



P U T U S A N

Nomor 387 /Pdt.G/2024/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. NI MADE SUSANTINI : Warga Negara Indonesia, Tempat/tgl lahir : Denpasar/24-041953, Jenis kelamin ; Perempuan, Agama : Hindu, Pekerjaan ; Mengurus rumah tangga, Alamat ; Jl. Patih Jelantik No. 18 DPS BR/LINK, Sanglah Timur, RT/RW.00/00 Kelurahan Dauh Puri Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar Provinsi Bali, NIK ; 5171036404530001. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**.

2. KETUT DIATMIKA SUDIRA atau ditulis juga I KETUT DIATMIKA : Warga Negara Indonesia Tempat/tgl lahir : Denpasar/19-05-1965, Jenis kelamin ; Laki-laki, Agama : Hindu, Pekerjaan ; Karyawan Swasta, Alamat : Jl. Jepun No. 3 Denpasar BR/LINK Merta Nadhi, RT/RW.00/00, Kelurahan Dangin Puri Kangan, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar Provinsi Bali. NIK ; 5171041905650001. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Khairul Anwar, S.H, M.H, Advokat/ Pengacara/ Penasehat Hukum, dari kantor hukum KH & Partners, beralamat di ; Jl. Pejaten Raya Komp. Dikbud Blok A 2 No. 5 Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 22 April 2024 Reg Nomor 1553/daf/2024 selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan

1. PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, Regional Commercial & Retail Productive Remedial & Recovery 08 – Denpasar,

Hal. 1 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



beralamat di ; Jalan Gajahmada No. 30 Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Susi Sofia Sufriana Simbolon, Dkk, masing-masing adalah Pegawai PT Bank BNI (Persero) Tbk yang beralamat di Jalan Raya Puputan No 27 Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Nomor W08/5.1/2536 tanggal 2 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Mei 2024 Reg No 1978/Daf/2024 untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.

2. PT. BALI AUCTION HOUSE : beralamat di Graha Mir Building Ground Floor Zona C, Jl. Pemuda No. 9 Rawamangun, Kec. Pulogadung, Jakarta Timur. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.

3. PT. BATU SARI LESTARI : beralamat di Jalan Arjuna No. 42 Dauh Puri Kaja Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Putu Yogi Pardita, SH.,MH, Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 Juni 2024 Reg Nomor 2322/Daf/2024 untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**.

4. I NYOMAN SWASTIKA,MT : Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Tempat/tgl lahir ; Denpasar/29-12-1955, Agama : Hindu, Pekerjaan ; Komisaris PT. Batu Sari Lestari d/h Komisaris Utama PT. Batu Sari Lestari, Alamat : Jl. Gatot Subroto I/V No. 11 Dusun Teguh Sari Desa Tonja Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Putu Yogi Pardita, SH.,MH, Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 4 Juli 2024 Reg Nomor 2723/Daf/2024 untuk selanjutnya disebut sebagai sebagai **TURUT TERGUGAT II**.

Hal. 2 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



5. Ny. NI PUTU PRIMA SEPTIANI, Tempat /tgl lahir ; Denpasar / 06-09-1985, Agama ; Hindu, Pekerjaan : Direktur PT. Batu Sari Lestari d/h Direktur Utama PT. Batu Sari Lestari, Alamat : Jl. Gunung Agung No. 47 Panti Gede Desa/Kelurahan Pemecutan Kaja Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Putu Yogi Pardita, SH.,MH, Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 4 Juli 2024 Reg Nomor 2723/Daf/2024 untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa alat bukti yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA.

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik sebidang tanah seluas 1760 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1770/Desa Padangsambian Kaja atas nama ; Ni Made Susantini (Penggugat I). Sedangkan Penggugat II adalah pemilik sebidang tanah seluas 1800 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5028/Desa Padangsambian Kaja, atas nama ; I Ketut Diatmika (PENGGUGAT II).
2. Bahwa batas tanah milik Penggugat I seluas 1760 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1770/Desa Padangsambian Kaja atas nama ; Ni Made Susantini (Penggugat I). adalah sebagai berikut ;
 - Utara berbatasan dengan ; Jalan Gunung Catur.
 - Timur berbatasan dengan ; I Ketut Diatmika.
 - Barat berbatasan dengan ; Toko.
 - Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto.

Hal. 3 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



3. Bahwa batas tanah milik Penggugat II seluas seluas 1800 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5028/Desa Padangsambian Kaja, atas nama ; I Ketut Diatmika (Penggugat II), adalah sebagai berikut ;
Utara berbatasan dengan ;Jalan Gunung Catur.
Timur berbatasan dengan ; Sungai kecil.
Barat berbatasan dengan ; Ni Made Susantini;
Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto.
4. Bahwa sekitar tanggal 15 Maret 2024 lalu, Penggugat I terkejut, karena menerima surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang dan pemberitahuan pelaksanaan lelang terhadap asset/tanah milik Penggugat I dan II diatas, dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Divisi Enterprise & Commercial Remedial & Recovery Denpasar Bali (Tergugat I) . Surat tersebut tertanggal 12 dan 21 Februari 2024 No. ECR/4.8/1/18 dan No. ECR/4.8/1/23, yang ditanda tangani oleh I Wayan Gede Arya Dhana.
5. Bahwa atas rencana Tergugat I tersebut, Penggugat I memberitahukan kepada Penggugat II, dan keduanya sangat terkejut sebab Penggugat I maupun Penggugat II tidak memiliki hubungan hukum apapun terhadap Tergugat I.
6. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sangat merugikan Penggugat I maupun Penggugat II, apalagi dengan bantuan Tergugat II yang hendak melakukan pelaksanaan lelang sesuai Surat Perintah Kerja (SPK) No. ECR/4.8/1/17 tanggal 26 Juli 2023 dari Tergugat I.
7. Bahwa Tergugat II berdasarkan SPK tersebut telah pula memasang spanduk diatas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II , yang bertuliskan Aset ini dijual melalui lelang.
8. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II atas perintah dari Tergugat I , dikategorikan telah melakukan mencemarkan nama baik Penggugat I dan Penggugat II selaku tokoh masyarakat di tengah masyarakat adat Bali, dan Penggugat I sebagai seorang ibu rumah tangga (single parent) yang tidak pernah menghadapi persoalan hukum mengalami stress yang berkepanjangan sampai saat ini, seakan – akan Penggugat I dan II memiliki hutang namun tidak mampu untuk membayar. Bahkan keluarga besar Penggugat I dan II berulang kali menanyakan hal itu walaupun pertanyaan-pertanyaan tersebut dibantah oleh Penggugat I dan II.
9. Bahwa selain itu Tergugat I melalui media Tribun Bali, telah pula memasang iklan pengumuman eksekusi lelang terhadap kedua aset milik Penggugat I dan

Hal. 4 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Penggugat II. Padahal sebagaimana diketahui Penggugat I dan II tidak memiliki hubungan hukum apapun terhadap Tergugat I dan atau tidak memiliki hutang kepada Tergugat I dan atau tidak pernah meminjam /melakukan perjanjian kredit kepada Tergugat I, dan sampai saat ini Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1770/Desa Padangsembian Kaja, atas nama : Ni Made Susantini (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5028/Desa Padangsembian Kaja atas nama ; I Ketut Diatmika (Penggugat II) masih berada ditangan Penggugat I dan II.

10. Bahwa Tergugat I dalam pengumuman melalui media massa Tribun Bali itu menyebutkan akan melelang aset milik Penggugat I dan II tersebut pada hari RABU tanggal 27 Maret 2024 mendatang, melalui jasa pralelang PT. Bali Auction House (Tergugat II).
11. Bahwa tindakan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II, tidak dapat dibenarkan dan atau telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga konsekwensinya segala tindakan yang dilakukan Tergugat I dan II tidak berkekuatan hukum dan atau cacat demi hukum. Sebab telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni melakukan pelelangan terhadap aset milik Penggugat I dan II, yang sama sekali tidak pernah melakukan perjanjian kredit dan atau tidak pernah berhutang dengan Tergugat I.
12. Bahwa disebabkan hal tersebut, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II harus dibatalkan dan tidak berkekuatan hukum dan atau segala tindakan pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II tidak berkekuatan hukum dan atau cacat demi hukum.
13. Bahwa Tergugat I dan II seharusnya jeli jika akan melakukan proses pelelangan dengan memeriksa terlebih dahulu dasar-dasar serta alasan-alasan dilakukannya proses pelelangan terhadap aset milik orang lain yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I.. dan seharusnya mempelajari secara seksama dan mengetahui serta memakai mekanisme azas kehati-hatian dalam bertindak dan mengambil keputusan, bukan sekedar hanya sebagai lembaga “stempel” saja. Sebab jika Tergugat I keliru mengambil tindakan maka akan merugikan Penggugat I dan II, secara berkelanjutan.
14. Bahwa selayaknya Tergugat II mempelajari secara cermat dengan cara melakukan evaluasi dan pembuktian secara menyeluruh. Tidak sebatas hanya pembuktian formil semata tetapi juga harus bisa menelaah akar masalah jika ada pihak-pihak yang ingin mengajukan permohonan lelang, sebab bukan mustahil permohonan lelang tersebut terjadi melalui mekanisme tipu muslihat dan atau tindakan yang tidak dapat dibenarkan oleh hukum, sehingga

Hal. 5 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



masyarakat tidak dirugikan berkepanjangan seperti yang dialami PENGGUGAT I dan II.

B. HUBUNGAN HUKUM KEPERDATAAN.

15. Bahwa Penggugat I dan II, memiliki hubungan hukum keperdataan dengan Turut Turut I, II dan III, yakni tentang perjanjian sewa menyewa tanah hak milik.
16. Bahwa Penggugat I membuat perjanjian sewa menyewa sebidang tanah seluas 1760 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1770/Desa Padangsambian Kaja atas nama ; Ni Made Susantini (Penggugat I), dengan TURUT TERGUGAT I, II, dan III, sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 72 tanggal 20 Maret 2012, yang diperbuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH Notaris di Denpasar Bali.
17. Bahwa PENGGUGAT II membuat perjanjian sewa menyewa sebidang tanah seluas 1800 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5028/Desa Padangsambian Kaja, atas nama ; I Ketut Diatmika (Penggugat II), sebagaimana Akte Perjanjian Sewa Menyewa No. 71 tanggal 20 Maret 2012, yang diperbuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH-Notaris di Denpasar Bali
18. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku selama 30 tahun, dan tidak dibenarkan dialihkan kepada pihak lain melebihi jangka waktu tersebut.
19. Bahwa PENGGUGAT I dan II , menampik dan tidak mengetahui jika terjadi perubahan dan dimanipulir menjadi nama TURUT TERGUGAT I, dan juga tidak pernah memberi kuasa kepada TURUT TERGUGAT I, II maupun III, untuk melakukan tindakan apapun diatas tanah milik PENGGUGAT I dan II dimaksud, selain hanya sewa menyewa pemakaian tanah selama 30 tahun. Sebagaimana larangan berupa ***Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tentang ; "Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah."***
20. Bahwa akibat perbuatan TURUT TERGUGAT I, II dan III, maka PENGGUGAT I,II, mengalami kerugian jika nantinya dilelang oleh TERGUGAT I dan II, sehingga perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, II, TURUT TERGUGAT I, II dan III, tidak dapat dibenarkan dan harus dinyatakan semua perbuatan melawan hukum harus dinyatakan batal demi hukum.
21. Bahwa jika terjadi perubahan nama, tentu saja PENGGUGAT I dan II keberatan sebab didalam akte perjanjian sewa menyewa hal itu tidak dibenarkan

Hal. 6 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



perubahan nama, sehingga perbuatan dimaksud dapat dikategorikan melawan hukum, yang merugikan PENGUGAT I dan II.

