



PUTUSAN

Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

I WAYAN KARTAWA, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, pekerjaan swasta, Warganegara Indonesia, alamat di Banjar Bresela, Kelurahan Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, KTP Nomor : 5104071007680004, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yanuarius Nahak T, S.H, M.H, Antonius Bria, S.H, M.H, M.Ap dan Julius Rolan Lajar, S.H, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "YANUAR NAHAK & REKAN" Beralamat di Jalan Sedap Malam, Gg. Seruni IV.A/3, Kesiman, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n:

PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SURYA NATAPALA, alamat di depan Terminal Galiran Kungkung Jln. Anyelir Nomor: 99X, Semarapura Kelod, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dewa Agus Satrya Wijaya, S.H.,M.H., CLA, Advokat/Konsultan Hukum pada Satrya Law Office, yang beralamat di Jalan Anyelir Nomor 28C, Tanjung Bungkak I, Sumerta, Denpasar-Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) DENPASAR, alamat di Jalan DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Kota Denpasar, Bali, daalam hal ini memberi kuasa kepada Untung Sudarwanto, S.H.,M.H., Septsono, S.E.,M.Ec.Dev, Santoso, S.E.,M.M, I Dewa Ayu Oka Maya Saputri A, S.E., Ni Luh Nyoman Arini Asriwijayanti, S.H. dan Santoso, Pegawainya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

KEPALA AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KABUPATEN GIANYAR, alamat di Jl. Sahadewa No.7, Gianyar, Kec. Gianyar, Kabupaten Gianyar, Bali, dalam hal ini memberi

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



kuasa kepada I Gusti Ngurah Gede Darma Arta, S.Sit.,M.H, Anak Agung Ayu Nadia Andina Putri, S.H., Dewa Putu Gede Krisna, S.H., dan I Komang Adhi Wirawan, S.H, Pegawainya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 10 Mei 2022 dalam Register Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin, telah mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah Konsumen dan/atau warga Negara Indonesia yang berhak mendapatkan segala bentuk Perlindungan dan upaya yang menjamin adanya kepastian hukum atas tindakan semena-mena dan secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selaku Pelaku Usaha;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 4 huruf (g) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Para Penggugat adalah warga Negara Republik Indonesia yang merupakan konsumen Tergugat, berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif oleh pelaku usaha;

II. KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

A. PIHAK TERGUGAT I:

1. Bahwa Tergugat I adalah Lembaga Keuangan Bank yang mempunyai kewajiban memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan serta memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Tergugat I adalah perusahaan pembiayaan, baik berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi;

B. PIHAK TERGUGAT II

1. Bahwa keberadaan Tergugat II sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi, namun sebagai lembaga publik yang sudah berkompeten agar jangan hanya asal menerima permohonan lelang namun harus memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku;

2. Bahwa tindakan Tergugat II mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-910/KNL.140/2022, tanggal 15 Maret 2022 untuk melaksanakan proses pelelangan terhadap barang jaminan berupa :

Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Adalah cacat hukum dan bertentangan dengan hukum karena tidak memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, dengan demikian harus dinyatakan Tindakan merupakan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa obyek yang dimohonkan Tergugat I untuk dilakukan Pelelangan hingga sampai saat ini masih dalam status obyek sengketa di Pengadilan Negeri Gianyar berdasarkan Register Perkara Nomor : 258/Pdt.G/2021/PN.Gin, sehingga sangatlah tidak etis Turut Tergugat I melakukan pelelangan terhadap obyek yang sedang bersengketa yang apabila dipaksakan maka akan beimbis pada timbulnya persoalan hukum baru bagi Pemenang lelang, yang bukan mendapatkan kepastian hukum namun justru mendapatkan permasalahan hukum oleh karena obyek yang dilelang dalam status sengketa hukum;

C. PIHAK TURUT TERGUGAT

1. Bahwa Turut Tergugat adalah lembaga pemerintah yang bertugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dalam menjalankan tugas dan fungsinya agar memperhatikan kaedah hukum yang berlaku, agar tidak menyalahgunakan Hak Tanggungan

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



Nomor : 89/2020 tanggal 12 Agustus 2020 dalam Perjanjian Kredit
Nomor : 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 5 September 2019;

2. Bahwa dalam uraian Pasal 4 Akta Hak Tanggungan Nomor : 89/2020, secara tegas obyek Tanah sengketa dan segala akibat hukum yang timbul dalam objek sengketa berada di wilayah hukum Turut Tergugat, dengan demikian patut dan sah menurut hukum Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

III. DASAR HUKUM DAN OBJEK GUGATAN

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Gianyar melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar";
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Gianyar melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang bunyinya menentukan, "Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
3. Bahwa yang menjadi objek dalam perkara a quo adalah Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Gianyar;
4. Bahwa oleh karena objek dalam perkara a quo menyangkut keberadaan benda tidak bergerak berupa tanah, hal mana jika objek gugatan mengenai benda tidak bergerak (benda tetap), misalnya tanah, maka gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi benda tidak bergerak itu berada. Jika keberadaan benda tidak bergerak itu meliputi beberapa wilayah hukum, maka gugatan diajukan ke salah satu Pengadilan Negeri atas pilihan penggugat. Namun jika perkara itu merupakan perkara

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



tuntutan ganti rugi berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pasal 1365 KUHPerdara yang sumbernya berasal dari obyek benda tidak bergerak, maka tetap berlaku asas *actor sequitur forum rei* (benda tidak bergerak itu merupakan “sumber perkara” dan bukan “obyek perkara”).

