di Timpang;
- Bahwa Uang sudah diterima oleh Penggugat dan digunakan untuk pelunasan jual beli pabrik penyosohan padi yang dijadikan jaminan kredit;
- Bahwa awal pembayaran lancar namun menginjak cicilan ke 4 kredit mulai macet;
- Bahwa Angsuran kredit Penggugat sebesar Rp19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per bulan termasuk bunga dan pokoknya;
- Bahwa Kami melakukan pendekatan kepada Penggugat namun penggugat hanya memberikan janji-janji saja karena adanya penurunan usaha penggugat ketika itu;
- Bahwa BPR Bunga Sutra Mas melakukan restrukturisasi pinjaman Penggugat dari angsuran Rp19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) menjadi Rp11.000.000,- (sebelas juta rupiah);
- Bahwa setelah restrukturisasi pinjaman Penggugat tidak ada melakukan pembayaran angsuran sekalipun kami melakukan peringatan 1,2 3 dan panggilan, pada saat peringatan kami bertemu dengan Penggugat dan selanjutnya kami kehilangan kontak Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui dari Tergugat III bahwa Penggugat I berhutang kepada Tergugat III yang jumlahnya saksi tidak tahu;

*Hal 59 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



-----Bahwa yang menjadi pemenang lelang ada Tergugat II;

-- -Bahwa pada saat pencairan kredit kami melakukan penilaian objek jaminan;

- Bahwa Perjanjian kredit antara Penggugat dengan BPR Bunga Sutra Mas dimulai pada bulan Agustus 2020;

-----Bahwa saksi mengetahui addendum dilakukan namun saksi lupa waktu dimulai dan kapan berakhirnya;

----Bahwa Pada tanggal 6 Juni 2022 Penggugat pernah datang untuk menunda proses lelang dan kewajiban Penggugat saat itu sejumlah Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan saat itu Penggugat hanya mampu membayar Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan kekurangan Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) Penggugat berjanji akan melakukan pembayaran namun sampai saat sebelum proses lelang dilakukan Penggugat tidak ada melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- 1 Fotocopi dari Fotocopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 1047/65/2022 tanggal 16 November 2022, diberi tanda T II-1;
- 2 Fotocopi dari Fotocopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) wajib pajak I Wayan Tingga, diberi tanda T II-2;
- 3 Fotocopi dari Fotocopi Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21/10/2022, diberi Tanda T II-3;
- 4 Fotocopi dari Fotocopi Kuitansi Nomor 547/WKN.14/KNL.01.06/2022 tanggal 20 Oktober 2022, diberi tanda T II-4;
- 5 Fotocopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Millik No 02435 Desa Timpag Luas 750 M<sup>2</sup>, diberi tanda T II-5;

*Hal 60 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



6 Fotocopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Millik No 02965 Desa Timpag 560 M<sup>2</sup>, diberi tanda T II-6;

Menimbang, bahwa Fotocopi bukti-bukti T.II-1 sampai dengan T.II-6 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T II-1, s/d T II-4 berupa Fotocopi dari Fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat II di persidangan mengajukan bukti saksi yang sama yaitu sebanyak 1 (satu) orang yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1.-----Saksi I Gede Adi Adnyana;

-----Bahwa saksi sebagai tetangga dari Tergugat I;

----Bahwa saksi mendengar dari cerita masyarakat bahwa Tergugat II menjadi pemenang lelang;

-----Bahwa Jarak sawah saksi dengan lokasi objek sengketa berjarak kurang lebih 5 (lima) kilometer bisa ditempuh dalam waktu 20 (dua puluh) menit mengendarai sepeda motor;

-----Bahwa saksi buruh tani seperti jual beli gabah dan saksi jual ke tempat penyosohan beras;

---Bahwa saksi tahu tempat-tempat penyosohan gabah seperti tempat penyosohan gabah milik Penggugat;

- Bahwa saksi bertemu Tergugat III di objek sengketa ketika menyosoh gabah disana;

-----Bahwa pekerjaan saksi sama dengan pekerjaan Tergugat III yaitu buruh tani;

-----Bahwa saksi mengetahui harga lelang yang dibayarkan oleh Tergugat II Kurang lebih Rp750.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) seluas kurang lebih 13 (tigabelas) are;