22. Bahwa jika terjadi penyalahan gunaan akte perjanjian sewa menyewa tanah No. 71 dan 72 tanggal 20 Maret 2012, yang diperbuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH – Notaris di Denpasar Bali, yang dilakukan TURUT TERGUGAT I, II, III, maka kedua akte tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan atau tidak berkekuatan hukum.

C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT.

23. Bahwa perbuatan melawan hukum berupa upaya untuk melaksanakan lelang yang akan dilakukan oleh TERGUGAT I dengan bantuan TERGUGAT II adalah merupakan upaya dari TERGUGAT I dan II untuk menguasai secara tanpa hak (merampok) aset milik PENGUGAT I, II, secara profesional dengan berbaju payung hukum yang cacat prosedural dan cacat hukum sehingga secara mutatis dan mutandis aset – aset tersebut harus dikembalikan secara utuh kepada PENGUGAT I, dan II.
24. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I, II dan III, yang memanipulir perjanjian sewa menyewa tanah tersebut jelas sangat merugikan pihak PENGUGAT I dan II, sehingga perbuatan hukum berupa perjanjian sewa menyewa dimaksud tidak memiliki nilai hukum dan atau harus dibatalkan demi hukum.
25. Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT I dan II yang akan melakukan lelang terhadap harta benda milik PENGUGAT I dan II, merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sesuai ketentuan Undang Undang maka segala tindakan yang berasal dari tipu muslihat harus ditolak dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum.
26. Bahwa karena TERGUGAT I dan II yang akan melakukan lelang merupakan perbuatan melawan hukum maka sudah sepantasnya lelang yang akan dilakukan TERGUGAT I dan II ditolak dan atau tidak berkekuatan hukum serta TERGUGAT I dihukum untuk tidak melakukan lelang terhadap objek sengketa aquo.
27. Bahwa karena TERGUGAT I dan II memiliki iktikad tidak baik untuk mengalihkan, memindahtangankan objek sengketa aquo kepada pihak lain maka sudah sepantasnya jika TERGUGAT I dan II dan dihukum untuk tidak mengalihkan kepada pihak manapun dan atau tindakan TERGUGAT I dan II tidak dapat dibenarkan hukum.

Hal. 7 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



28. Bahwa segala perbuatan hukum yang dilakukan antara TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, II dan III, diatas aset milik PENGGUGAT I dan II, tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum.
29. Bahwa jadwal lelang yang telah ditetapkan oleh TERGUGAT I dan II pada hari RABU tanggal 27 Maret 2024, dan atau hari-hari lainnya harus dihentikan, ditolak, batal demi hukum dan atau tidak berkekuatan hukum.
30. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan II yang melakukan akal-akalan untuk melakukan lelang terhadap harta benda PENGGUGAT I dan II, menyebabkan potensi kerugian yang cukup besar bagi PENGGUGAT I dan II, yang ditaksir sebesar Rp. 150.000.000.000.- (seratus lima puluh milyar rupiah).
31. Bahwa disamping potensi kerugian material sebesar Rp. 150.000.000.000.- (seratus lima puluh milyar rupiah), maka PENGGUGAT I dan II mengalami kerugian inmaterial yakni sebesar Rp. 15.000.000.000.- (lima belas milyar rupiah) disebabkan telah tersebarnya berita tentang harta benda PENGGUGAT I dan II yang akan dilelang baik di kalangan tetangga maupun di kalangan umum terutama di kalangan masyarakat adat Bali.
32. Bahwa agar supaya gugatan perdata ini tidak sia-sia, maka diperlukan adanya sita jaminan (conserveitoir beslag) terhadap aset milik TERGUGAT I berupa ;
- 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya dan atau dikenal sebagai kantor PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Regional Commercial & Retail Productive Remedial & Recovery 08 , Denpasar Bali, yang terletak di Jalan Gajahmada No. 30 Dauh Puri Kaja Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar Bali.-
33. Bahwa apabila TERGUGAT I dan II lalai untuk membayar ganti kerugian setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap maka diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) per hari.
33. Bahwa karena putusan ini sangat prinsipil maka dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa ; verzet, banding, maupun kasasi ;
34. Bahwa karena proses gugatan perbuatan melawan hukum ini memerlukan biaya, maka menjadi kewajiban PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Klas I A, melalui Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, menentukan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak dan berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil gugatan ini serta selanjutnya mengambil putusan dengan amar putusan sebagai berikut ;
1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT I dan II untuk seluruhnya;

Hal. 8 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



2. Menghukum TERGUGAT I , II dan TURUT TERGUGAT I, II, dan III, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum TERGUGAT I dan II, untuk tidak melaksanakan dan atau membatalkan lelang terhadap asset milik PENGGUGAT I dan II berupa ;
 - a. Sebidang tanah seluas 1760 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No1770/Desa Padangsambian Kaja atas nama ; Ni Made Susantini (PENGGUGAT I), dengan batas-batas adalah sebagai berikut ;

Utara berbatasan dengan ; Jalan Gunung Catur.
Timur berbatasan dengan ; I Ketut Diatmika.
Barat berbatasan dengan ; Toko.
Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto.
 - b. Sebidang tanah seluas 1800 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5028/Desa Padangsambian Kaja, atas nama ; I Ketut Diatmika (PENGUGAT II), dengan batas-batas adalah sebagai berikut ;

Utara berbatasan dengan ; Jalan Gunung Catur.
Timur berbatasan dengan ; Sungai kecil.
Barat berbatasan dengan ; Ni Made Susantini.
Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto
4. Menyatakan lelang yang dilakukan TERGUGAT I, dan II, yang dijadwalkan pada hari RABU tanggal 27 Maret 2024 dan atau hari-hari lainnya terhadap ;
 - a. Sebidang tanah seluas 1760 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No1770/Desa Padangsambian Kaja atas nama ; Ni Made Susantini (PENGGUGAT I), dengan batas-batas adalah sebagai berikut ;

Utara berbatasan dengan ; Jalan Gunung Catur.
Timur berbatasan dengan ; I Ketut Diatmika.
Barat berbatasan dengan ; Toko.
Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto.
 - b. Sebidang tanah seluas 1800 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) No. 5028/Desa Padangsambian Kaja, atas nama ; I Ketut Diatmika (PENGUGAT II), dengan batas-batas adalah sebagai berikut ;

Utara berbatasan dengan ;Jalan Gunung Catur.

Timur berbatasan dengan ; Sungai kecil.

Barat berbatasan dengan ; Ni Made Susantini.

Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto

tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum.

5. Menyatakan Akte Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara TURUT TERGUGAT I,II, III dengan PENGUGAT I, dan II, sebagaimana Akte Perjanjian sewa menyewa No. 71, dan 72 tertanggal 20 Maret 2012, yang diperbuat dihadapan I Wayan Sugitha, SH Notaris di Denpasar, batal demi hukum dan atau tidak berkekuatan hukum.
6. Menyatakan segala perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I, II, III , diatas aset milik PENGUGAT I dan II, tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum.
7. Menghukum TERGUGAT I dan II untuk tidak mengalihkan, memindah tangankan asset milik PENGUGAT I dan II dalam perkara aquo kepada pihak manapun.
8. Menghukum TERGUGAT I dan II untuk membayar kerugian yang diderita PENGUGAT, I dan II yakni ;
 - Kerugian material sebesar Rp. 150.000.000.000.- (seratus lima puluh milyar rupiah)
 - Kerugian imaterial sebesar Rp. 15.000.000.000.- (lima belas milyar rupiah).Total kerugian PENGUGAT, I dan II, baik material maupun imaterial sebesar Rp. 165.000.000.000.- (seratus enam puluh lima milyar rupiah) ;
9. Menghukum TERGUGAT I dan II, untuk membayar uang paksa (dwangsom) apabila lalai menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni sebesar Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) per hari.
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (consevoir beslag) yang dilakukan terhadap aset milik TERGUGAT I berupa ; 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya dan atau dikenal sebagai kantor PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Regional Commercial & Retail Productive Remedial & Recovery 08 , Denpasar Bali, yang terletak di Jalan Gajahmada No. 30 Dauh Puri Kaja Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar Bali.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa ; verzet, banding, maupun kasasi ;

Hal. 10 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



12. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk pemeriksaan perkara ini, kedua belah pihak datang menghadap yakni Kuasa Para Penggugat dan masing-masing Kuasa Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III hadir di persidangan sedangkan Tergugat II tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk hadir dipersidangan meskipun berdasarkan Relaas telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi Tergugat II tidak pernah hadir, sedangkan ketidakhadiran Tergugat II tersebut ternyata tidak disebabkan oleh suatu alasan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Putu Suyoga, S.H.,M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 18 April 2024 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1.1. GUGATAN KURANG PIHAK, TERDAPAT PIHAK YANG SEHARUSNYA DITARIK SEBAGAI TERGUGAT ATAU SETIDAKNYA SEBAGAI TURUT TERGUGAT DALAM PERKARA A QUO (ERROR IN PERSONA : EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa dalam Petitum gugatan a quo, Penggugat I dan Penggugat II meminta beberapa hal yang diantaranya yaitu:

"4. Menyatakan lelang yang telah dilakukan Tergugat I dan II, yang dijadwalkan pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024 dan atau hari-hari lainnya terhadap....."

2. Bahwa lelang sebagaimana dimaksud oleh Penggugat I dan Penggugat II dilaksanakan melalui perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan



Lelang (KPKNL) Denpasar dan aset tersebut telah laku terjual pada tanggal 07 Mei 2024.