Misalnya, tuntutan ganti rugi atas pembayaran lahan perkebunan;

5. Bahwa dalam perjanjian kredit para pihak menentukan suatu Pengadilan Negeri tertentu yang berkompotensi memeriksa dan mengadili perkara mereka. Hal ini, berdasarkan asas kebebasan berkontrak, bisa saja dimasukan sebagai klausul perjanjian, namun jika terjadi sengketa, Penggugat memiliki kebebasan untuk memilih, apakah Pengadilan Negeri berdasarkan klausul yang ditunjuk dalam perjanjian itu atau berdasarkan asas *actor sequitur forum rei*. Jadi, domisili pilihan dalam suatu perjanjian tidak secara mutlak menyingkirkan asas *actor sequitur forum rei*, dan Tergugat tidak dapat melakukan eksepsi terhadap tindakan tersebut;

6. Bahwa mengutip ketentuan pasal 10 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dalam Undang-undang tersebut yang berbunyi 'Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Dengan demikian tidak ada alasan Pengadilan Negeri Gianyar menolak Perkara (Gugatan) yang diajukan oleh Penggugat;

IV POSITA/POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat adalah konsumen (debitor) yang memperoleh fasilitas pembiayaan kredit KPR dengan Barang Jaminan berupa : Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

2. Bahwa terhadap pemberian kredit KPR dari Tergugat I kepada Penggugat tersebut, antara Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam suatu Surat Perjanjian Kredit Nomor : 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 5 September 2019 dengan nilai Pinjaman sebesar Rp. 483.521.200,- (empat ratus delapan puluh tiga juta lima ratus dua puluh satu dua ratus rupiah);

3. Bahwa sejak awal tidak ada keterbukaan informasi dari Tergugat I dalam memberikan informasi tentang hak-hak dan kewajiban Para Pihak dalam perjanjian kerdit tersebut dan terkesan sangat dipaksakan, yang mana

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



jumlah pinjaman/kredit yang diajukan Penggugat adalah sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi angka yang tertulis didalam surat perjanjian kredit justru berbeda dengan yang diajukan yaitu sebesar Rp. 483.521.200,- (empat ratus delapan puluh tiga juta lima ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah);

4. Bahwa terhadap proses kredit yang dihadapi Penggugat terlihat sangat jelas jika Tergugat I telah melakukan suatu tindak melawan hukum antara lain :

1. Pengajuan kredit oleh Penggugat sebesar Rp. 450.000.000,-
2. Dana kredit yang ditulis oleh Tergugat I sebesar Rp. 483.521.200,-
3. Dana riil yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 394.481.000,-
4. Seluruh salinan dokumen/akat kredit dikuasai oleh Tergugat I, Penggugat tidak diberikan;
5. Pada tanggal 29 Januari 2021, Tergugat meminta kepada Penggugat untuk melunasi hutang sebesar Rp. 601.384.100,- tanpa dasar perhitungan yang jelas;

5. Bahwa awalnya Penggugat lancer melakukan pembayaran, akan tetap dalam perjalanan oleh karena situasi usaha Penggugat sangat minim penghasilan sehingga pembayaran angsuran Penggugat kepada Tergugat I mulai macet;

6. Bahwa akibat dari tidakmampuan Penggugat melakukan pembayaran angsuran, sehingga Penggugat melakukan komunikasi dengan meminta waktu kepada Tergugat I untuk Penggugat melunasi pinjaman kredit, akan tetapi Tergugat I sama sekali tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat;

7. Bahwa kemudian pada tanggal 29 Januari 2021, Tergugat I datang ke rumah Penggugat dan menyerahkan Rincian Total pinjaman sebesar Rp. 601.384.100,- (enam ratus satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu seratus rupiah) sekaligus Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menandatangani Surat Berita Acara Penyerahan Jaminan;

8. Bahwa Penggugat terus meminta waktu agar Tergugat I memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi pinjaman tersebut, akan tetapi usaha Penggugat tetap tidak diterima oleh Tergugat I, sehingga pada tanggal tanggl 25 November 2021, Penggugat mengajukan Gugatan



kehadapan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar berdasarkan Register Perkara Nomor : 258/Pdt.G/2021/PN.Gin;

9. Bahwa terhadap Gugatan tersebut, dihadapan Hakim Mediator, Penggugat meminta waktu 6 (enam) bulan kepada Tergugat I untuk melunasi pinjaman kredit Penggugat, akan tetapi Tergugat I menolak dan tetap meminta agar Penggugat segera menyerahkan tanah objek sengketa sebagai jaminan kredit kepada Tergugat I;

10. Bahwa hingga sampai tanah objek sengketa masih dalam proses melalui Pengadilan Negeri Gianyar berdasarkan Register Perkara Nomor : 258/Pdt.G/2021/PN.Gin dan belum adanya Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Artinya harusnya Para Pihak tunduk dan taat pada perkara yang sedang berlangsung;

11. Bahwa Tergugat I sangat tidak sabar dengan mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek tanah sengketa sebagaimana surat pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 29 April 2022. Hal mana dapat diketahui bahwa sesungguhnya jangka waktu/Jatuh tempo berakhirnya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat, akan berakhir pada Tanggal 05 September 2024, akan tetapi Tergugat I melalui Tergugat II telah mengirimkan surat pemberitahuan Pelaksanaan Lelang untuk dilaksanakan pada Hari Rabu Tanggal 11 Mei 2022;

Hal ini tentu sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), berbunyi :

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan **debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan**”;*

Artinya jika dilihat dari jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit maka Tergugat telah melakukan suatu tindakan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan permohonan lelang atas barang jaminan milik Penggugat yang belum jatuh tempo berakhirnya masa kredit;

12. Bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah banyak melanggar peraturan peundang-undangan yang salah satunya adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, Pasal 14 ayat (1) :

“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”;

Tergugat mengabaikan Proses Perkara Perdata yang sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Gianyar dalam Register Perkara Nomor : 525/Pdt.G/2021/PN.Gin yang harusnya merurut aturan hukum Tergugat I dan Tergugat II harus menunggu adanya Putusan Pengadilan terlebih dahulu sebelum melakukan lelang eksekusi;

13. Bahwa proses lelang sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Penetapan Lelang Nomor : S-910/KNL.1401/2022 tanggal 15 Maret 2022 adalah bagian dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan secara langsung oleh kreditur/Tergugat I ke Tergugat II tanpa melalui Putusan Pengadilan;

14. Bahwa seyogianya lelang hak tanggungan walaupun dilaksanakan oleh Kantor lelang (Tergugat II) tetapi harus terlebih dahulu adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri/FIAT EKSEKUSI (Yurisprudensi Putusan MA No. 3210K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986). Sedangkan terhadap penetapan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II saat ini, tanpa adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri;

15. Bahwa eksekusi hak tanggungan didasarkan pada UU No. 4 Tahun 1996 yang ternyata belum ada peraturan perundangan yang belum mengaturnya (vide pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996) maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merujuk pada peraturan tentang eksekusi Grosse akta hypotik yang secara hukum acara merujuk pada pasal 224HIR yang mensyaratkan adanya putusan pengadilan sebelum kreditur melakukan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan;