-----Bahwa stastu Tergugat III adalah mengontrak;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

*Hal 61 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai aslinya Kuitansi Pembayaran Hutang dari Ni Made Hariyasuci tertanggal 30 Mei 2021, diberi tanda T III-1;

Menimbang, bahwa Fotocopi bukti T.III-1 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat III di persidangan mengajukan bukti saksi sebanyak 1 (satu) orang yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Gusti Made Srinata

-----Bahwa saksi tinggal di sebelah selatan dekat dengan objek sengketa;

----Bahwa dahulu selip objek sengketa adalah milik I Gusti Nengah Subagia lalu dibeli oleh Penggugat dan dilelang dan dimenangkan oleh Tergugat II;

-Bahwa saksi mengetahuinya dari cerita Pak Gusti Nengah Subagia langsung sudah dijual ke Penggugat dan sekarang dimenang lelang oleh Tergugat II saksi tahu daru cerita cucu Tergugat II;

----Bahwa harga yang dibayarkan Tergugat II untuk memenangkan lelang objek sengketa seharga Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) seluas kurang lebih 13 (tigabelas) are;

-----Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III yang tinggal di Penatahan Penebel dan Tergugat merupakan tukang jual beli gabah;

- Bahwa sebelum dilelang Penggugat dan Tergugat III bekerja sama dalam penyosohan gabah, setelah itu saksi tidak pernah melihat Penggugat kemudian dilanjutkan oleh Tergugat III sampai gabah habis dan sekarang tidak ada aktivitas penyosohan gabah lagi yang terjadi di objek sengketa sampai listrik mati;

----Bahwa saksi kurang mengetahui kemana Penggugat karena tidak pernah terlihat di objek sengketa;

*Hal 62 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



-----Bahwa Tergugat III pernah bercerita hutang piutang kepada Tergugat III namun besarnya saksi tidak tahu;

----Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II hanya kenal dengan cucu dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- 1 Fotocopi sesuai aslinya Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 07/LGL/BSM/VIII/2022 tertanggal 23 Agustus 2022, diberi tanda TT-1;
- 2 Fotocopi sesuai aslinya Daftar Barang Yang Akan Dijual Lelang serta Harga Limit Nomor 10/LGL/BSM/VIII/2022 tertanggal 23 Agustus 2022, diberi tanda TT-2;
- 3 Fotocopi sesuai aslinya Penetapan Jadwal Lelang Agunan Debitur atas nama Ni Made Hariyasuci Nomor S-4386/KNL.1401/2022 tertanggal 15 September 2022, diberi tanda TT-3;
- 4 Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 1 Nomor 13/SP/BSM/IV/2021 tanggal 16 April 2021, diberi tanda TT-4;
- 5 Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 2 Nomor 16/SP/BSM/V/2021 tanggal 12 Mei 2021, diberi tanda TT-5;
- 6 Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 3 Nomor 46/SP/BSM/X/2021 tanggal 12 Oktober 2021, diberi tanda TT-6;
- 7 Fotocopi sesuai aslinya Pengumuman Lelang I (Pertama) tanggal 20 September 2022, diberi tanda TT-7;
- 8 Fotocopi sesuai aslinya Pengumuman Lelang II (Kedua) melalui Surat Kabar Harian Tribun Bali tanggal 5 Oktober 2022, diberi tanda TT-8;
- 9 Fotocopi sesuai aslinya Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 20 September 2022, diberi tanda TT-9;

*Hal 63 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



10 Fotocopi sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 34103/2022 tanggal 29 September 2022, diberi tanda TT-10;

11 Fotocopi sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 34138/2022 tanggal 29 September 2022, diberi tanda TT-11;

12 Fotocopi sesuai aslinya Risalah Lelang Nomor 1047/65/2022 tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda TT-12;

Menimbang, bahwa Fotocopi bukti-bukti TT-1 sampai dengan TT-12 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti TT-4 s/d TT-6 berupa Fotocopi dari Fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti surat, Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat, dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagai berikut:

1.--Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan;