3. Bahwa, oleh sebab poin 2 di atas dan mengingat dasar hukum pada Yurisprudensi MA No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang pada intinya menyatakan karena yang berhutang kepada Penggugat/Terbanding adalah 2 orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut; Ketentuan tersebut berarti seluruh pihak yang terlibat pada hal yang disampaikan baik dalam posita maupun petitum harus pula disertakan sebagai pihak yang digugat pada perkara *a quo*.
4. Bahwa dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II tidak menyertakan KPKNL selaku pihak yang menjadi pelaksana lelang sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenaan untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

1. 2. EKSEPSI ATAS BARANG YANG BUKAN MERUPAKAN KEPEMILIKAN DARI PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II (EXCEPTIO DOMINII)

1. Bahwa objek yang dilelang melalui perantaraan KPKNL Denpasar oleh Tergugat I sebagaimana yang disebutkan pada Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dari Tergugat I kepada KPKNL Kota Denpasar yaitu aset berupa SHGB yang merupakan jaminan kredit Turut Tergugat I.
2. Bahwa SHGB atas nama Turut Tergugat I di atas SHM atas nama Penggugat I dan Penggugat II diperoleh secara sah berdasarkan ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sampai dengan dijadikan sebagai jaminan kredit, Hak Guna Bangunan dimaksud masih melekat pada Turut Tergugat I sampai dengan jatuh tempo pada tanggal 23 Juli 2042.
3. Bahwa yang menjadi objek lelang bukan merupakan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I dan Penggugat II. Oleh sebab itu, sangat beralasan bagi Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenaan untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

1. 3. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

Hal. 12 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



1. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - **Perbuatan Melawan Hukum:** Tindakan atau perbuatan yang melanggar ketentuan hukum, norma kesusilaan, atau kepatutan.
 - **Kerugian:** Adanya kerugian yang dialami oleh pihak lain akibat dari perbuatan tersebut.
 - **Kausalitas:** Ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang terjadi.
 - **Kesalahan:** Penggugat harus membuktikan bahwa perbuatan tersebut dilakukan dengan kesalahan (*negligence atau intent*).
2. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada poin 1.2. nomor 1 dan 2 di atas, adapun perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah menjual dengan cara lelang suatu objek jaminan kredit Turut Tergugat I berupa tanah dan bangunan berdasarkan SHGB atas nama Turut Tergugat I yang masih berlaku sampai dengan tanggal 23 Juli 2042.
3. Bahwa penjualan melalui lelang dimaksud dilakukan guna melunasi kredit Turut Tergugat I kepada Tergugat I yang mana objek tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat pada posita nomor 9 halaman 4 gugatan mengakui sampai dengan saat ini Setipikat Hak Milik (SHM) No. 1770/Desa Padangsambian Kaja dan No. 5028/Desa Padangsambian Kaja atas nama Para Penggugat masih berada di tangan Penggugat I dan Penggugat II, sehingga tidak ada kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II.
 9. Bahwa selain itu TERGUGAT I melalui media Tribun Bali, telah pula memasang iklan pengumuman eksekusi lelang terhadap kedua aset milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II. Padahal sebagaimana diketahui PENGGUGAT I dan II tidak memiliki hubungan hukum apapun terhadap TERGUGAT I dan atau tidak memiliki hutang kepada TERGUGAT I dan atau tidak pernah meminjam /melakukan perjanjian kredit kepada TERGUGAT I, dan sampai saat ini Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1770/Desa Padangsambian Kaja, atas nama : NI MADE SUSANTINI (PENGGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5028/Desa Padangsambian Kaja atas nama : I KETUT DIATMIKA (PENGGUGAT II) masih berada ditangan PENGGUGAT I dan II.
5. Bahwa apabila gugatan perkara a quo diasumsikan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum yang mengacu pada pasal 1365 KUHPerdara, lantas apa dan bagaimana sebab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II ??? Pun terkait hal tersebut telah berulang kali dijelaskan oleh Tergugat I kepada kuasa hukum Penggugat I dan Penggugat II pada kesempatan Mediasi

Hal. 13 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



6. Bahwa oleh karena tidak ditemukan satupun dalil Penggugat I dan Penggugat II yang memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, memicu timbulnya pertanyaan “apakah gugatan ini dibuat hanya untuk mengecoh dan seakan dibuat-buat untuk menganggap/ mengasumsikan/menuduh Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum???”
7. Bahwa dikarenakan gugatan perkara *a quo* kabur dan tidak jelas terkait Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenaan untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala apa yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi di atas mohon agar dimasukkan sebagai bagian dari pokok perkara ini.

II. 1. PERIHAL PELAKSANAAN LELANG

1. History dari penjualan aset melalui lelang atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB yang dilakukan oleh Tergugat I adalah sebagai berikut:
 - Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I memiliki hubungan hukum yaitu tentang Perjanjian Kredit.
 - Bahwa berdasarkan suatu Akta Pemberian Hak Guna Bangunan (APHGB), Penggugat I dan Penggugat II telah sah secara hukum memberikan Hak Guna Bangunan kepada Turut Tergugat I di atas SHM atas nama Penggugat I dan Penggugat II dengan adanya bukti hak berupa SHGB No. 330 tanggal 17/10/2012 atas nama PT Batu Sari Lestari dan SHGB No. 331 tanggal 17/10/2012 atas nama PT Batu Sari Lestari
 - Selanjutnya, guna menjamin pelunasan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Turut Tergugat I, seluruh SHGB tersebut oleh Turut Tergugat I dijadikan sebagai agunan kredit pada Tergugat I dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - Bahwa kemudian Turut Tergugat I telah Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I. Oleh sebab itu, guna melunasi sisa kewajiban Turut Tergugat I dan sebagaimana

Hal. 14 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



telah diatur pada Perjanjian Kredit, Tergugat I menjual objek agunan tersebut melalui lelang.

- Bahwa pada proses dilakukannya lelang melalui perantaraan KPKNL Denpasar, dalam menetapkan jadwal lelang KPKNL meminta Tergugat I untuk melakukan beberapa hal yang diantaranya adalah:

"Memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan lelang kepada debitur/tereksekusi dan pemilik jaminan dan menyampaikan salinannya beserta bukti pengiriman dan/atau penerimaannya ke KPKNL"

- Bahwa agunan telah berhasil terjual melalui lelang yang dilaksanakan pada tanggal 07 Mei 2024 sehingga saat ini pemegang Hak Guna Bangunan telah berpindah kepada pihak lain (dhi. Pemenang lelang).
- b. Bahwa Tergugat I menyampaikan secara tertulis perihal pelaksanaan lelang kepada Penggugat I dan Penggugat II melalui surat. Adapun pada surat tersebut menyebutkan jaminan yang akan dilelang adalah Tanah dan bangunan hotel dan segala turutan yang melekat diatasnya sesuai dengan SHGB No. 330 tgl. 17/10/2012, SHGB No. 331 tgl. 17/10/2012, LT: 3.505m², LB: 5.908m² atas nama Batu Sari Lestari terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Denpasar.
- c. Hal-hal yang telah diuraikan di atas menjawab dan membuat terang serta jelas terkait dengan lelang yang dimaksud pada posita nomor 4 s/d nomor 10 gugatan *a quo*. Sampai dengan saat inipun Setipikat Hak Milik (SHM) No. 1770/Desa Padangsambian Kaja dan No. 5028/Desa Padangsambian Kaja atas nama Para Penggugat masih berada di tangan Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana yang diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II pada posita nomor 9 gugatan *a quo*.
- d. Bahwa oleh karena itu, kami mohon Majelis Hakim yang terhormat, kiranya agar berhati-hati dalam memeriksa dan memutus perkara ini agar tidak terjadi kekeliruan dalam putusan perkara ini nantinya;

II. 2. PERIHAL SHGB MENJADI AGUNAN KREDIT PADA TERGUGAT I

- a. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II pada posita nomor 15 gugatan *a quo*, Para Penggugat memiliki hubungan keperdataan dengan Turut Tergugat I yang lahir dari Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik.
- b. Bahwa kemudian hak sewa tersebut ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan Notaris yaitu sbb.:

Hal. 15 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



- Akta Pemberian Hak Guna Bangunan No. 354/2012 tgl. 24 Juli 2012 Penggugat I telah memberikan Hak Guna Bangunan atas SHM No. 1770/Desa Padangsambian Kaja untuk jangka waktu 30tahun kepada Turut Tergugat III selaku Direktur Utama dari Turut Tergugat I dan diketahui oleh Turut Tergugat II selaku Komisaris pada Turut Tergugat I.
- Akta Pemberian Hak Guna Bangunan No. 355/2012 tgl. 24 Juli 2012 Penggugat I telah memberikan Hak Guna Bangunan atas SHM No. 1770/Desa Padangsambian Kaja untuk jangka waktu 30tahun kepada Turut Tergugat III selaku Direktur Utama dari Turut Tergugat I dan diketahui oleh Turut Tergugat II selaku Komisaris pada Turut Tergugat I.
- c. Bahwa berdasarkan syarat-syarat yang telah ditetapkan pada APHGB dimaksud yang diantaranya yaitu:
"Pihak Kedua diperkenankan untuk mengagunkan atau menjual dengan cara apapun juga Hak Guna Bangunan yang diberikan dengan akta ini dan/atau bangunan yang ada di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan tersebut tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari Pihak Pertama"
Dari klausul tersebut timbul hak bagi Turut Tergugat I untuk mengagunkan dan menjual dengan cara apapun HGB yang diberikan oleh Para Penggugat.
- d. Oleh sebab Turut Tergugat I telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I dan mengingat bahwa agunan telah diikat dengan hak tanggungan maka timbul hak bagi Tergugat I secara hukum untuk melakukan eksekusi agunan kredit sebagaimana ketentuan yang diatur pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak.
- e. Hal-hal yang diuraikan pada huruf a s/d huruf d di atas membuat terang dan jelas bahwa dalil Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana pada posita nomor 11 s/d 14, nomor 23 dan nomor 25 s/d 29 gugatan *a quo* yang menyatakan tindakan lelang agunan SHGB merupakan tindakan melawan hukum, cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum menjadi dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar.
- f. Penjelasan pada huruf b dan c di atas juga turut menjawab dalil Para Penggugat sebagaimana pada posita nomor 16 s/d 19 gugatan *a quo*.

II. 3. DALIL KERUGIAN PARA PENGGUGAT

- a. Bahwa pada posita nomor 30 s/d 31 gugatan *a quo*, Penggugat I dan Penggugat II memperhitungkan potensi kerugian akibat lelang SHGB yang dilakukan Tergugat I. Kemudian pada petitum nomor 8 gugatan *a quo*, Para Penggugat telah mengajukan permintaan ganti rugi materiil dan immaterial.

Hal. 16 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Pada saat yang bersamaan Penggugat I dan Penggugat II juga mengakui bahwa seluruh SHM sampai dengan saat ini berada di tangan Para Penggugat. Lantas kerugian seperti apakah yang dimaksud oleh Para Penggugat???

- b. Bahwa tidak sepatutnya Penggugat I dan Penggugat II memperhitungkan kerugian yang bukan merupakan akibat dari tindakan Tergugat I dan hanya menunjukkan asumsi belaka, bukan dari perhitungan matematis yang dapat dibuktikan.
- c. Bahwa posita dari Penggugat I dan Penggugat II tidak memperlihatkan hubungan hukum/legal standing yang bersifat kausalitas antara perbuatan Tergugat I dengan kerugian yang dimaksud Penggugat I dan Penggugat II sehingga petitum permohonan ganti rugi menurut hemat kami tidak dapat dikabulkan, sebagaimana adanya Yurisprudensi berikut:
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1971 yang menyatakan:
"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1720 K/Pdt/1986 yang menyatakan:
"Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasaruntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"
- d. Bahwa pada hakekatnya Tergugat I merupakan perbankan milik pemerintah (BUMN) yang menjalankan usaha utamanya di bidang jasa perbankan, dimana salah satu tugasnya menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit. Tentunya terdapat keuangan negara pada setiap fasilitas kredit yang disalurkan kepada masyarakat, sehingga sudah seharusnya Tergugat I mempertahankan dan melakukan segala daya upaya agar Tergugat I dapat menerima hak-haknya sebagaimana telah disepakati pada Perjanjian Kredit dengan Turut Tergugat I guna mencegah kerugian bagi negara.
- e. Bahwa mengenai petitum Ganti Rugi sebesar Rp165.000.000.000,- yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat I, sungguh merupakan suatu paradoks dari gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang mana seolah-

Hal. 17 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



olah gugatan *a quo* diajukan hendak mengecoh guna "memperkaya diri sendiri secara melawan hukum" (*unjust enrichment*) yang memanfaatkan peluang jika terjadi kesalahan putusan yang dibuat oleh pengadilan yang menguntungkan Penggugat I dan Penggugat II.