Faktanya : Penetapan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah atas permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I yang tidak didasarkan pada Putusan eksekusi dari Pengadilan melainkan langsung dimohonkan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II;

16. Bahwa oleh karena Proses lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sangatlah wajar dan sangat beralasan apabila Yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Gianyar membatalkan penetapan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan menghukum siapapun yang menang lelang untuk mengembalikan objek tanah lelang berupa Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan

Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali kepada Penggugat tanpa sayarat;

17. Bahwa Penggugat telah berulang kali berusaha untuk melakukan mediasi dengan Tergugat I untuk melakukan pembayaran secara lunas, dan Penggugat memohon untuk diberikan keringan berupa pemotongan bunga dan denda, dan meminta waktu untuk pelunasan akan tetapi Tergugat I sama sekali tidak memberikan ruang dan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan mediasi dalam mencari solusi. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat I terkesan ingin mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya tanpa memperhatikan situasi dan kondisi yang dialami oleh Penggugat;

18. Bahwa Piranti hukum yang melindungi konsumen tersebut tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, tetapi justru sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong iklim usaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan/atau jasa yang berkualitas;

19. Bahwa Penggugat selaku Kreditor/konsumen merupakan prioritas terpenting dalam sebuah bisnis termasuk bisnis pembiayaan. Suatu bisnis tidak akan bisa berjalan tanpa ada konsumen. Tetapi terkadang banyak perlakuan pelaku usaha terhadap konsumen yang merugikan konsumen sehingga menjauhkan dari asas **Good Corporate Governance**;

20. Bahwa Tergugat I sangat tidak transparan dan terbuka terhadap Penggugat terkait dengan jumlah pinjaman yang telah diterima oleh Penggugat, hingga terhitung sampai dengan tanggal 26 Juli 2021, pinjaman Penggugat semakin bertambah jumlah menjadi Rp. 601.384.100,- (enam ratus satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu seratus rupiah);

21. Bahwa selama Penggugat menjadi DEBITUR pada Tergugat I, Penggugat telah melakukan pembayaran Angsuran Kredit hingga sebesar Rp. 90.550.000,- (Sembilan puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga jumlah tanggungan Penggugat dari jumlah riil yang Penggugat terima yaitu : Rp. 394.481.000 - Rp. 90.550.000 = 385.426.000,- dan oleh karena kegiatan usaha Penggugat mengalami gangguan dalam masa Pandemi Covid-19 saat ini sehingga pembayaran Angsuran Kredit dibulan berikutnya belum terbayarkan;

22. Bahwa sebagaimana acuan Peraturan:



1. Peraturan Bank Indonesia No. 22/15/PBI/2017 Tentang PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR : 19/3/PBI/2017 Tentang PINJAMAN LIKUIDITAS JANGKA PENDEK BAGI BANK UMUM KONVENSIONAL;

2. Peraturan OTORITAS JASA KEUANGAN No : 11/POJK.03/2015 Tentang KETENTUAN KEHATI-HATIAN DALAM RANGKA STIMULUS PEREKONOMIAN NASIOANL BAGI BANK UMUM.

Jo. POJK RI Nomor : 2/POJK.03/2021 Tentang KEBIJAKAN BAGI BANK PERKREDITAN RAKYAT DAN BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH SEBAGAI DAMPAK PENYEBARAN CORONA VIRUS DISEASE 2019;

Terdapat beberapa hal penting yang harus dijadikan sebagai dasar hukum Perbankan tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit telah disebutkan bahwa :

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. *penurunan suku bunga Kredit;*
- b. *perpanjangan jangka waktu Kredit;*
- c. *pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
- d. *pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
- e. *penambahan fasilitas Kredit; dan atau*
- f. *konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;*

Disamping itu sebagaimana penegasan Yurisprudensi **Mahkamah Agung RI No. 852 IK/Sip/1972** yang Amar Putusan adalah : "*Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi). ... dst.*"

Sehingga sesuai hukum, maka sebelum Tergugat I membuat keputusan yang menyatakan status kredit dari Nasabah Debitur sebagai Debitur Kredit Macet terlebih dahulu wajib melakukan tindakan-tindakan penyelamatan kredit sesuai tersebut di atas;

23. Bahwa faktanya Tergugat I dalam beberapa saat tanpa melakukan kewajiban-kewajibannya yaitu melakukan peringatan-peringatan dan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT sebagaimana maksud dalil posita angka 9 di atas, namun **dengan melawan hukum** TETAP MEMBUAT KEPUTUSAN YANG MENYATAKAN PENGGUGAT sebagai DEBITUR KREDIT MACET bahkan dengan sengaja dan terkesan melawan hukum Tergugat I membuat Surat Pernyataan Kesepakatan Bersama tanggal 29

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2021 dan Berita Acara Penyerahan Jaminan tanggal 29 Januari 2021, surat mana dibuat secara paksa tanpa adanya saksi yang mengetahui penandatanganan kedua surat tersebut, sehingga kedua surat tersebut harus dinyatakan cacat hukum dan tidak berlaku;

24. Bahwa oleh karena keputusan Tergugat I yang secara melawan hukum yang menyatakan Penggugat sebagai DEBITUR KREDIT MACET dan tindakan Tergugat I yang dengan sengaja membuat Surat Pernyataan Kesepakatan Bersama tanggal 29 Januari 2021 dan Berita Acara Penyerahan Jaminan tanggal 29 Januari 2021 yang dibuat secara paksa tanpa adanya saksi yang mengetahui penandatanganan kedua surat tersebut, dapat dianggap sebagai suatu **perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*)**;

25. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I sebagaimana maksud dalil posita di atas dapat dikategorikan sebagai **perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*)**, maka segala surat-surat/akta-akta atau surat apapun yang terbit untuk dan/atau atas nama Tergugat I sejauh menyangkut Angunan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, serta surat-surat lain yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara TERGUGAT dengan pihak ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas secara sederhana dapat diintisarikan bahwa ketidakterbukaan informasi sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor : 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 5 September 2019 serta tindakan Penggugat yang secara sepihak membuat Surat Pernyataan Kesepakatan Bersama tanggal 29 Januari 2021 dan Berita Acara Penyerahan Jaminan tanggal 29 Januari 2021 yang dibuat secara paksa tanpa adanya saksi yang mengetahui penandatanganan kedua surat tersebut, jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

27. Bahwa atas perbuatan Tergugat I sebagaimana yang terurai diatas telah nyata menimbulkan kerugian pada diri Penggugat karenanya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*";

Halaman 11 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.