2. Bahwa menurut Penggugat I tanah tersebut sudah terbit sertifikat SHM No. 02965/Desa Timpag tanggal 05/12/2018 luas 560m2 dan SHM No. 02435/Desa Timpag tanggal 31/01/2017 luas 750m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Aji Gede;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Selokan dan Jalan;
- Sebelah Timur : Sawah/Tanah Milik;

3. Bahwa saat ini obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 3 Mei 2023, selanjutnya Para Pihak mohon putusan;

Hal 64 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini dianggap termasuk dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

**TENTANG HUKUMNYA :**

**I. DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa dalam provisinya, Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan provisi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa atas Kepemilikan Tanah Milik Para Penggugat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 02965/Desa Timpag NIB No.22020314.02453 Surat Ukur No. 02077/TIMPAG/2018 tanggal 05/12/2018 Luas 560 M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa Timpag NIB No. 22.02.03.14.01824 Surat Ukur No. 01535/TIMPAG/2017 tanggal 31/01/2017 Luas 750M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci. berada dalam keadaan "Status Quo" oleh karenanya Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Menyatakan dan mewajibkan pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 02965/Desa Timpag dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa yang akan atau telah dibalik namakan atas PEMENANG LELANG (Tergugat III) ditiptkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan sampai perkara gugatan Aquo memperoleh kekuatan hukum tetap

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi Para Penggugat, Para Tergugat menolaknya dengan alasan Sertipikat Hak Milik Nomor : 02965/Desa Timpag dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa saat ini

*Hal 65 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



sudah beralih ke atas nama I Wayan Tingga (Tergugat II) sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati permohonan provisi Para Penggugat dan tanggapan Para Tergugat atas permohonan provisi yang dimaksud, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan hasil pemeriksaan setempat ke Objek sengketa yaitu ke lokasi SHM Nomor : 02965/Desa Timpag dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa yang bertujuan untuk mengetahui objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat secara nyata tidak ditemukan adanya kepentingan pihak Para Penggugat yang bersifat mendesak yang dapat dijadikan dasar untuk dilakukannya tindakan sementara terhadap objek penetapan yang disengketakan, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat tidak ditemukan alasan yang patut untuk memerintahkan Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun maupun mewajibkan pemegang sertifikat Hak Milik Nomor : 02965/Desa Timpag dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa yang akan atau telah dibalik naka atas Pemenang lelang dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan;

Menimbang bahwa selain daripada itu, tuntutan provisi Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas menurut hemat Majelis Hakim sudah menyangkut materi pokok perkara dan selaras dengan kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 410 K/ Pdt/2004 tanggal 25 April 2005 maka tuntutan provisi Para Penggugat adalah tidak beralasan;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil serta Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan Provisi Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

## **II. DALAM EKSEPSI**

*Hal 66 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Penggugat, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi.

Menimbang, bahwa sesuai tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi gugatan Para Penggugat Kabur (*obscur libel*)

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas, selanjutnya pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan dengan menyatakan surat gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet ontvankelijk verklaard/unreceivable declared*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, Para Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta tanggapan Para Penggugat atas eksepsi dimaksud, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut dengan uraian sebagai berikut ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama alasan materi eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas, Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi yang dimaksud telah memasuki materi pokok perkara sehingga menurut hemat Majelis Hakim perdebatan tersebut telah mencakup materi pokok perkara. Berdasarkan ketentuan Pasal 159 R.Bg Jo. Pasal 162 R.Bg Jo. Putusan Mahkamah

*Hal 67 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



Agung RI Nomor: 1340/K/Sip/1971 tertanggal 13 September 1972, oleh karenanya terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut dinyatakan tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dinyatakan ditolak seluruhnya maka pemeriksaan perkara ini harus diteruskan;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini diteruskan maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;

### **III. DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian mengenai duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya adalah menolak atau menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg. (Pasal 1865 KUHPerdata), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada Para Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan Pasal 284 R.Bg. (Pasal 1866 KUHPerdata) dan sebaliknya pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang dibubuhi materai cukup berupa:

- P – 1 Fotocopi sesuai aslinya berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 5102086410880003 atas nama Ni Made Hariyasuci.