II. 4. TERGUGAT I MERUPAKAN PIHAK YANG BERITIKAD BAIK

- a. Bahwa Tergugat I menerima agunan kredit telah terlebih dahulu menganalisa dan memeriksa dengan tepat dan benar atas seluruh dokumen yang disampaikan oleh Turut Tergugat I. Perjanjian Kredit didasari dengan itikad baik dan kesadaran untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing serta telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUHPdata serta atas pengikatan jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap obyek jaminan yang diserahkan oleh Debitur juga telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan;
- b. Bahwa Perjanjian Kredit serta Pengikatan Jaminan telah benar, sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak;

II. 5. PERMOHONAN SITA OLEH PENGGUGAT

- a. Bahwa terhadap obyek yang telah dijaminakan sebagai agunan tidak dapat diletakkan sita jaminan sebagaimana yurisprudensi sebagai berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1326 K/Sip/1981 tanggal 9 Agustus 1982 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1984 antara lain disebutkan bahwa :
"terhadap barang-barang yang sudah dijaminakan sebagai agunan pada suatu Bank, tidak dapat dibenarkan untuk dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag), artinya bahwa terhadap tanah dan bangunan yang berada diatasnya yang terlebih dahulu diagunkan/dijaminakan kepada Bank dengan Hak Tanggungan, maka sita jaminan tidak dapat diletakkan atas tanah dan bangunan tersebut";
 - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 394K/Pdt/1994 tanggal 31-05-1985 antara lain disebutkan bahwa :
"barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag (CB)";
- b. Bahwa SHGB No. 330 tanggal 17/10/2012 atas nama PT Batu Sari Lestari dan SHGB No. 331 tanggal 17/10/2012 atas nama PT Batu Sari Lestari telah dibebani Hak Tanggungan yang pengikatannya telah sesuai

Hal. 18 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga pengikatan Hak Tanggungan tersebut telah sah dan mengikat;

- c. Bahwa dalam Pasal 463 RV (*Reglement Op de Burgelijk Rechtsbordering*) menjelaskan terhadap suatu objek yang telah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (salah satunya hak tanggungan) dapat diletakkan sita persamaan, selanjutnya jika dilakukan eksekusi penjualan atau eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut maka pelunasan terhadap kreditur pemegang hak tanggunganlah yang pertama kali diperhitungkan;

Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang terhormat untuk:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III menyatakan membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III.
2. Bahwa benar Penggugat I adalah pemilik sebidang tanah seluas 1760 m2 yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 101, Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sesuai dengan SHM No. 1770/Desa Padangsambian Kaja, atas nama Ni Made Susantini (selanjutnya disebut sebagai "Tanah Milik Penggugat I"), dengan batas-batas :

Utara	: Jalan Gunung Catur
Timur	: I Ketut Diatmika
Selatan	: Toko

Hal. 19 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Barat : Jalan Gatot Subroto

3. Bahwa benar Penggugat II adalah pemilik sebidang tanah seluas 1800 m2 yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 101, Desa Padangsembian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sesuai dengan SHM No. 5028/Desa Padangsembian Kaja, atas nama I Ketut Diatmika (selanjutnya disebut sebagai "Tanah Milik Penggugat II"), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Gunung Catur;

Timur : Sungai Kecil;

Selatan : Ni Made Susantini;

Barat : Jalan Gatot Subroto;

4. Bahwa benar Penggugat I memiliki hubungan keperdataan dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, yaitu Turut Tergugat I menyewa Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 72 tanggal 20 Maret 2012 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, S.H. - Notaris di Denpasar, yang mana dalam perjanjian sewa tersebut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing bertindak selaku komisariss dan direktur dari Turut Tergugat I.
5. Bahwa benar Penggugat II memiliki hubungan keperdataan dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, yaitu Turut Tergugat I menyewa Tanah Milik Penggugat II sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 71 tanggal 20 Maret 2012 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, S.H. - Notaris di Denpasar, yang mana dalam perjanjian sewa tersebut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing bertindak selaku komisariss dan direktur dari Turut Tergugat I.
6. Bahwa tidak benar Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebab dalam Pasal 14 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 71 tanggal 20 Maret 2012 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 72 tanggal 20 Maret 2012 yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, S.H., disebutkan bahwa Turut Tergugat I berhak untuk memohonkan Hak Guna Bangunan atas Tanah Milik Penggugat I dan Penggugat II serta berhak untuk mencarikan dana atas Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Mengenai dalil tidak adanya kuasa yang pernah diberikan oleh Para Penggugat kepada Para Turut Tergugat guna proses pengajuan kredit, dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa semua dokumen persyaratan kredit telah ditentukan dan diperiksa sebelumnya oleh Tergugat I selaku pihak bank/kreditur. Apabila ada kekurangan dokumen (yang mengharuskan adanya

Hal. 20 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



kuasa tersendiri dari pemilik tanah), maka seharusnya Tergugat I dapat meminta kepada Turut Tergugat I untuk melengkapinya bilamana perlu melakukan konfirmasi langsung kepada Para Penggugat selaku pemilik tanah namun hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I sehingga kesalahan dari Tergugat I tersebut tidak dapat ditimpakan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, ataupun Turut Tergugat III.

7. Bahwa Turut Tergugat I juga terkejut dan merasa dirugikan mengetahui adanya pemberitahuan dan/atau pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap Tanah Milik Penggugat I dan Penggugat II berikut segala turutan yang melekat di atasnya sesuai SHBG No. 330/Padangsambian Kaja dan SHGB No. 331/Padangsambian Kaja atas nama PT. Batu Sari Lestari, sebab Turut Tergugat I bukanlah debitur yang masuk dalam katagori kredit diragukan ataupun kredit macet sehingga tidak dibenarkan secara hukum Tergugat I melakukan lelang terhadap agunan tersebut.
8. Bahwa berdasarkan Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, bank hanya dapat melaksanakan pelelangan terhadap agunan jika debitur sudah tergolong ke dalam kredit diragukan ataupun kredit macet karena menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 120 hari (kredit diragukan) atau lebih dari 180 hari (kredit macet) dan telah mengeluarkan Surat Peringatan (SP) sebanyak 3 kali kepada debitur.
9. Bahwa selama ini Turut Tergugat I cukup taat dan memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran kredit, dimana pembayaran pokok kredit (pinjaman) yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I selama tiga bulan terakhir saja telah mencapai Rp. 10.625.000.000,- (sepuluh miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dari sisa total penyelesaian kredit yang harus dibayarkan sejumlah Rp. 34.500.000.000,- (tiga puluh empat miliar lima ratus juta rupiah), pembayaran mana dilakukan oleh Turut Tergugat I sebagai berikut :
 - Pada tanggal 29 September 2023 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
 - Pada tanggal 13 Oktober 2023 sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).
 - Pada tanggal 30 November 2023 sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).
10. Bahwa tanpa ada pemberitahuan atau peringatan sebelumnya kepada Turut Tergugat I selaku debitur, tiba-tiba pada bulan Februari 2024 Tergugat I

Hal. 21 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



memberikan surat pemberitahuan kepada Penggugat I dan Penggugat II tentang adanya pelaksanaan lelang terhadap Tanah Milik Penggugat I dan Penggugat II berikut segala turutan yang melekat di atasnya sesuai dengan SHBG No. 330/Padangsambian Kaja dan SHGB No. 331/Padangsambian Kaja atas nama PT. Batu Sari Lestari, bahkan telah mengumumkannya pada koran Tribun Bali tanggal 13 Maret 2024, yang mana perbuatan tersebut jelas bertentangan dengan Pasal 1238 KUH Perdata dan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengharuskan adanya peringatan terlebih dahulu sebagai bentuk adanya wanprestasi.

11. Bahwa apabila dilihat dari rentang waktu pembayaran kredit terakhir yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I yaitu pada bulan November 2023, maka tidak dapat dibenarkan jika Tergugat I melakukan pemberitahuan pelaksanaan lelang pada bulan Februari 2024, sebab pada saat itu Turut Tergugat I belum dapat dikategorikan sebagai debitur dengan kredit diragukan ataupun kredit macet bahkan Turut Tergugat I belum/tidak pernah mendapatkan peringatan atau somasi sebelumnya dari Tergugat I.
12. Bahwa selain itu Turut Tergugat I sebagai hotel hingga saat ini masih terus beroperasi dengan baik bahkan mampu melakukan pembayaran kredit dalam jumlah yang cukup signifikan, yang artinya bahwa keuangan Turut Tergugat I selaku debitur tetap produktif sehingga tidak sepatutnya Tergugat I melakukan lelang terhadap 2 (dua) SHGB milik Turut Tergugat I yang berada di atas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II.
13. Bahwa mengingat saat ini telah terdapat gugatan a quo yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar sejak tanggal 21 Maret 2024, maka berdasarkan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, seharusnya Tergugat I tidak dapat melanjutkan pelaksanaan lelang menggunakan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memerintahkan agar Tergugat I atau pihak-pihak lainnya yang berkepentingan untuk segera menghentikan atau membatalkan pelaksanaan lelang yang dimaksud.
14. Bahwa pada prinsipnya dengan situasi dan kondisi sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I tidak dibenarkan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan melainkan hanya dapat menggunakan mekanisme Pasal 14 UU Hak Tanggungan yang mana harus memperoleh izin dari Ketua Pengadilan terlebih dahulu atau melalui

Hal. 22 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



gugatan perdata biasa. Kaidah hukum ini dapat dilihat dari di beberapa yurisprudensi sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 2660 K/Pdt/1987. “Penjualan tanah jaminan harus dilakukan melalui cara pelelangan umum setelah memperoleh izin dari pengadilan.”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 641 K/Pdt/1993 tanggal 27 Juni 1996. “Permohonan eksekusi grose akta hipotek yang diajukan oleh kreditur haruslah ditunda dahulu sampai ada putusan yang berkekuatan pasti atas gugatan perdata tentang tuntutan tidak sahnya credit agreement yang diajukan oleh debitur pada saat bersamaan.”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 2903 K/Pdt/1999 tanggal 22 Mei 2001. “Eksekusi grose akta pengakuan utang eks Pasal 224 HIR yang diajukan kreditur ke Pengadilan Negeri dinilai tidak memiliki “Eksekutorial Titel” karena debitur telah membantah atau menyangkal mengenai jumlah utang yang harus dibayarnya kepada kreditur bank, sehingga dalam masalah ini masih terdapat perbedaan dan perselisihan tentang “jumlah utang” antara kreditur dengan debitur dan dalam keadaan yang demikian itu maka masalah tersebut tidak dapat diajukan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR melainkan harus diajukan dalam bentuk gugatan perdata biasa eks Pasal 118 HIR dimana para pihak memperoleh kesempatan yang sama mempertahankan haknya masing-masing serta membuktikan dalil-dalilnya masing-masing dengan asas Audi et Alteram Partem.”;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menghukum Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat I dan II untuk tidak melaksanakan dan atau membatalkan lelang terhadap asset milik Penggugat I dan II berupa;
 - a. Sebidang tanah seluas 1760 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1770/Desa Padangsambian Kaja atas nama ; Ni Made Susantini (PENGGUGAT I), dengan batas-batas adalah sebagai berikut ;
Utara berbatasan dengan ; Jalan Gunung Catur.
Timur berbatasan dengan ; I Ketut Diatmika.
Barat berbatasan dengan ; Toko.