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)



28. Bahwa agar putusan Pengadilan Negeri Gianyar dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada upaya banding, verzet, dan kasasi, *uit voorbarr bij vooraad*, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menepatkan barang jaminan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tetap berada dalam penguasaan Penggugat hingga menunggu proses perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

29. Bahwa karena Gugatan Penggugat berdasarkan hukum yang benar dan jelas, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan sampai dipenuhinya isi putusan dengan sempurna oleh Tergugat I dan Tergugat II;

V PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit Nomor : 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 5 September 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 89/2020 tanggal 12 Agustus 2020 adalah cacat hukum;
3. Menyatakan hukum Tergugat II telah melanggar peraturan perundang-undangan tentang lelang eksekusi hak tanggungan;
4. Menyatakan Surat Permohonan Lelang Eksekusi Nomor : 003/BPR.SNP/II/2022 tanggal 17 Januari 2022 dan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-910/KNL.140/2022, tanggal 15 Maret 2022 adalah cacat hukum;
5. Menetapkan barang jaminan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Tetap berada dalam penguasaan PENGGUGAT hingga menunggu proses perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum siapapun yang menang lelang untuk mengembalikan objek tanah lelang berupa Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali kepada Penggugat tanpa sayarat;

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk melaksanakan isi putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi, atau peninjauan kembali;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 1.000.0000 (*Satu juta rupiah*) setiap hari apabila ia lalai menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

VI SUBSIDER

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

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawabannya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. KOMPETENSI RELATIF.

1.1. Bahwa Penggugat telah salah atau keliru untuk mendaftarkan gugatan perkara a quo di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar.

Sudah sangat jelas bahwa domisili hukum dan alamat tetap tempat Tergugat (PT. BPR. Surya Natapala) berada dan tidak berpindah adalah di Jalan Anyelir nomor: 99 X, Semarapura Kelod, Kota Semarapura – Kabupaten Klungkung.

Sesuai dengan Asas *Actor Sequitur Forum Reid* dan ketentuan dalam pasal 118 ayat (1) yang pada intinya menyatakan bahwa; “guna melindungi kepentingan Tergugat dalam mengajukan pembelaan diri,

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



asas hukum menentukan gugatan haruslah diajukan kepada Pengadilan dalam wilayah hukum tempat tinggal Tergugat”.

Dalam hal ini, Tergugat yaitu: PT. BPR. Surya Natapala sangat jelas terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang oleh sebab itu Penggugat telah salah dalam mendaftarkan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Gianyar yang jelas-jelas bukan merupakan wilayah hukum dimana Tergugat bertempat tinggal.

1.2. Bahwa didalam Perjanjian Kredit pada tanggal 5 September 2019, nomor: 74/KM.60/SNP/5- IX/2019, pasal 14 tentang Pemilihan Domisi Hukum, sangat jelas pula dicantumkan ; ”Segala akibat hukum yang timbul mengenai perjanjian kredit ini para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap pada Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Klungkung**”.

Dalam hal para pihak dalam sebuah perjanjian maupun perjanjian terpisah (*akta de compromittendo* atau *akta de compromise*) telah menyepakati pilihan domisili hukum, maka ketentuan pasal 118 ayat (4) HIR telah mengatur; “maka Penggugat, jika ia suka dapat memasukkan surat gugatan itu kepada ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak kedudukan yang dipilih itu”.

Ketentuan yang sama juga terdapat dalam pasal 99 ayat (16) RV, yang menentukan ;”jika ada tempat tinggal pilihan, dihadapan hakim ditempat tinggal pilihan itu atau dihadapan hakim ditempat nyata tinggal Tergugat, atas pilihan Penggugat”;

Pada pasal 142 Rbg yang mana pada pokoknya menyebutkan:

- Jika dalam surat perjanjian telah ditentukan tempat kedudukan domisili yang dipilih maka jika mau Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam tempat yang dipilih;
- Gugatan perdata diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi daerah hukum dimana tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya maka tempat tinggalnya;

Adapun Perjanjian Kredit nomor : 5774/KM.60/SNP/5- IX/2019, pasal 14 dimana Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk memilih Pengadilan Negeri Semarang dan tempat kedudukan Tergugat diwilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang maka gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Semarang;



Berdasarkan uraian diatas, serta adanya Eksepsi Kompetensi Relatif dari Tergugat I, maka sangatlah pantas Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A quo untuk menyatakan hukum bahwa Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang secara Relatif untuk memeriksa dan memutus pokok perkara A quo karena merupakan wewenang Relatif dari Pengadilan Negeri Semarang;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah Tergugat uraikan dalam eksepsi Tergugat I mohon dianggap tertuang kembali secara utuh dalam jawaban gugatan ini secara mutatis mutandis;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang dengan sangat jelas dan tegas Tergugat akui;
3. Bahwa benar yang menjadi agunan/jaminan dari fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit nomor: 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 pada tanggal 5 September 2019 tersebut adalah : Tanah Hak Milik Nomor: 00332, terletak di Kabupaten Gianyar, Kecamatan Payangan, Kelurahan/Desa Bresela, seluas 716 M2, sesuai dengan surat ukur nomor : 00364/Bresela/2015, tertulis atas nama: I Wayan Kartawa (Penggugat);
4. Bahwa Tergugat I menolak point 2 Gugatan Penggugat. Penggugat sebagai Debitur telah memperoleh fasilitas pembiayaan kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit nomor: 74/KM.60/SNP/5- IX/2019 pada tanggal 5 September 2019, namun jumlah yang Penggugat sebutkan dalam gugatannya yaitu : Rp. 483.521.200 (empat ratus delapan puluh tiga juta lima ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah) adalah salah/keliru. Yang benar adalah Penggugat telah menerima 2 (dua) fasilitas kredit, yaitu:
Fasilitas I, pada tanggal 5 September 2019, sejumlah Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
Fasilitas II, pada tanggal 5 Mei 2020, sejumlah : Rp. 63.841.000 (enam puluh tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
5. Bahwa Tergugat I menolak point 3 gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan tidak adanya keterbukaan informasi kepada Penggugat. Tergugat dalam memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat telah memenuhi Standard Operasional Prosedur (SOP) yang sangat ketat. Segala informasi telah Tergugat sampaikan secara terang kepada Penggugat yangmana akhirnya kedua belah pihak sepakat menuangkannya kedalam Surat Perjanjian Kredit nomor: 74/KM.60/SNP/5- IX/2019 pada tanggal 5 September 2019. Sudah sangat jelas dalam perjanjian kredit tersebut bahwa