*Hal 68 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 2 Fotocopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 5102080808820004 atas nama I Nyoman Karmika.
- P – 3 Fotocopi sesuai aslinya berupa Perjanjian Kredit No. 29/PK/BPR.BSM/Agust/2020 tanggal 12 Agustus 2020.
- P – 4 Fotocopi sesuai aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan EKsekusi Lelang Nomor 66/SP/BSM/IX/2022.
- P – 5 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Izin Usaha Mikro dan Kecil Nomor IUMK/1136/PEL.UM/2017 tanggal 15 Juni 2017.
- P – 6 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP KECIL) Nomor 517/0359/PK/BR/DPMPPTSP/2018 tertanggal 27 November 2018.
- P – 7 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Ijin Tempat Usaha (SITU) Nomor 5361/0446/DPMPPTSP tertanggal 27 November 2018.
- P-8 Fotocopi dari Fotocopi berupa Tanda Daftar Perusahaan Perusahaan Perorangan tertanggal 27 November 2018
- P-9 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 10 Juni 2022
- P-10 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 23 Mei 2022 dan 24 Mei 2022
- P-11 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 23 Mei 2022
- P-12 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 23 Mei 2022
- P-13 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 23 Mei 2022
- P-14 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 22 Mei 2022
- P-15 Fotocopi sesuai Screenshot foto bukti transfer tanggal 24 Juni 2022
- P-16 Fotocopi sesuai Screenshot bukti transfer melalui m-banking tanggal 20/07
- P-17 Fotocopi sesuai Screenshot bukti transfer melalui m-banking tanggal 01/08
- P-18 Fotocopi dari Fotocopi Mutasi Harian Nasabah PT. BPR Bunga Sutra Mas atas nama Ni Made Hariyasuci
- P-19 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 9 Agustus 2022
- P-20 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 3 Agustus 2022
- P-21 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 1

Hal 69 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/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)



- Agustus 2022
- P-22 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 19 Juli 2022
- P-23 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 15 Juli 2022
- P-24 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 12 Juli 2022
- P-25 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 27 Juni 2022
- P-26 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 21 Mei 2022
- P-27 Fotocopi sesuai Screenshot chatting via whatsapp tanggal 24 Juni 2022

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah atas nama saksi NI NENGAH MUSLIANI, pada pokoknya menerangkan Penggugat I pernah menawarkan tanahnya seharga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) perare, berdasarkan keterangan saksi I WAYAN PARWA yang menerangkan Keponakan saksi pernah menawarkan tanah objek sengketa seharga Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan RUMELUS TUALAKA yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada tamu yang pernah menawar harga tanah objek sengketa dengan harga Rp 1.500.000.000,- (Satu Milyar lima ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat yang dibubuhi materai cukup berupa:

- TI – 1 Fotocopi sesuai aslinya berupa Formulir Aplikasi Pinjaman BRP Sutra
- TI – 2 Fotocopi sesuai aslinya berupa Surat Pemberitahuan Persetujuan Fasilitas Kredit Nomor 29/SPPK-BSM/VIII/2020 tanggal 10 Agustus 2020;
- TI – 3 Fotocopi sesuai aslinya berupa Perjanjian Kredit No. 29/PK/BPR.BSM/Agust/2020 tanggal 12 Agustus 2020;
- TI – 4 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Peringatan I Nomor 13/SP/BSM/IV/2021 tanggal 16 April 2021;