Hal. 23 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto.

- b. Sebidang tanah seluas 1800 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5028/Desa Padangsambian Kaja, atas nama ; I Ketut Diatmika (PENGUGAT II), dengan batas-batas adalah sebagai berikut ;

Utara berbatasan dengan ;Jalan Gunung Catur.

Timur berbatasan dengan ; Sungai kecil.

Barat berbatasan dengan ; Ni Made Susantini.

Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto.

4. Menyatakan lelang yang dilakukan TERGUGAT I, dan II, yang dijadwalkan pada hari RABU tanggal 27 Maret 2024 dan atau hari-hari lainnya terhadap ;

- a. Sebidang tanah seluas 1760 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1770/Desa Padangsambian Kaja atas nama ; Ni Made Susantini (PENGUGAT I), dengan batas-batas adalah sebagai berikut ;

Utara berbatasan dengan ; Jalan Gunung Catur.

Timur berbatasan dengan ; I Ketut Diatmika.

Barat berbatasan dengan ; Toko.

Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto.

- b. Sebidang tanah seluas 1800 m2, yang terletak di Jalan Gatot Subroto No. 101 Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar Provinsi Bali, dan atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5028/Desa Padangsambian Kaja, atas nama ; I Ketut Diatmika (PENGUGAT II), dengan batas-batas adalah sebagai berikut ;

Utara berbatasan dengan ;Jalan Gunung Catur.

Timur berbatasan dengan ; Sungai kecil.

Barat berbatasan dengan ; Ni Made Susantini.

Selatan berbatasan dengan ; Jalan Gatot Subroto.

, tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum;

5. Menyatakan segala perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan Turut Tergugat I, II, III, diatas aset milik Penggugat I dan II, tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk tidak mengalihkan, memindah tangankan asset milik Penggugat I dan II dalam perkara aquo kepada pihak manapun;

Hal. 24 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat, I dan II yakni ;
 - Kerugian material sebesar Rp. 150.000.000.000.- (seratus lima puluh milyar rupiah).
 - Kerugian inmaterial sebesar Rp. 15.000.000.000.- (lima belas milyar rupiah).Total kerugian PENGGUGAT, I dan II, baik material maupun inmaterial sebesar Rp. 165.000.000.000.- (seratus enam puluh lima milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan II, untuk membayar uang paksa (dwangsom) apabila lalai menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni sebesar Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) per hari;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conserveitoir beslag) yang dilakukan terhadap aset milik Tergugat I berupa ; **1 (satu) bidang tanah** berikut bangunan yang ada diatasnya dan atau dikenal sebagai kantor PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Regional Commercial & Retail Productive Remedial & Recovery 08 , Denpasar Bali, yang terletak di Jalan Gajahmada No. 30 Dauh Puri Kaja Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar Bali;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa ; verzet, banding, maupun kasasi;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, selanjutnya Kuasa para Penggugat mengajukan Replik tertanggal 10 Agustus 2024, Kemudian atas Replik tersebut Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 19 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa para Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik No 1770/ Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar atas nama Ni Made Susantini, Selanjutnya diberitanda P.1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai Asli Sertipikat Hak Milik No 5028 Desa padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, atas nama I Ketut Diatmika selanjutnya diberitanda P.2;
3. Fotokopi sesuai Asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 72 Tanggal 20 Maret 2012 antara I Made Susantini dengan PT Batu Sari Lestari selanjutnya diberitanda P.3;
4. Fotokopi sesuai Asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 71 Tanggal 20 Maret 2012 antara Ketut Diatmika Sudira dengan PT Batu Sari Lestari selanjutnya diberitanda P.4;
5. Fotocopy dari Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No 330 Desa Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar atas nama pemegang Hak PT Baru Sari Lestari selanjutnya diberitanda P.5;
6. Fotocopy dari Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No 331 Desa Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar atas nama pemegang Hak PT Baru Sari Lestari selanjutnya diberitanda P.6;
7. Fotocopy sesuai aslinya STTS PBB tahun 2009 atas obyek tanah yang terletak di Jalan Gatot Subroto Barat No 101, Desa padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar atas nam Ni Made Susantiniselanjutnya diberitanda P.7;
8. Fotocopy sesuai aslinya STTS PBB tahun 2010 atas obyek tanah yang terletak di Jalan Gatot Subroto Barat No 101, Desa padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar atas nama Ni Made Susantini Selanjutnya diberitanda P.8;
9. Fotocopy sesuai aslinya Surat dari Bank BNI No ECR/4.8/1/17 tanggal 12 Pebruari 2024 Perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberitanda P.9;
10. Fotocopy sesuai aslinya Surat dari Bank BNI No ECR/4.8/1/18 tanggal 12 Pebruari 2024 Perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang, yang ditujukan kepada Ni made Susantini selanjutnya diberitanda P.10;
11. Fotocopy sesuai aslinya Surat dari Bank BNI No ECR/4.8/1/22, tanggal 21 Pebruari 2024, Perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang, yang ditujukan kepada I Ketut Diatmika Sudira selanjutnya diberitanda P.11;
12. Fotocopy sesuai aslinya Surat dari Bank BNI No ECR/4.8/1/23 tanggal 21 Pebruari 2024, Perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang, yang ditujukan kepada I Ketut Diatmika Sudira selanjutnya diberitanda P.12;
13. Fotocopy sesuai aslinya Surat dari Bank BNI No ECR/4.8/1/81 tanggal 29 April 2024, Perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang, yang

Hal. 26 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



ditujukan kepada I Ketut Diatmika Sudira (Pemilik SHM No 5028) selanjutnya diberitanda P.13;

14. Fotocopy sesuai aslinya Surat dari Bank BNI No ECR/4.8/1/82 tanggal 29 April 2024, Perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang, yang ditujukan kepada Ni Made Susantini (Pemilik SHM No 1770) selanjutnya diberitanda P.14;

15. Fotocopy sesuai aslinya Iklan Pemberitahuan Surat Kabar Radar Bali Hal 2 tanggal 27 Maret 2024 selanjutnya diberitanda P.15;

16. Fotocopy sesuai aslinya Surat Tagihan pajak Daerah (STPD) nama wajib pajak Golden Tulip Essential, Nomor Obyek Pajak 51.71.030.011.022.0091.0 selanjutnya diberitanda P.16;

17. Fotocopy dari foto, foto-foto yang dipasang oleh Tergugat II, Selanjutnya diberitanda P.17;

18. Fotocopy sesuai aslinya Pemberitahuan relas panggilan Sidang No perkara 387/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 25 Maret 2024, Selanjutnya diberitanda P.18; Menimbang, bahwa bukti surat P-1 s/d P-18 tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, selain bukti surat tersebut para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Komang Hartaguna, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan mengetahui tanah milik Para Penggugat dari orang tua saksi yang merupakan teman dekat orang tua saksi;
- Bahwa tahun 2013 saksi mendapat informasi dari orang tua saksi bahwa tanah Para Penggugat dikontrakkan, lalu saksi datang kerumah Ni Made Susantini/Penggugat I ternyata, Penggugat I menyampaikan tanah sudah dikontrakkan:
- Bahwa Para Penggugat menunjukan bukti bahwa tanah sudah dikontrakkan:
- Bahwa letak tanah tersebut di Gatot Subroto No 101 Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar;
- Bahwa tanah yang disewakan tersebut memiliki 2 (dua) sertifikat:
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama Ni Made Susantini dan I Ketut Diatmika:
- Bahwa luas tanah tersebut dimana tanah atas nama Ni Made Susantini seluas 1760 M2 dan tanah atas nama I ketut Diatmika seluas 1800 M2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa penyewa dari tanah tersebut:

Hal. 27 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar tahun 2013 saksi sempat bertemu dengan para Penggugat sewaktu acara keluarga dan disela-sela acara sempat ngobrol dan diceritakan oleh Penggugat I bahwa tanah dijaminan kepada BNI:
 - Bahwa diatas tanah tersebut sekarang berdiri bangunan hotel yang sekarang bernama Azana Boutique Hotel Denpasar:
 - Bahwa sampai sekarang hotel tersebut masih beroperasi:
 - Bahwa Perjanjian sewa menyewa tersebut atas nama ibu Ni Made Susantini
 - Bahwa ada proses pengalihan Hak dari hak Milik ke SHGB:
 - Bahwa sudah disepakati oleh para pihak perubahan hak tersebut oleh Para Pihak:
 - Bahwa sewa menyewa tanah tersebut selama 30 (tiga puluh) tahun:
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apa kompensasinya dengan beralihnya menjadi SHGB;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan perubahannya menjadi SHGB:
 - Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa diatur peralihan Hak Milik menjadi SHGB;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan I Nyoman Swastika dengan PT Batu Sari Lestari;
 - Bahwa adanya peralihan Hak Sewa menjadi Hak Guna Bangunan saksi ketahui setelah mendapat cerita dari Para Penggugat yang bertemu dengan saksi pada bulan Februari 2024 saat acara perkumpulan organisasi dan diberitahu juga tentang SHGB yang akan dilelang tanpa sepengetahuan Para Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut dimana :
 - o Utara : Jalan Gunung Catur:
 - o Timur : Sungai:
 - o Barat : Tanah milik
 - o Selatan : Jalan Gatot Subroto
 - Bahwa saksi pernah melihat dipasang spanduk dilelang sekotar bulan Maret 2024;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Yasin Zakaria, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai konsultan diperhotelan:

Hal. 28 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kenal dengan Para Penggugat karena saksi dikenalkan dengan Pak Nyoman Swastika dan saat bertemu itu saksi dipanggil untuk proyeksi berapa kira-kira dana untuk pembangunan hotel di atas lahan milik Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat sebagai pemilik tanah :
- Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah yang akan disewakan dengan Para penggugat:
- Bahwa tanah tersebut disewa akan dibangun hotel diatas tanah tersebut:
- Bahwa proyeksi dana untuk membangun hotel tersebut 30 M:
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya darimana sumberdana pembangunan hotel tersebut:
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut:
- Bahwa saksi membaca perjanjian tersebut:
- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa tersebut saksi mengetahui bahwa bisa di SHGB kan dan bisa dipinjamkan uang dan harus dengan surat kuasa:
- Bahwa saksi belum pernah melihat, dari Pak Nyoman Swastika memberitahu sedang proses SHGB;
- Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah namun 1 hamparan;
- Bahwa letak tanah tersebut di Gatot Subroto No 101 Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut dimana :
 - o Utara : Jalan Gunung Catur:
 - o Timur : Sungai:
 - o Barat : Tanah milik
 - o Selatan : Jalan Gatot Subroto
- Bahwa diatas tanah tersebut sekarang berdiri bangunan hotel yang sekarang bernama Azana Boutique Hotel Denpasar:
- Bahwa sampai sekarang hotel tersebut masih beroperasi:
- Perjanjian sewa menyewa tersebut atas nama ibu Ni Made Susantini dan Ketut Diatmika Sudira;
- Bahwa urgensi saksi diberitahukan SHGB tersebut oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat II karena saksi sebagai konsultan dan saksi memerlukan untuk mengetahui untuk menghitung berapa keuntungan dan lain-lain yang diperlukan untuk pembangunan hotel:
- Bahwa jangka waktu sewa menyewa tersebut selama 30 (tiga puluh) tahun
- Bahwa saksi mendapat informasi saat itu bahwa sedang dilakukan proses peralihan dari Sewa menjadi Hak Guna Bangunan namun saksi tidak mengetahui kelanjutan dari hal tersebut;