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat setuju/sepakat dan selanjutnya menandatangani pinjaman sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan bukan Rp. 483.521.200 (empat ratus delapan puluh tiga juta lima ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah) seperti yang Peggugat uraikan. Apabila saat itu Peggugat tidak setuju atau tidak sepakat tentu saja fasilitas kredit tersebut tidak akan pernah ada;

6. Bahwa Tergugat I menolak seluruh uraian yang disampaikan dalam point 4 gugatan Peggugat. Yang sebenarnya adalah Peggugat telah menerima 2 (dua) kali fasilitas kredit, yaitu:

Fasilitas I, pada tanggal 5 September 2019, sejumlah Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Fasilitas II sebagai Restrukturisasi, pada tanggal 5 Mei 2020, sejumlah: Rp. 63.841.000 (enam puluh tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Jarak antara Fasilitas I yaitu pada tanggal 5 September 2019 dan Fasilitas II yaitu pada tanggal 5 Mei 2020 adalah 8 bulan, bukan menjadi satu diawal kredit. Peggugat selalu menggabungkan kedua fasilitas tersebut seolah menjadi satu dalam perjanjian awal sehingga membuat kabur fakta yang sebenarnya terjadi;

Peggugat yang menyatakan mendapatkan dana riil sebesar Rp. 394.481.000 (tiga ratus Sembilan puluh empat juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah) adalah suatu pernyataan yang sangat keliru dan mengada-ada. Yang benar adalah dari Fasilitas kredit I tersebut, setelah dipotong biaya provisi, administrasi, biaya Notaris, materai serta photo, Peggugat menerima dana bersih sebesar: Rp. 425.025.000 (Empat ratus dua puluh lima juta dua puluh lima ribu rupiah). Jadi total potongan adalah sebesar: Rp. 24.975.000 (dua puluh empat juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Mengenai penagihan pelunasan hutang sebesar Rp. 601.384.100 yang disampaikan oleh Peggugat adalah jumlah pokok hutang beserta bunga dan denda yang terus meningkat akibat dari Peggugat sendiri yang telah lalai membayar hutangnya kepada Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat I membenarkan point 5 gugatan Peggugat yangmana Peggugat telah menyatakan dan sekaligus mengakui bahwa pembayaran angsuran Peggugat Macet;

8. Bahwa Tergugat I menolak point 6 dan 7 gugatan dari Peggugat dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.

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)



Tergugat I telah menjalankan prosedur sesuai dengan apa yang seharusnya dijalankan dan telah sesuai dengan segala peraturan perundang undangan yang berlaku. Tahap demi tahap telah Tergugat I jalankan terhadap kredit Penggugat yang macet dikarenakan telah lama tidak membayar angsuran. Tentu saja Tergugat I sebelum menentukan Penggugat sebagai nasabah yang masuk kategori macet, telah berusaha untuk beberapa kali menagih kepada Penggugat namun tidak berhasil, sampai dengan membantu mencarikan solusinya. Oleh karena tidak ada solusinya maka Tergugat I telah pula melayangkan surat peringatan secara berturut turut (Sp 1, Sp2 dan Sp 3);

Tergugat I juga telah membantu Penggugat untuk merestrukturisasi hutang Penggugat sebanyak 2 (dua) kali yang dituangkan dalam addendum kredit pada tanggal 5 Mei 2020 dan tanggal 5 September 2020, namun Penggugat tidak juga melakukan pembayaran kepada Tergugat I;

Oleh karena restrukturisasi tersebut gagal, maka akhirnya antara Penggugat dengan Tergugat I duduk bersama mencari solusi atas keadaan tersebut, akhirnya muncullah surat pernyataan kesepakatan bersama tanggal 29 Januari 2021. Kesepakatan tersebut lahir bukan karena adanya paksaan dan/atau tekanan dari pihak manapun, namun lahirnya kesepakatan tersebut oleh karena Penggugat menyadari jika hutangnya tidak dibayar maka tanah yang menjadi jaminan tersebut akan dilelang. Pada saat itu, Penggugat menginginkan melunasi seluruh hutangnya pada Tergugat I atau menjual sendiri tanah yang menjadi jaminan hutang tersebut sampai dengan tanggal 26 Juli 2021;

Hal-hal yang tertuang dalam segala dokumen yang muncul berkenaan dengan hak dan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat I telah sesuai dengan standard operasional presedur, peraturan perundang-undangan serta adanya kesepakatan kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri;

9. Bahwa terhadap point 8, 9, dan 10 dari Gugatan Penggugat, dapat Tergugat I sampaikan sebagai berikut:

Bahwa memang benar Penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara nomor : 258/Pdt.G/2021/PN. Gin., yaitu pada tanggal 26 Nopember 2021, dimana I Wayan Kartawa sebagai Penggugat dan BPR.Surya Natapala sebagai Tergugat. (Para Pihak yang sama dengan perkara aquo);

Bahwa dalam Putusannya pada tanggal 18 Mei 2022, Majelis Hakim telah memutuskan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dan menyatakan

Halaman 17 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang secara Relatif untuk mengadili perkara tersebut dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklarrd);

10. Bahwa Tergugat I menolak point 11 gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I adalah sebagai pihak pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang memiliki hak untuk melakukan penjualan berdasarkan ketentuan pasal: 6 Undang-Undang No: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, yang berbunyi;

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

11. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I adalah sebagai akibat dari wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku debitur terhadap Tergugat I selaku kreditur, dan telah pula melakukan upaya penagihan baik secara lisan maupun resmi secara tertulis yaitu:

Surat Peringatan I, nomor: 044/BPR.SNP/26-X/2020, tanggal 26 Oktober 2020;

Surat Peringatan II, nomor: 036/BPR.SNP/25-XI/2020, tanggal 25 Nopember 2020;

Surat Peringatan III, nomor: 28/BPR.SNP/7-XII/2020, tanggal 7 Desember 2020;