*Hal 70 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TI – 5 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Peringatan 2 Nomor 16/SP/BSM/V/2021 tanggal 12 Mei 2021;
- TI – 6 Fotocopi sesuai aslinya berupa ADDENDUM No. 23/BPR.BSM/ADD/Jun/2021 tanggal 11 Juni 2021;
- TI – 7 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Peringatan 3 Nomor 46/SP/BSM/X/2021 tanggal 12 Oktober 2021;
- TI – 8 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Panggilan Penyelesaian Kredit Nomor 57/SP/BSM/VIII/2022 tanggal 3 Agustus 2022;
- TI – 9 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Panggilan Penyelesaian Kredit Nomor 61/SP/BSM/VIII/2022 tanggal 5 Agustus 2022;
- TI – 10 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Panggilan Terakhir Penyelesaian Kredit Nomor 62/SP/BSM/VIII/2022 tanggal 9 Agustus 2022;
- TI – 11 Fotocopi Printout Frekuensi Pembayaran Debitur tanggal 12/08/2020;
- TI – 12 Fotocopi sesuai aslinya berupa Laporan Penilaian Jaminan Atas Tanah dan Bangunan No. 64/BSM/LPJ/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022;
- TI – 13 Fotocopi dari Fotocopi berupa Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 66/SP/BSM/IX/2022;
- TI – 14 Fotocopi sesuai aslinya berupa Koran Tribuna Bali tanggal 5 Oktober 2022 mengenai Pengumuman Lelang II (Kedua);
- TI-15 Fotocopi sesuai aslinya berupa Laporan Penilaian Ringkas Nomor 00820/2.0148-00/PI/07/0416/1/XII/2022 tanggal 12 Desember 2022
- Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Tergugat I menyatakan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu I Wayan Sudarmayasa, SE dan I Wayan Hendra Juliana, SE yang sama-sama menerangkan bahwa Para Penggugat adalah nasabah di BPR Bunga sutra Mas yang memiliki perjanjian kredit dengan pihak Bpr Bunga Sutra Mas sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan bunga 1,75 % menurun dengan jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan dan sejak Para Penggugat sudah menunggak melakukan pembayaran kepada pihak BPR Bunga Sutra Mas sehingga jaminan Para Penggugat dilelang dan pemenang lelangnya adalah Tergugat II;

Hal 71 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat yang dibubuhi materai cukup berupa:

- TII – 1 Fotocopi dari Fotocopi berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 1047/65/2022 tanggal 16 November 2022
- TII – 2 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) wajib pajak I Wayan Tingga;
- TII – 3 Fotocopi dari Fotocopi berupa Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21/10/2022
- TII – 4 Fotocopi dari Fotocopi berupa Kuitansi Nomor 547/WKN.14/KNL.01.06/2022 tanggal 20 Oktober 2022
- TII – 5 Fotocopi sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Millik No 02435 Desa Timpag Luas 750 M<sup>2</sup>;
- TII – 6 Fotocopi sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Millik No 02965 Desa Timpag 560 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Tergugat II menyatakan menghadirkan saksi 1 (satu) orang saksi yang bernama I Gede Adi Adnyana yang menerangkan bahwa jaminan Para Penggugat sudah dilelang dan Tergugat II sebagai pemenang lelang dan Tergugat III statusnya hanya mengontrak ditanah objek sengketa.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III mengajukan bukti-bukti surat yang dibubuhi materai cukup berupa:

- TIII – 1 Fotocopi sesuai dengan aslinya berupa Kuitansi Pembayaran Hutang dari Ni Made Hariyasuci tertanggal 30 Mei 2021

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Tergugat II menyatakan menghadirkan saksi 1 (satu) orang saksi yang bernama I Gusti Made Srinata yang menerangkan bahwa dahulu objek sengketa adalah milik dari I Gusti Nengah Subagia dan setelah dilelang dimiliki oleh Tergugat II sebagai pemenang lelang dan Tergugat II membeli dengan harga Rp 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat mengajukan bukti-bukti surat yang dibubuhi materai cukup berupa:

- TT – 1 Fotocopi sesuai aslinya berupa Permohonan Lelang Eksekusi Hak  
*Hal 72 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggungannya Nomor 07/LGL/BSM/VIII/2022 tertanggal 23 Agustus 2022
- TT-2 Fotocopi sesuai aslinya berupa Daftar Barang Yang Akan Dijual Lelang serta Harga Limit Nomor 10/LGL/BSM/VIII/2022 tertanggal 23 Agustus 2022
- TT-3 Fotocopi sesuai aslinya berupa Penetapan Jadwal Lelang Agunan Debitur atas nama Ni Made Hariyasuci Nomor S-4386/KNL.1401/2022 tertanggal 15 September 2022
- TT-4 Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 1 Nomor 13/SP/BSM/IV/2021 tanggal 16 April 2021
- TT-5 Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 2 Nomor 16/SP/BSM/V/2021 tanggal 12 Mei 2021
- TT-6 Fotocopi dari Fotocopi Surat Peringatan 3 Nomor 46/SP/BSM/X/2021 tanggal 12 Oktober 2021
- TT-7 Fotocopi sesuai aslinya berupa Pengumuman Lelang I (Pertama) tanggal 20 September 2022;
- TT-8 Fotocopi sesuai aslinya berupa Pengumuman Lelang II (Kedua) melalui Surat Kabar Harian Tribun Bali tanggal 5 Oktober 2022;
- TT-9 Fotocopi sesuai aslinya berupa Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 20 September 2022
- TT-10 Fotocopi sesuai aslinya berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 34103/2022 tanggal 29 September 2022
- TT-11 Fotocopi sesuai aslinya berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 34138/2022 tanggal 29 September 2022
- TT-12 Fotocopi sesuai aslinya berupa Risalah Lelang Nomor 1047/65/2022 tanggal 19 Oktober 2022