Hal. 29 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai konsultan bertugas hanya bekerja terkait dengan proyeksi rencana pembangunan hotel. Setelah hotel dibangun dan beroperasi, saksi tidak mengetahui terkait operasional hotel.
- Bahwa yang mempekerjakan saksi adalah Turut Tergugat II/ Pak Nyoman Swastika:
- Bahwa awalnya saksi dipakai bila diperlukan, lalu saksi dipanggil lagi setelah hotel jadi untuk bekerja dan menerima upah setiap bulannya;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja lagi sebagai konsultan dan saksi diberhentikan bulan Maret 2024:
- Bahwa saksi mengetahui oprasional dari hotel Azana tersebut:
- Bahwa saksi mengetahui, PT batur Sari meminjam kredit di BNI:
- Bahwa saat itu PT batur Sari mampu membayar kredit di BNI tersebut;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari sesuai aslinya Perjanjian kredit No 2012.060 tanggal 17 Desember 2012Selanjutnya diberitanda TI.1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Persetujuan Perubahan Perjanjian kredit No (5) 059/DPM/PK-Restrukturisasi/2016 tanggal 22 Juli 2021, selnjutnya diberitanda TI.2;
3. Fotocopy dari Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No 330 Desa Padangsembian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar atas nama pemegang Hak PT Baru Sari Lestari selanjutnya diberitanda TI.3;
4. Fotocopy dari Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No 331 Desa Padangsembian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar atas nama pemegang Hak PT Baru Sari Lestari selanjutnya diberitanda TI.4;
5. Fotocopy dari copy Tanggal 27 MARET 2024, No ECR/4.8/1/50 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang yang ditujuakn Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar Selanjutnya diberitanda TI.5;
6. Fotocopy sesuai aslinya Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Media Tribun Bali, tanggal 30 April 2024 selanjutnya diberitanda TI.6;
7. Fotocopy dari Copy No ECR/4.8.1/102 Perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Ulang tanggal 25 Oktober 2023 yang ditujukan kepada NI Made Susantini Selanjutnya diberitanda TI.7;

Hal. 30 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



8. Fotocopy dari Copy Perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Ulang tanggal 25 Oktober 2023 yang ditujukan kepada I Ketut Diatmika selanjutnya diberitanda TI.8;
9. Fotocopy sesuai aslinya Surat dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara Bali dan Nusa Tenggara tanggal 23 April 2024, Nomor S-935/KNL.1401/2024 Perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang (PT Batu Sari Lestari), Selanjutnya diberitanda TI.9;
10. Fotocopy dari copy Perihal Surat Keputusan Penyelesaian Kredit tanggal 20 September 2023 ditujukan Kepada PT Putra Inti Lumayan selanjutnya diberitanda TI.10;
11. Fotocopy dari copy Perihal Surat Keputusan Kredit Kepada PT Putra Inti Lumayan Up. I Nyoman Swastika tanggal 13 Oktober 2023, Selanjutnya diberitanda TI.11;
12. Asli Rekening Koran Selanjutnya diberitanda TI.12;
13. Fotocopy dari Copy Salinan Risalah Lelang No 362/14.01/2024-01 tanggal 7 Mei 2024, Selanjutnya diberitanda TI. 13;

Menimbang, bahwa bukti surat TI.1 sampai dengan TI.13 tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, selain bukti surat tersebut Tergugat I juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Ketut Catur Asmari, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi sebagai karyawan BUMN BNI bergabung dibagian recovery BSL tahun 2022 yaitu menangani masalah penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah;
 - Bahwa upaya yang dilakukan adalah upaya penyelesaian dimana upaya penyelamatan sudah dilakukan diunit sebelumnya;
 - Bahwa di unit sebelumnya sudah dilakukan restrukturisasi ;
 - Bahwa terkait pelaksanaan lelang sudah disampaikan dan surat penetapan;
 - Bahwa debitur sampai saat waktunya tidak melakukan pembayaran;
 - Bahwa yang dilelang adalah 2 SHGB;
 - Bahwa yang melakukan lelang KPKNL melalui PT Bali Auction House;
 - Bahwa saksi mengetahui lelang ke- 1 sampai dengan lelang ke- 3 waktu itu tidak laku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sewaktu dilakukan lelang ke-4 demikian pula sewaktu lelang laku saksi sudah pensiun;
- Bahwa SHGB tersebut atas nama PT Batu Sari Lestari;
- Bahwa Turut Tergugat II mengajukan restrukturisasi dimana keringanan yang disetujui sebesar 34.5% itu adalah noinal keputusan keringanan membayar;
- Bahwa saksi pernah datang ke hotel dan Hotel tersebut masih beroperasi sampai sekarang;
- Bahwa lelang ke-4 dilaksanakan bulan Mei 2024 dan saksi tidak mengetahui siapa pemenang lelang ke-4 karena saksi sudah keburu pensiun;
- Bahwa PT Batur Sari Lestari (BSL) yang meminjam kredit kepada Bank BNI;
- Bahwa ada akat perjanjian kredit sewaktu PT Batur Sari Lestari (BSL) melakukan pinjaman kepada Bank BNI
- Bahwa Ni Putu Prima Septiani adalah Direktur PT Batur Sari Lestari;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya hubungan Nyoman Swastika dengan PT Batur Sari Lestari;
- Bahwa tidak mengetahui apakah restrukturisasi diberikan karena untuk mempertahankan elestabilitas bank atau BSL;
- Bahwa PT BSL melakukan pembayaran ke Bank BNI namun jumlahnya kecil;
- Bahwa pembayaran tidak terealisasi, dimana PT BSL melakukan pembayaran tidak sesuai dengan kesepakatan kepada Tergugat I;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan PT BSL sekitar 15 Juta kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I pernah dilakukan teguran dan peringatan kepada PT BSL atas kekurangan pembayaran tersebut;
- Bahwa upaya penyelamatan dilakukan setelah dilakukan restrukturisasi sebanyak 6 kali
- Bahwa upaya penyelesaian yang dilakukan dengan 1. Ada setoran beberapa kali dan 2. Ada setoran 10 M untuk menebus jaminan 4/3;
- Bahwa setoran 10 M tersebut adalah dimohonkan oleh Debitur kepada BNI;
- Bahwa setoran 10 M tersebut bertujuan untuk penarikan jaminan :
- Bahwa pembayaran 10 M tersebut untuk penarikan jaminan sekaligus penurunan. Jadi setelah dilakukan pembayaran 10 M langsung menurunkan pinjaman;
- Bahwa ada beberapa agunan sebelumnya rumah tinggal yang sudah ditarik dan hotel yaitu berupa 2 SHGB atas nama PT Batu Sari Lestari :
- Bahwa penagihan pembayaran dilakukan kepada bapak I Nyoman Swastika dan PT Batu Sari Lestari:

Hal. 32 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



- Bahwa saksi tidak pernah melakukan penagihan langsung kepada pemilik SHM;
- Bahwa mekanisme-mekanisme yang pernah dilakukan agar tidak terjadi lelang yang pernah dilakukan pada awalnya PT Batu Sari Lestari melakukan pengajuan keringanan untuk pelunasan pinjaman dari 47... menjadi 34,5, dari sini ada limit waktu sampai bulan September, dimana disetujui dengan keringanan BDO sebesar 34,5, tetapi sampai dengan limit waktu yang ditentukan setoran itu tidak terealisasi: Jadi pihak Debitur mohon keringanan bunga, denda yang akhirnya disetujui 34,5. Itu sudah mendapat keringanan BDO karena diluar itu masih ada biaya-biaya lain karena itu sudah proses lelang dengan menggunakan jasa sehingga ada feenya;
- Bahwa pada saat memberikan keringanan pada PT BSL posisi PT BSL ada pada kolektibility 6:
- Bahwa memang sudah dilakukan upaya penyelamatan diunit sebelumnya dan juga sudah dilakukan restrukturisasi sebanyak 6 kali dan dari OJK bahwa kredit harus diselesaikan;
- Bahwa PT BSL akan melakukan cicilan membayar sampai bulan Desember yang akan dilakukan secara bertahap sejumlah 20 Milyar rupiah namun setoran tersebut tidak terealisasi, hanya terbayarkan 3 M;
- Bahwa tindakan Bank atas keterlambatan Turut Tergugat I saat itu memberikan somasi kepada Turut Tergugat I;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan secara tertulis terkait surat dari OJK tersebut;
- Bahwa PT BSL melakukan pembayaran selama ini namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;

2. Saksi Ni Luh Kadek Adi Evayani, SE., AK.MAB, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi diangkat di BNI tahun 2004 sampai saat ini kurang lebih 20 (dua puluh) tahu dibagian awalnya bagian kredit sekarang di bagian ECR atau recovery;
- Bahwa saksi pernah mendengar perjanjian akad kredit antara PT. Batu Sari Lestari, dimana PT Batu Sari Lestari adalah debitur perawatan kami;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa nilai kredit PT BSL dimana saksi mengetahuin setelah laku lelang baru kami bergabung;
- Bahwa ada Obyek yang dilelang ada 2 (dua) SHGB nomor 330 dan 331;
- Bahwa luasnya masing-masing dari SHGB 330 dan 331 itu Luas SHGB 330 adalah 1.760 M² dengan SHM 1770 sedangkan SHGB 331 adalah 1.800 dengan SHM 5028 ;