12. Bahwa Tergugat I menolak point 12, 13 dan 14 Gugatan Penggugat, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa permohonan lelang terhadap tanah yang menjadi jaminan dalam surat perjanjian kredit nomor : 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 5 September 2019 tersebut adalah akibat dari adanya wanprestasi atau cidera janji dari Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa gugatan perkara aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan sendiri oleh Penggugat selaku debitur yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dan bukan merupakan gugatan dari pihak lainnya yang terkait dengan bukti kepemilikan atas tanah yang telah dijadikan jaminan dalam surat perjanjian kredit nomor : 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 5 September 2019 tersebut, sehingga



lelang atas objek perjanjian kredit tersebut adalah sah dan dapat dilaksanakan;

13. Bahwa Tergugat I menolak point 15 dan 16 dari Gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang parate eksekusi yang diberikan oleh Undang-Undang yang mana penjualan objek hak tanggungan dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan. Secara procedural Tergugat I sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan tingkat pertama kemudian mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara untuk selanjutnya diproses menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

14. Tergugat menolak dalil point 17, 18 dan 19 gugatan Penggugat;

Bahwa segala hal teknis yang Tergugat I jalankan, telah sesuai dengan SOP dan peraturan perundang undangan yang berlaku serta telah pula menjalankan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance);

Acara pertemuan, mediasi dan komunikasi telah pula Penggugat dan Tergugat I lakukan namun tidak menghasilkan suatu kemajuan yang berarti bagi kepentingan kedua belah pihak. Pada beberapa kesempatan Penggugat menyatakan dan menginginkan untuk melunasi seluruh hutangnya pada Tergugat I atau akan menjual sendiri tanah yang menjadi jaminan hutang tersebut namun hal tersebutpun tidak Penggugat lakukan;

15. Bahwa Tergugat I menolak dalil point 20 dan point 21 gugatan dari Penggugat karena Penggugat telah salah merinci dan menghitung angsuran kreditnya;

Bahwa tidak benar Penggugat telah membayar sejumlah Rp. 90.550.000 (Sembilan puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Yang benar adalah Penggugat hanya pernah membayar sebagai berikut;

1. 1 Januari 2021 Rp. 10.000.000 melalui transfer Bank BPD;
2. 3 Pebruari 2021 Rp. 8.000.000 melalui transfer Bank Mandiri;
3. 5 Maret 2021 Rp. 10.000.000 setor tunai;
4. 7 Mei 2021 Rp. 6.000.000 setor tunai;

Jadi total pembayaran dari Penggugat adalah **Rp. 34.000.000 (tiga puluh empat juta rupiah);**



Bahwa Penggugat menyatakan dana riil yang telah diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 394.481.000 (tiga ratus Sembilan puluh empat juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah). Namun faktanya kedua angka yang Penggugat sampaikan tersebut adalah salah. Yang benar adalah dana riil yang Penggugat telah terima adalah sebesar: Rp. 425.025.000 (Empat ratus dua puluh lima juta dua puluh lima ribu rupiah). Oleh karena Penggugat telah salah membuat perhitungan maka sudah mewajarnya hasil perhitungannya pun menjadi salah dan tidak patut untuk dipertimbangkan;

Mengenai penagihan pelunasan hutang sebesar Rp. 601.384.100 yang disampaikan oleh Penggugat adalah jumlah pokok hutang beserta bunga dan denda yang terus meningkat akibat dari Penggugat sendiri yang telah lalai membayar hutangnya kepada Tergugat I. mengenai jumlah tersebut di beberapa kali pertemuan telah disetujui oleh Penggugat namun yang menjadi persoalan bagi Penggugat adalah masalah waktu pembayarannya;

16. Bahwa Tergugat menolak point 22, 23, 24, dan 25 gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah menandatangani Surat Perjanjian Kredit nomor: 74/KM.60/SNP/5- IX/2019 pada tanggal 5 September 2019, disana sudah sangat jelas tercantum hutang Penggugat sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan dana pencairannya diterima langsung oleh Penggugat sendiri. Mengenai perhitungan jumlah hutang sampai dengan tanggal 26 Juli 2021 sebesar Rp. 601. 384.100 (enam ratus satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu seratus rupiah) tersebut adalah akibat dari Penggugat yang telah kesekian kalinya menunggak pembayaran, sehingga dari pokok hutang ditambah dengan bunga dan denda. Mengenai jumlah tersebut, Penggugat sebenarnya telah menyetujuinya dan memahaminya, serta berjanji akan melunasinya (surat pernyataan tanggal: 29 Januari 2021) dan juga dalam tanggapan atas somasi I dari Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2021, Penggugat menyatakan pada intinya: menyadari mempunyai tunggakan atas pinjaman/kredit di Tergugat dengan total per Juli 2021 sebesar Rp. Rp. 601. 384.100 (enam ratus satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu seratus rupiah) sebagaimana pula terlampir dalam surat Pernyataan Kesepakatan Bersama tanggal 26 Januari 2021;

Bahwa segala dokumen yang berkaitan dengan pemberian kredit serta jaminan hutang telah Penggugat terima salinannya. Bahkan Penggugat telah menandatangani surat pernyataan yang menerangkan telah mendengar dan menerima dokumen dimaksud pada tanggal 5 September 2019;

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



Tergugat I telah menjalankan prosedur sesuai dengan apa yang seharusnya dijalankan dan telah sesuai dengan segala peraturan perundang undangan yang berlaku. Tahap demi tahap telah Tergugat jalankan terhadap kredit Penggugat yang macet dikarenakan telah lama tidak membayar angsuran. Tentu saja Tergugat sebelum menentukan Penggugat sebagai nasabah yang masuk kategori macet, telah berusaha untuk beberapa kali menagih kepada Penggugat namun tidak berhasil, sampai dengan membantu mencari solusinya. Oleh karena tidak ada solusinya maka Tergugat telah pula melayangkan surat peringatan secara berturut turut (Sp 1, Sp2 dan Sp 3);

Tergugat juga telah membantu Penggugat untuk merestrukturisasi hutang Penggugat sebanyak 2 (dua) kali yang dituangkan dalam addendum kredit pada tanggal 5 Mei 2020 dan tanggal 5 September 2020, namun Penggugat tidak juga melakukan pembayaran kepada Tergugat I;