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Turut Tergugat menyatakan tidak menghadirkan saksi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, sehingga alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara para pihak yang bersengketa di muka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan, baik bukti surat maupun saksi-saksi, dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis Hakim

Hal 73 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



terdapat 1 (satu) hal substansi pokok yang diperselisihkan para pihak dalam perkara ini yaitu sebagai berikut :

- Apakah tindakan Tergugat I (Bank ) yang melakukan penjualan obyek sengketa melalui lelang dengan penetapan nilai limit lelang dengan Penaksir Internal Tergugat I adalah cacat hukum ?

Menimbang, bahwa sebelum menjawab substansi pokok perkara *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan hal-hal pokok yang didalilkan oleh kedua belah pihak dengan uraian sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I terikat Perjanjian Kredit Nomor : 29/PK//BPR.BSM/Agust/2020 tertanggal 12 Agustus 2020 sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 84 (delapan puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal 11 Januari 2020 sampai dengan tanggal 11 Januari 2027, Para Penggugat memberikan sejumlah agunan diantaranya yang menjadi obyek sengketa saat ini yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 02965/Desa Timpag NIB No.22020314.02453 Surat Ukur No. 02077/TIMPAG/2018 tanggal 05/12/2018 Luas 560 M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02435/Desa Timpag NIB No. 22.02.03.14.01824 Surat Ukur No. 01535/TIMPAG/2017 tanggal 31/01/2017 Luas 750 M2 terletak di Desa Timpag, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Tercatat atas nama Ni Made Hariyasuci. Terhadap obyek sengketa tersebut Tergugat I memberikan Surat kepada Penggugat yaitu : Surat Nomor : 66/SP/BSM/IX/2022, Perihal : **Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang, tertanggal 20 September 2022** dan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tersebut tidak mencantumkan nilai limit harga lelang. Terhadap pelelangan tersebut telah ditetapkan oleh Turut Terguat yaitu Tergugat III sebagai pembeli/pemenang lelang dengan harga sebesar Rp. 750.000.000,- (lima ratus Sembilan juta rupiah), dengan alasan hasil jual objek jaminan yang menjadi obyek lelang sebesar Rp. 750.000.000,- (lima ratus Sembilan juta rupiah), maka "Nilai

*Hal 74 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



Limit” atau patokan harga Lelang yang ditentukan oleh Tergugat I Para Penggugat keberatan dengan alasan nilai limit lelang tersebut dibawah harga pasar yang apabila diperhitungkan berdasarkan range harga tanah pada lokasi in casu saat ini yaitu sebesar Rp. Rp. 100.000.000,- /Are (Nego) mengingat jumlah luas objek lelang dengan SHM No. 02435/Desa Timpag luas 750 M2 dan SHM No. 02965/ Desa Timpag seluas 560 M2, dengan dua SHM tersebut Total luas Objek jaminan lelang adalah 1,310 M2 sehingga apabila di totalnya seharusnya harga pada 2 objek sengketa tersebut adalah sebesar **Rp.1.310.000.000** (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah. Untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P – 1 dan P – 27 serta menghadirkan 3 (tiga) orang saksi atas nama Ni Nengah Musliani yang menerangkan Penggugat I pernah menawarkan tanahnya seharga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) perare, berdasarkan keterangan saksi I Wayan Parwa yang menerangkan Keponakan saksi pernah menawarkan tanah objek sengketa seharga Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rumelus Tualaka yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada tamu yang pernah menawar harga tanah objek senketa dengan harga Rp 1.500.000.000,- (Satu Milyar lima ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat I membantahnya dengan menyatakan bahwa benar Para Penggugat dan Tergugat ada perjanjian kredit (TI-1, TI-2 dan TI-3) sebelum obyek sengketa di lelang sudah dilakukan surat peringatan kepada Para Penggugat (TI-4 , TI-5 dan TI-7) dan Para Penggugat memang benar ada menyetorkan dana namun dana tersebut tidak menutupi hutangnya Para Penggugat dan Tergugat I sempat melakukan restrukturisasi terhadap pinjaman Para Penggugat (TI-6, TI-8, TI-9, TI-10 dan TI-11). Tergugat I beralasan dilakukan lelang terhadap objek jaminan dikarenakan Para Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai yang diperjanjikan dan pelaksanaan lelang dilakukan oleh KPKNL Denpasar dengan menetapkan pemenang yakni **I WAYAN TINGGA (Tergugat – II)**, bukan **Putu Raka ( Tergugat – III)**. **Bahwa** penentuan nilai limit lelang telah ditentukan berdasarkan aturan yang ada