Hal. 33 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa pemilik SHM dari kedua obyek tersebut SHM 1770 Ni Made Susantini (Penggugat I) sedangkan pemilik SHM 5028 adalah I Ketut Diatmika (Penggugat II).
- Bahwa pemilik nama SHGB kedua obyek tersebut PT. Batu Sari Lestari dan kedua obyek tersebut yang dilelang ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kedua obyek tersebut menjadi jaminan di akad kredit nomor berapa karena saat itu saksi belum bergabung kami bergabung setelah lelang;
- Bahwa ketika obyek tersebut dijadikan jaminan lelang kemudian langkah-langkah yang dilakukan terhadap kedua obyek tersebut sebelum lelang saksi tidak tahu karena bukan bagian saksi, saksi hanya mengetahui setelah terjadi lelang setelah obyek tersebut terjual;
- Bahwa sebelum lelang ada pemberitahuan lelang disampaikan kepada debitur
- Bahwa saksi setelah lelang kami bertugas memberitahukan hasil lelang;
- Bahwa hasil lelang apa yang diberitahukan itu Pertama kita menginformasikan memberitahu obyek yang dilelang, dengan limit dengan nilaiRp 33. Milyar lebih untuk 2 (dua) obyek lelang ini dan hasilnya kurang lebih Rp 30.490.000.000, - (tiga puluh milyar empat ratus Sembilan puluh juta) lebih ;
- Bahwa pemenang lelangnya adalah Muhamad Ali;
- Bahwa hasil lelangnya diberitahukan ke debitur atas nama PT. Batu Sari Lestari' kemudian kepemilik SHM atas nama Ni Made Susantini dan I Ketut Diatmika;
- Bahwa tanggapan setelah dilelang kami juga memberitahukan sisa kewajibannya dan kami juga memberitahukan bahwa jaminan sudah habis ;
- Bahwa kewajiban yang belum terselesaikan masih kurang sekitar kurang lebih 11 (sebelas) milyar rupiah;
- Bahwa saksi mengetahui sudah terjadi lelang dari risalah lelang setelah terjadi lelang kami menerima risalah lelangnya dari KPKNL Denpasar ;
- Bahwa yang melakukan lelang adalah KPKNL dan PT Bali Auction House adalah rekanan kita dia bertugas untuk melakukan Jasa pra lelang ;
- Bahwa tugas PT. Bali Auction House menyerahkan data-data lelang kemudian dia meneruskan ke KPKNL
- Bahwa yang melakukan lelang adalah kita sebagai saksi didampingi oleh PT Batu Sari Lestari dan KPKNL sebagai lembaga yang mengadakan lelang;
- Bahwa sisa hutang PT Batu Sari Lestari Sekitar kurang lebih 11,9 Milyar rupiah;

Hal. 34 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini angunan yang digunakan PT BSL ke BNI sudah habis jaminannya;
- Bahwa ketika 11 milyar ini tidak dibayar adalah merupakan kerugian dari BNI;
- Bahwa kapan obyek tersebut dilelang tanggal 7 Mei 2024;
- Bahwa kondisi jaminan masih belum ditempati oleh pemenang lelang tapi sudah dibayarkan oleh Pemenang lelang;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai aslinya Rekening Koran PT Batu Sari Lestari dengan No Rekening 0467041072 , selanjutnya diberitanda TT-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Nomor ECR/4.8/1/21 tanggal 21 Feb 2024, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang selanjutnya diberitanda TT-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Pengumuman koran Tribun Bali tanggal 13 Maret 2024 mengenai akan dilaksanakannya lelang pada tanggal 27 Maret 2024, Selanjutnya diberitanda TT-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya Pengumuman koran Tribun Bali tanggal 30 April 2024 mengenai akan dilaksanakannya lelang pada tanggal 7 Mei 2024, Selanjutnya diberitanda TT-4;
5. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan lelang tanggal 22 Mei 2024 yang ditujukan kepada PT Batu Sari Lestari, selanjutnya diberitanda TT-5;
6. Fotocopy sesuai aslinya Relas Panggilan (Surat Tercatat) No 387/PDT.G/2024/PN Dps tanggal 3 April 2024, selanjutnya diberitanda TT-6;
7. Fotocopy sesuai aslinya Rekening Koran PT Batu Sari Lestari dengan No Rekening 0278319032, Selanjutnya diberitanda TT-7;
8. Fotocopy sesuai aslinya Rekening Koran PT Batu Sari Lestari dengan No Rekening 0467041071, Selanjutnya diberitanda TT-8;
9. Fotocopy sesuai print out table pembayaran PT Batu Sari Lestari sebagaimana pasal 27 ayat (23) Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No (5) 059/DPM/PK- Restrukturisasi/2016 tanggal 22 Juli 2021 minimal sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) Selanjutnya diberitanda TT-9;
10. Fotocopy sesuai print out Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No berkas : 41080/2024 selanjutnya diberitanda TT-10;
11. Fotocopy sesuai print out Fotocopy sesuai print out Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No berkas : 41080/2024 selanjutnya diberitanda TT-11;

Hal. 35 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti surat TT-1 sampai dengan TT-11 tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, selain bukti surat tersebut Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Putu Bayu Suteja, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di Azana Boutiq Hotel dimana hotel tersebut dimiliki oleh PT Batu Sari Lestari, posisi saksi sebagai GM General manager ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa tanah antara PT Batu Sari Lestari dengan Ni Made Susantini dan I Ketut Diatmika Sudira ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT Batu Sari Lestari memiliki utang di BNI;
- Bahwa yang menjadi jaminan dari utang tersebut Hotelnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa PT. Batu Sari Lestari selalu melakukan pembayaran atas utang-utangnya di BNI, dimana saksi selalu menyiapkan pembayaran dan transfer kerekening BNI sesuai dengan permintaan PT. Batu Sari;
- Bahwa proses pembayaran ke BNI dimana tiap bulan kami diberikan informasi untuk menyiapkan dana setelah kami konfirmasi kesediaan dana kemudian kami dari pihak manajemen melakukan transfer ke rekening yang sudah disiapkan oleh BNI sesuai dengan nilai yang diminta;
- Bahwa pembayaran ke BNI tersebut BNI langsung mendebitnya secara otomatis;
- Bahwa Hotel Azana Boutiq ini masih tetap beroperasi sampai sekarang tapi saat Covid memang tidak beroperasi;
- Bahwa pendapatan hotel Azana Boutiq Hotel tiap bulannya berdasarkan dari tahun pertahun di tahun 2021 adalah 750 sampai 850 juta rupiah;
- Bahwa dengan pendapatan tersebut seharusnya PT. Baru Sari Lestari mampu membayarkan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan;
- Bahwa pemilik dari Hotel Azana Boutiq adalah I Nyoman Swastika dan istrinya;
- Bahwa sampai saat ini Hotel Azana Boutiq masih miliki I Nyoman Swastika;
- Bahwa pihak BNI pernah datang tujuan untuk bertemu dengan owner;
- Bahwa pihak BNI pernah member peringatan kepada PT BSL terkait pembayaran utangnya;

Hal. 36 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa atas peringatan tersebut saksi sampaikan kepada kepada owner;
- Bahwa setelah mendapatkan peringatan dari pihak BNI, pihak management tetap melakukan pembayaran ke rekening BNI tersebut ;
- Bahwa pihak BNI tetap mendebit setoran PT BSL:
- Bahwa saksi tidak mengetahui legalitas dari tanah yang disengketakan, saksi hanya mengetahui tentang legalitas hotelnya saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa BNI pernah memberikan restrukturisasi kredit kepada PT. Batu Sari Lestari;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sertifikat tanah hotel itu berupa SHM atau SHGB karena kami dimanagenet tidak mengurus yang seperti itu;
- Bahwa selalu menyediakan dana untuk pembayaran di BNI sesuai dengan intruksi dari Direktur;
- Bahwa saksi mengetahui dari pengumuman lelang pada saat BNI mengirimkan Surat pengumuman lenang kepada pemilik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebab dilelangnya jaminan tersebut, saksi dari Managemen hanya mengatur operational saja;
- Bahwa pihak hotel selalu memenuhi kewajibannya atau membayar utangnya kepada BNI ;
- Bahwa dengan adanya pengumuman lelang tersebut tidak mempengaruhi hunian hotel;
- Bahwa okupansi hunian hotel tersebut sampai saat ini okupansi Hotel tersebut sekitar 75%;
- Bahwa dengan okupansi 75% pihak hotel masih mampu membayar kewajiban hutangnya ke BNI;
- Bahwa terakhir bulan Oktober 2023, tidak pernah lagi untuk membayar tagihan di BNI karena tidak ada perintah dari Pimpinan;
- Bahwa saksi masih ingat pembayaran 3 bulan terakhir masing-masing bulan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ada juga dari owner sendiri menyetor ada yang 100 juta, 150 juta ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa pembayaran bisa berubah-ubah tidak konsisten karena saksi melakukan setoran sesuai dengan intruksi pimpinan;
- Bahwa ada Somasi secara tertulis tahun 2023, sebelum pembayaran dibulan oktober;
- Bahwa selama pengingatan tersebut kami tetap mengirim/ mengisikan dana ke rekening yang diperuntukan untuk membayar taginan BNI;
- Bahwa tunggakan yang belum terbayarkan sekitar 48 miyar rupiah;

Hal. 37 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak hotel memiliki beberapa rekening, seperti Rekening penampungan, ada Rekening khusus pengeluaran;
 - Bahwa saksi mengetahui di tahun 2023 ada pembayaran sebesar 10 Milyar ke bank BNI itu pembayaran secara cashflow;
2. I Nyoman Julihartawan, SE dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa tanah antara PT Batu Sari Lestari dengan Ni Made Susantini dan I Ketut Diatmika Sudira ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi bahwa PT. Batu Sari Lestari selalu melakukan pembayaran atas utang-utangnya di BNI, dimana saksi selalu menyiapkan pembayaran dan transfer kerekening BNI sesuai dengan permintaan PT. Batu Sari;
 - Bahwa proses pembayaran ke BNI dimana tiap bulan kami diberikan informasi untuk menyiapkan dana setelah kami konfirmasi kesediaan dana kemudian kami dari pihak manajemen melakukan transfer ke rekening yang sudah disiapkan oleh BNI sesuai dengan nilai yang diminta;
 - Bahwa Hotel Azana Boutik ini masih tetap beroperasi sampai sekarang tapi saat Covid memang tidak beroperasi;
 - Bahwa pendapatan hotel Azana Boutiq Hotel tiap bulannya berdasarkan dari tahun pertahun di tahun 2021 adalah 750 sampai 850 juta rupiah;
 - Bahwa dengan pendapatan tersebut seharusnya PT. Baru Sari Lestari mampu membayarkan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan;
 - Bahwa pemilik dari Hotel Azana Boutiq adalah I Nyoman Swastika dan istrinya;
 - Bahwa sampai saat ini Hotel Azana Boutiq masih miliki I Nyoman Swastika;
 - Bahwa pihak BNI pernah member peringatan kepada PT BSL terkait pembayaran utangnya, atas peringatan tersebut saksi sampaikan kepada kepada owner;
 - Bahwa setelah mendapatkan peringatan dari pihak BNI, pihak management tetap melakukan pembayaran ke rekening BNI tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui legalitas dari tanah yang disengketakan, saksi hanya mengetahui tentang legalitas hotelnya saja;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa BNI pernah memberikan restruturisasi kredit kepada PT. Batu Sari Lestari;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sertifikat tanah hotel itu berupa SHM atau SHGB karena kami dimanagenet tidak mengurus yang seperti itu;