Oleh karena restrukturisasi tersebut gagal, maka akhirnya antara Penggugat dengan Tergugat I duduk bersama mencari solusi atas keadaan tersebut, akhirnya muncullah surat pernyataan kesepakatan bersama tanggal 29 Januari 2021. Kesepakatan tersebut lahir bukan karena adanya paksaan dan/atau tekanan dari pihak manapun, namun lahirnya kesepakatan tersebut oleh karena Penggugat menyadari jika hutangnya tidak dibayar maka tanah yang menjadi jaminan tersebut akan dilelang. Pada saat itu Penggugat menginginkan melunasi seluruh hutangnya pada Tergugat atau menjual sendiri tanah yang menjadi jaminan hutang tersebut sampai dengan tanggal 26 Juli 2021;

Hal-hal yang tertuang dalam segala dokumen yang muncul berkenaan dengan hak dan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat I telah sesuai dengan standard operasional presedur, peraturan perundang-undangan serta adanya kesepakatan kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri adalah suatu perbuatan hukum yang sah dan tidak merupakan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa Tergugat menolak dalil point 26 gugatan Penggugat;

Seperti yang telah Tergugat I uraian diatas, bahwa segala hal yang Tergugat jalankan telah sesuai dengan SOP dan peraturan perundang undangan yang berlaku serta telah pula menjalankan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance);

Bahwa yang menjadi dasar lahirnya surat pernyataan kesepakatan bersama tersebut adalah: dikarenakan telah 2 (dua) kali restrukturisasi gagal, maka

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



akhirnya antara Penggugat dengan Tergugat I duduk bersama mencari solusi atas keadaan tersebut akhirnya muncullah surat pernyataan kesepakatan bersama tanggal 29 Januari 2021. Kesepakatan tersebut lahir bukan karena adanya paksaan dan/atau tekanan dari pihak manapun, namun lahirnya kesepakatan tersebut oleh karena Penggugat menyadari jika hutangnya tidak dibayar maka tanah yang menjadi jaminan tersebut akan dilelang. Pada saat itu Penggugat menginginkan akan melunasi seluruh hutangnya pada Tergugat atau menjual sendiri tanah yang menjadi jaminan hutang tersebut sampai dengan tanggal 26 Juli 2021;

18. Bahwa oleh karena tidak adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka sudah sepatutnya point 27, 28 dan 29 dari Gugatan Penggugat di kesampingkan atau di tolak;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I, melalui Kuasa Hukumnya, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Gugatan dari Tergugat I untuk seluruhnya;

2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat, tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawabannya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

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

2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap obyek dalam perkara a quo berupa sebidang tanah beserta bangunan dan segala turutan yang melekat di atasnya sesuai dengan SHM No. 00332, seluas 716 m²,



atas nama I Wayan Kartawa, terletak di Ds. Bresela, Kec. Payangan, Kab. Gianyar, adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT berdasarkan permohonan dari Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama;

3. 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 Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, 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;

4. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

5. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II dengan surat nomor : 003/BPR.SNP/II/2022 tanggal 17 Januari 2022 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

6. 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;

7. Bahwa permohonan lelang terhadap obyek dalam perkara a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditor;

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

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



- a. Surat Peringatan Pertama Nomor : 044/BPR.SNP/26-X/2020 tanggal 26 Oktober 2020;
 - b. Surat Peringatan Kedua Nomor : 036/BPR.SNP/25-XI/2020 tanggal 25 November 2020;
 - c. Surat Peringatan Ketiga Nomor : 28/BPR.SNP/7-XII/2020 tanggal 07 Desember 2020;
9. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut di atas, selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang tersebut;
10. Bahwa oleh karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-910/KNL.1401/2022 tanggal 15 Maret 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;*
11. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang *in casu* Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek lelang. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Mei 2022 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 12 April 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Bali Tribune pada tanggal 27 April 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang** sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II;
12. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* kepada Penggugat dengan surat nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

052/BPR.SNP/IV/2022 tanggal 29 April 2022 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

13. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 104/2022 tanggal 26 April 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar;

14. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Mei 2022, terhadap objek dalam perkara *a quo* tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 410/65/2022 tanggal 11 Mei 2022;

15. 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;

16. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada posita angka 12 surat gugatannya yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah banyak melanggar peraturan perundang-undangan yang salah satunya adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, Pasal 14 ayat (1) :

"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan";

17. Bahwa permohonan lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kredatnya kepada Tergugat I selaku kreditor berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor : 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 05 September 2019;

18. Bahwa perkara gugatan ini diajukan oleh Penggugat yang merupakan debitor yang memperoleh fasilitas pembiayaan kredit KPR dari Tergugat I dan bukan merupakan gugatan dari pihak lain yang terkait dokumen

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



kepemilikan sehingga lelang atas objek dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan;

19. Bahwa Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur mengenai Pembatalan Sebelum Lelang, yaitu :

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan :

- a. *permintaan Penjual;*
- b. *penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau*
- c. *hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.*

20. Bahwa Pasal 39 huruf c Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi :

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi:

c. *terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang;*

21. Bahwa pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan yang dimaksud adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

(1) *Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan;*

(2) *Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :*

- a. *ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;*
- b. *pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau*



c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan;

22. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada posita angka 15 yang menyatakan bahwa penetapan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah atas permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I yang tidak didasarkan pada putusan eksekusi dari Pengadilan melainkan langsung dimohonkan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II, dapat Tergugat II tanggap sebagai berikut;

23. 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 dijaminakan 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;

24. 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;

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

- 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;

26. 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 kreditur pertama untuk menjual obyek hak tanggungan

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



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;

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

28. 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 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;

29. Bahwa terhadap pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan saat ini telah dikeluarkan peraturan perundang-undangan teknis pelaksanaannya sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan teknis dimaksud adalah sah dan mengikat secara hukum sehingga tidak melawan hukum;

30. Bahwa mengenai permohonan Penggugat sebagaimana posita angka 28 surat gugatan yang memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada upaya banding, verzet, dan kasasi, *uitvoerbaar bij vooraad*, haruslah ditolak atau dikesampingkan karena berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



(Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, dinyatakan bahwa “Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”;

31. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelas bahwa prosedur dalam rangka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I terhadap objek dalam perkara *a quo* yang dibebani hak tanggungan telah memenuhi syarat hukum dan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta telah memenuhi syarat formal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