*Hal 75 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



melalui memo perhitungan nilai limit lelang di **Bank BPR BUNGA SUTRA MAS**. Kemudian hasil penjualan lelang akan dilampirkan dalam Berita Acara Lelang dan akan dikirimkan melalui surat setelah proses lelang dan Balik Nama SHM selesai. Nilai Pasar Obyek Lelang telah dilakukan perbandingan dengan beberapa lahan yang dijual disekitar Obyek Lelang, dan nilai limit lelang ini merupakan **nilai tertinggi** saat pengajuan lelang. Untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TI – 12, TI-13 dan T-14).

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat II membantahnya dengan menyatakan bahwa I Wayan Tingga (Tergugat II) sebagai pemenang lelang Kutipan Risalah Lelang **No. 1047/65/2022 KPKNL Denpasar** bukan Tergugat III sebagaimana dalil gugatan Penggugat (bukti TII-1).

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Para Penggugat, Tergugat III membatahnya dengan menyatakan bahwa Pemenang lelang adalah Tergugat II bukan Tergugat III dan alasan keberadaan Tergugat III dilokasi penggilingan beras tersebut adalah karena hutang piutang sebesar Rp 94.000.000,- dimana Penggugat I baru membayar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan masih ada hutang sebesar Rp 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah) (bukti TIII-1)

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Para Penggugat, Turut Tergugat membatahnya dengan menyatakan bahwa eksekusi lelang dalam perkara *a quo* dilaksanakan oleh Turut Tergugat berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat I sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat I selaku debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditor (Bukti TT-1), Bahwa tindakan wanprestasi Penggugat I tersebut Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis kepada Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya (Bukti TT-3,TT-4 dan TT-5), Bahwa oleh karena dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk

*Hal 76 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



dilaksanakan lelang, maka selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : 4386/KNL.1401/2022 tanggal 15 September 2022. Bahwa Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 19 Oktober 2022 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 20 September 2022 sebagai Pengumuman Lelang I (Pertama) dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Bali pada tanggal 05 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang II (Kedua) (Bukti TT-7,TT-8,TT-9,TT-10,TT-11,TT-12).

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat dan dalil-dalil sanggahan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa setelah membaca dan mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat tidak ada satu pun bukti surat maupun saksi Penggugat yang menerangkan mengenai nilai limit lelang tersebut dan Penggugat tidak menguraikan perhitungan secara jelas dan rinci bagaimana cara melakukan penetapan harga pasar untuk menentukan nilai harga agunan tersebut. Penggugat menilai harga pasar dari agunan tersebut secara sepihak dan berdasarkan penilaian individu atau pribadi. Bahwa terhadap bukti surat P – 3 yang diajukan oleh Penggugat berupa perjanjian kredit No. 29/PK/BPR.BSM/Agust/2020 tanggal 12 Agustus 2020 menerangkan bahwa memang benar Para Penggugat dan Tergugat ada perjanjian kredit, Majelis Hakim berpendapat penilaian Harga Pasar obyek Lelang tersebut diatas sebesar **Rp.1.310.000.000** (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) tersebut berdasarkan asumsi saja.. Berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bukti surat P – 1 sampai dengan P-27 serta keterangan Para saksi yang diajukan Para Penggugat beralasan untuk dikesampingkan.