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

33. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek dalam perkara *a quo* telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II memohon 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 Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Mei 2022 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 410/65/2022 tanggal 11 Mei 2022;
5. Menyatakan menghukum 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 atas gugatan dari Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawabannya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil dari Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00332/Desa Bresela luas 716 m2 atas nama I Wayan Kartawa dipasangkan Hak Tanggungan di PT. BPR Surya Natapala dengan Hak Tanggungan Nomor 02133/2020, APHT nomor 89/2020 tanggal 12/08/2020 yang dibuat oleh I Gede Ketut Suharta Yasa selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Bahwa Turut Tergugat selaku lembaga Administrasi Negara dalam proses pemasangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Surya Natapala, telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun secara substansial serta telah sesuai dengan kewenangan Turut Tergugat. Sehingga dalam proses Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang tersebut dalam perkara *aquo* telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan;
4. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat tidak menanggapi karena merupakan dalil-dalil dari gugatan Penggugat serta tidak ada Relevansinya dengan Turut Tergugat;

Berdasarkan alasan dan hal yang diuraikan diatas kami Turut Tergugat, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo at bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 21 September 2022 dan terhadap replik tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 28 September 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar pengadilan menyatakan Perjanjian Kredit Nomor : 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 5 September 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 89/2020 tanggal 12 Agustus 2020 cacat hukum serta Surat Permohonan Lelang Eksekusi Nomor : 003/BPR.SNP/II/2022 tanggal 17 Januari 2022 dan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-910/KNL.140/2022, tanggal 15 Maret 2022 adalah cacat hukum, sehingga atas dasar tersebut barang jaminan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00332, Surat Ukur Nomor : 00364/Bresela/2015, dengan luas : 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali tetap berada dalam penguasaan Penggugat hingga menunggu proses perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I salah satunya adalah mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang mengadili perkara ini karena Tergugat I berkedudukan di Semarapura dan berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat segala akibat hukum yang timbul mengenai perjanjian kredit memilih tempat kedudukan di Pengadilan Negeri Semarapura;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya mengajukan tanggapan pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar berwenang mengadili perkara ini karena:

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Objek dalam perkara a quo agar Tergugat tidak terburu-buru meletakkan sita jaminan terhadap objek jaminan berupa Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00332, Surat Ukur Nomor: 00364/Bresela/2015, dengan luas: 716 M2, tercatat atas nama I WAYAN KARTAWA, terletak di Desa Bresela, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali yang saat ini menjadi objek tanah sengketa, hal mana objek tanah sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Gianyar;
2. Objek dalam perkara a quo menyangkut keberadaan benda tidak bergerak berupa tanah, hal mana jika obyek gugatan mengenai benda tidak bergerak (benda tetap), misalnya tanah, maka gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi benda tidak bergerak itu berada. Jika keberadaan benda tidak bergerak itu meliputi beberapa wilayah hukum, maka gugatan diajukan ke salah satu Pengadilan Negeri atas pilihan penggugat. Namun jika perkara itu merupakan perkara tuntutan ganti rugi berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pasal 1365 KUHPerdara yang sumbernya berasal dari obyek benda tidak bergerak, maka tetap berlaku asas *actor sequitur forum rei* (benda tidak bergerak itu merupakan "sumber perkara" dan bukan "obyek perkara"). Misalnya, tuntutan ganti rugi atas pembayaran lahan perkebunan;
3. Dalam perjanjian kredit para pihak menentukan suatu Pengadilan Negeri tertentu yang berkompetensi memeriksa dan mengadili perkara mereka. Hal ini, berdasarkan asas kebebasan berkontrak, bisa saja dimasukkan sebagai klausul perjanjian, namun jika terjadi sengketa, penggugat memiliki kebebasan untuk memilih, apakah Pengadilan Negeri berdasarkan klausul yang ditunjuk dalam perjanjian itu atau berdasarkan asas *actor sequitur forum rei*. Jadi, domisili pilihan dalam suatu perjanjian tidak secara mutlak menyingkirkan asas *actor sequitur forum rei*, dan Tergugat tidak dapat melakukan eksepsi terhadap tindakan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili maka berdasarkan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyebutkan alasan Tergugat menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang mengadili perkara ini karena pada perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati dalam hal terjadi sengketa akan diajukan di Pengadilan Negeri Semarang dan Tergugat I berkedudukan di Semarang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dapat disimpulkan bahwa pokok gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas dasar perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa hal tersebut menjadi semakin jelas dengan adanya petitum Penggugat yang menuntut agar Perjanjian Kredit Nomor: 74/KM.60/SNP/5-IX/2019 tanggal 5 September 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 89/2020 tanggal 12 Agustus 2020 dinyatakan cacat hukum;

Menimbang, bahwa selain itu dalil Tergugat I yang menyatakan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I telah disepakati apabila ada permasalahan akan diajukan di Pengadilan Negeri Semarang dan tempat kedudukan Tergugat I di Semarang, ternyata tidak dibantah oleh Penggugat dalam repliknya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam tanggapan / repliknya menyatakan dasar Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Gianyar karena tanah sengketa terletak di Gianyar, menurut Majelis Hakim tidak beralasan karena setelah dicermati gugatan Penggugat bukan mengenai tanah, melainkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat akibat adanya perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Pasal 142 RBg pada pokoknya menyebutkan:

- Jika dalam surat perjanjian telah ditentukan tempat kedudukan domisili yang dipilih maka jika mau Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada ketua pengadilan negeri dalam tempat yang dipilih;
- Gugatan perdata diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang meliputi daerah hukum dimana tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya maka di tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Penggugat dan Tergugat telah sepakat memilih Pengadilan Negeri Semarang dan tempat kedudukan Tergugat I di wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang maka gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I beralasan sehingga harus dikabulkan dan oleh karena itu Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.593.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Selasa tanggal 11 Oktober 2022 oleh kami A. A. Putu Putra Ariyana, S.H. sebagai Hakim Ketua, Dr. I Nyoman Dipa Rudiana, S.E.,S.H.,M.H. dan Astrid Anugrah, S.H., M.Kn masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 25 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Made Sumardika, S.H.,M.H. Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Dr. I Nyoman Dipa Rudiana, S.E.,S.H.,M.H.

A. A. Putu Putra Ariyana, S.H.

Ttd

Astrid Anugrah, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti

Ttd

I Made Sumardika, S.H.,M.H.

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2022/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp	50.000,00
3. Biaya panggilan	Rp	1.452.000,00
4. PNPB	Rp	40.000,00
5. Redaksi	Rp	10.000,00
6. Materai	Rp	10.000,00

J u m l a h

Rp1.593.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh
tiga ribu rupiah).

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)