Bahwa Majelis Hakim berpendapat, Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat justru dapat membuktikan sebaliknya, dimana Tergugat I dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya. Tergugat I melakukan pelelangan karena Penggugat

*Hal 77 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



telah wanprestasi dimana Penggugat I melakukan keterlambatan pembayaran angsuran yang tidak sesuai dengan perjanjian (TI-8, TI-9, TI-10 dan TI-11 )(TT-4,TT-5 dan TT.6) dan sebelum melakukan pelelangan sudah dilakukan peringatan (TI-4 TI-5, TI-7 )(TT-4,TT-5 dan TT.6) dan penilaian Tergugat – I dalam menentukan limit lelang perkara a quo ua appraisal (TI-12) dan sesuai dengan **aturan terbaru** yakni **Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 49 (a) yaitu Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a untuk : “ Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fedusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit **paling sedikit Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**. Oleh karena jaminan Penggugat I dibawah **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)** maka tidak memerlukan jasa Penilai atau tim appraisal;

Menimbang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

- a. *Pasal 47 Ayat (1) yang berbunyi : Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.”*
- b. *Pasal 47 Ayat (2) yang berbunyi : “Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.”*
- c. *Pasal 47 Ayat (4) yang berbunyi : “Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.”*

Tergugat I juga telah memberitahukan nilai limit dalam lelang objek sengketa perkara a quo dalam pengumuman lelang melalui media cetak sebagai pemenuhan asas publisitas (vide bukti surat TI – 13 dan TI-14) (TT-7 dan TT-8) dan sudah ditentukan bahwa pemenang lelangnya adalah Tergugat II (TII-1).

Bahwa Penggugat I selaku debitur tidak melaksanakan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit. Bahwa dalam posita dalil gugatannya, Penggugat mengakui sendiri bahwa

*Hal 78 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



kredit yang telah diterimanya kurang dalam pembayarannya, sehingga agunan yang dimilikinya dilakukan proses lelang. Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, berhak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan apabila Penggugat selaku debitur telah dinyatakan wanprestasi terhadap kewajiban kreditnya.

- Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan penetapan Nilai Limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I (Bank) melalui Penaksir Internal Tergugat I adalah cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum adalah tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat dan telah dimenangkan oleh Tergugat II, telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka terhadap lelang tersebut adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan petitum Penggugat pada angka 2 (dua) adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum pokok Penggugat pada angka 2 (dua), maka petitum Penggugat pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), angka 6 (enam), angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan) yang bersifat tambahan (petitum *assesoir*), tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut maka beralasan pula untuk ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan surat gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan UU RI No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, UU RI No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Hal 79 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



**MENGADILI:**

**I. Dalam Provisi:**

- Menolak Provisi Para Penggugat;

**I. Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;

**II. Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.508.000,- (Dua juta lima ratus delapan ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan pada hari : Rabu tanggal 17 Mei 2023 oleh kami : Ni Luh Made Kusuma Wardani, 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, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **29 Mei 2023**, dengan dihadiri oleh Ni Made Cista Dewi, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

**HAKIM ANGGOTA**

ttd

**I Gst Lanang Indra P, S.H., M.H Ni Luh Made Kusuma Wardani, S.H., M.H**

ttd

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

**HAKIM KETUA,**

ttd

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

*Hal 80 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab*



Ni Made Cista Dewi, S.H

**Perincian biaya :**

1.	Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2.	Biaya ATK .....	Rp.	50.000,-
3.	Biaya Panggilan.....	Rp.	
	1.098.000,-		
4.	PNBP Panggilan.....	Rp.	50.000,-
5.	Biaya sumpah .....	Rp.	200.000,-
6.	Biaya PS.....	Rp.	
	1.050.000,-		
7.	PNBP PS .....	Rp.	10.000,-
8.	Materai.....	Rp.	10.000,-
9.	Redaksi.....	Rp.	10.000,-

Jumlah Rp. 2.508.000,-

(Dua juta lima ratus delapan ribu rupiah)

Hal 81 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/PN Tab



Hal 82 dari 78 halaman Putusan Nomor. 358/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)