Hal. 38 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa selalu menyediakan dana untuk pembayaran di BNI sesuai dengan intruksi dari Direktur;
- Bahwa memang pernah ada benner yang menyatakan Hotel ini mau dilelang;
- Bahwa saksi mengetahui dari pengumuman lelang pada saat BNI mengirimkan Surat pengumuman lenang kepada pemilik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebab dilelangnya jaminan tersebut, saksi dari Manajemen hanya mengatur operational saja;
- Bahwa pihak hotel selalu memenuhi kewajibannya atau membayar utangnya kepada BNI ;
- Bahwa sejak tahun 2021 sampai 2024 manajemen hotel sudah membayar kewajiban hutangnya ke BNI;
- Bahwa dengan adanya pengumuman lelang tersebut tidak mempengaruhi hunian hotel;
- Bahwa okupansi hunian hotel tersebut sampai saat ini okupansi Hotel tersebut sekitar 75%;
- Bahwa dengan okupansi 75% pihak hotel masih mampu membayar kewajiban hutangnya ke BNI
- Bahwa terakhir bulan Oktober 2023, tidak pernah lagi untuk membayar tagihan di BNI karena tidak ada perintah dari Pimpinan;
- Bahwa saksi masih ingat pembayaran 3 bulan terakhir masing-masing bulan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ada juga dari owner sendiri menyeter ada yang 100 juta, 150 juta ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa pembayaran bisa berubah-ubah tidak konsisten karena saksi melakukan setoran sesuai dengan intruksi pimpinan
- Bahwa ada Somasi secara tertulis tahun 2023, sebelum pembayaran dibulan oktober;
- Bahwa selama pengingatan tersebut kami tetap mengirim/ mengisikan dana ke rekening yang diperuntukan untuk membayar tagihan BNI;
- Bahwa tunggakan yang belum terbayarkan sekitar 48 miyar rupiah;
- Bahwa pihak hotel memiliki beberapa rekening, seperti Rekening penampungan, ada Rekening khusus pengeluaran
- Bahwa saksi mengetahui di tahun 2023 ada pembayaran sebesar 10 Milyar ke bank BNI itu pembayaran secara cashflow;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga mengajukan Ahli yang telah memberikan keterangan/pendapatnya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 39 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa dalam konteks hukum ilmu perdata dalam buku 3 hukum perdata kita mengenal ada bersifat terbuka disanalah memberikan ruang ada yang namanya kebebasan asas kontrak dimana setiap yang membuat perjanjian akan menjadi undang-undang bagi yang membuatnya terkait dengan perjanjian kredit kita mengenal perjanjian Nominal dan perjanjian Non nominal, kalau yang namanya asas kebebasan kontrak secara konseptual merupakan perjanjian jenis baru dalam konteks perjanjian kredit maka ada unsur kebebasan kontrak tetapi ada aspek yang berbeda karena menyangkut bank yang diberikan kewenangan untuk menghimpun dana dari Masyarakat dan menyalurkan, dan untuk menjamin keberlangsungan dari usaha bank itu maka kebebasan kontrak bukan kebebasan kedua belah pihak tetapi bank diberi Batasan oleh undang-undang ataupun peraturan perbankan dan Jasa keuangan sehingga dapat saya katakan tidak murni disana ada asas kebebasan kontrak karena ada aspek-aspek yang secara aturan yang diatur oleh bank itu sendiri, jadi debitur itu datang memohon pinjaman sehingga aspek proposional itu jadi berbeda yang lebih dominan adalah bank itu sendiri atau dalam tanda petik disana sudah ada perjanjian bakunya, baik itu jaminannya semua sudah diatur di bank itu sendiri;
- Bahwa dalam perbankan itu sendiri tentu saja dipersyaratkan dalam pemberian kredit harus melakukan Analisa yang mendalam terkait dengan pemberian kredit dalam Masyarakat nah dalam konteks Analisa itu dan dokumen-dokumen ditentukan oleh bank itu sendiri untuk memastikan setiap dari dokumen-dokumen itu harus lengkap menjadi kepastian hukum termasuk juga ada aspek-aspek lainnya karena bank itu sendiri ada supervise dari bank Indonesia;
- Bahwa kalau berbicara masalah jaminan tentu saja harus diperiksa rentetan-rentetannya karena memiliki hubungan seperti aspek kebendaannya karena kebendaannya memiliki hubungan hukum dengan aspek yang lain, sehingga hingga menjadi angunan tersebut bank itu harus melakukan Analisa terkait dengan obyek tadi ;
- Bahwa tentu saja tidak bisa debitur dilimpahkan kesalahannya terhadap kesalahan yang dilakukan oleh kreditur karena sebelumnya sudah dilakukan Analisa mendalam karena hal ini tidak menyangkut antara bank dengan debitur tetapi juga dengan pihak ketiga karena itu merupakan kewajiban bank ;
- Bahwa ada istilah rekening yang dimiliki oleh bank itu sendiri atau yang disebut dengan rekening penampungan yang maksud dan tujuan itu diluar pemahaman saya tapi bank membuat rekening tersebut pasti ada tujuannya kenapa mereka

Hal. 40 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



harus menyetor ke rekening tersebut, tidak mungkin ada Tindakan hukum tanpa ada hubungan hukum terkait dengan posisi seorang nasabah dengan bank;

- Bahwa kalau berbicara table angsuran hal itu adalah Gambaran atau situasi termin angsuran yang bagian kesepakatan para pihak yang menggambarkan ada tahapan-tahapan pembayaran yang merupakan dasardari debitur untuk menyetorkan dananya ke kreditur yang merupakan bagian dari perjanjian para pihak;
- Bahwa tentu saja menyangkut masalah perjanjian untuk tidak mengikuti jadi bank itu memiliki semacam kebijakan bukan saja hanya pinjam meminjam bagi berharap juga memiliki efek baik terhadap usaha yang dijalankan debitur pada prinsipnya bank adalah mitra dari nasabah ;
- Bahwa berbicara permintaan itu bukan sebuah perjanjian tetapi kalau bicara pernyataan maka surat pernyataan itu bisa ditarik oleh yang membuatnya sehingga konsekuensi hukum dari surat pernyataan ini adalah bagi saya berlaku dalam konteks satu sisi bukan dua sisi sehingga dikatakan Tindakan satu sisi;
- Bahwa Kredit macet itu kriterianya ada penunggakan karena kemampuan seorang debitur melakukan kewajibannya jadi kredit macet itu merupakan titik akhir debitur dalam melakukan kewajibannya atau tidak bisa lagi melakukan pembayaran sama sekali tetapi dalam hal ini ada mekanisme-mekanisme yang dilakukan oleh bank salah satunya rekondisioning, restructuring, atau yang lainnya ini untuk memberikan ruang bagi nasabah untuk melunasi dengan etika baik ;
- Bahwa dalam proses Lelang ada mekanisme bahwa dalam konteks penilaian bank ada tindakan-tindakan dimana debitur tidak sama sekali melakukan kewajibannya walaupun sudah diberikan kebijakan-kebijakan oleh bank sebagai Solusi itulah terjadi mekanisme yang namanya Lelang;
- Bahwa hak tanggungan ada karakteristik pasal 6 UUHT dan pasal 14 UUHT dalam hal debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban bagi pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan pelelangan secara langsung itu dalam konteks pasal 6 UUHT kemudian dalam pasal 14 UUHT hak tanggungan itu ada hirah-hirah yang perlu dilakukan sebelum melakukan eksekusi itu karakteristik yang berbeda pasal 6 dengan pasal 14 UUHT;
- Bahwa bicara masalah Lelang kita harus paham apa itu agunan , Agunan menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1992 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan , tujuannya jika ada kredit yang

Hal. 41 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



bermasalah maka angunan bisa untuk melunasi utang debitur, maka karakteristik angunan itu adalah nilainya melebihi dari pada nilai pinjamannya atau kredit intinya bank tidak boleh rugi;

- Dalam hal pengajuan kredit atau sebelum Analisa yang mendalam untuk menilai sebuah angunan sehingga angunan terseut harus memiliki nilai yang lebih tinggi dari nilai kreditnya ketika ada permasalahan ketika dilakukan Lelang ternyata nilai angunannya tidak mencukupi pinjamannya maka menurut pandangan saya itu perlu dipertanyakan;
- Bahwa Restruturisasi diberikan oleh bank jika dalam kondisi debitur ada permasalahan kredit tetapi tidak menutup kemungkinan juga bank melakukan restruturisasi walaupun dalam keadaan baik-baik saja, seperti contoh ada travel warning sehingga usaha nasabah pendapatannya menurun. Ini juga bisa dilakukan restrukturisasi dalam rangka kesetabilan usaha debitur karena bank juga memiliki kewajiban untuk menjaga perekonomian dan menjaga hubungan hukum dengan nasabah sehingga apabila usaha debitur ini masih bisa jalan, atau masih berjalan atau masih menghasilkan profit ini bisa dipakai dasar untuk memberikan Restrukturisasi untuk kelangsungan usaha nasabah;
- Bahwa Bank itu akan menghindari kerugian apabila usaha nasabah masih berjalan dan masih menghasilkan profit bagi saya lebih baik melakukan penyelamatan;
- Bahwa pada prinsipnya Lelang itu harus adanya akta Lelang atau pejabat Lelang yang menyatakan Lelang sudah terjadi, pejabat Lelang akan membuat berita acara Lelang, berita acara Lelang tersebut akan menggambarkan situasi Lelang;
- Bahwa belum bisa dikatakan telah terjadi Lelang apabila tidak ada berita acara atau relas Lelang hanya pemberitahuan surat
- Bahwa terkait dengan HGB itu bisa didapat dari hak Milik yang diturunkan derajatnya menjadi HGB salah satunya dengan adanya sewa menyewa atau secara hukum melakukan membeli asset tetapi proses pembelian asset ini melalui penurunan asset menjadi HGB itu beberapa mekanisme terkait dengan HGB itu sendiri;
- Bahwa didalam HGB ada istilah Konparasi yang artinya orang yang memiliki hak milik atau orang yang memanfaatkan;
- Bahwa kewajiban debitur kepada kreditur membayar sesuai dengan perjanjian;
- Bahwa apabila Debitur melakukan penyeteroran namun nilainya tidak sesuai dengan yang disepakati dengan Kreditur maka hal tersebut dapat mempengaruhi penurunan kolektibili Debitur;

Hal. 42 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa pemberian restrukturisasi kepada Debitur merupakan hak dari Kreditur bukan merupakan kewajiban ;
- Bahwa kalau berbicara secara procedural itu merupakan ruang-ruang bagi Bank untuk melakukan penilaian kalau sebelum itu dikatakan macet bagi say aitu belum dikatakan kredit macet;
- Bahwa pada prinsipnya saksi melihat bank sebagai agent of development Ketika nasabah punya masalah tidak serta merta langsung dieksekusi, biasa bank akan mensupport nasabahnya dengan meberikan kebijakan-kebijakan sesuai dengan aturan yang berlaku seperti restruturisasi dan lain-lainya dengan tujuan agar nasabah ini dalam istilah sudah jatuh tertimpa tangga pula tetapi bank ikut menjadi mitra untuk usahan nasabahnya;
- Bahwa konsekwesinya akan ada perlawanan seperti gugatan dan lain-lainya karena Tindakan tersebut ada step-stepnya da prosesnya tidak serta merta melakukan pelelangan;
- Bahwa pada prinsipnya obyek yang akan dialihakn itu harus tidak dalam keadaan disengketakan atau obyek yang didak ada masalah hukum jika adalah masalah hukum akan menciptakan masalh baru lagi;
- Bahwa apabila obyek masih dalam perkara di Pengadilan benda yang masih ada masalah hukum tidak boleh dialihkan;
- Bahwa Hak perdataan itu adalah hak yang dimiliki oleh seseorang terhadap harta kekayaan dalam hal ini benda , hak itu sendiri maupun hubungan hukum atau sesuatu yang harus dimiliki seseorang berkaitan tentang perihal yang mengatur tentang hak, harta benda, hubungan antar orang atau hak yang mengatur orang dan badan hukum sebagai perluasan dari konsep subjek hukum yang satu terhadap yang lain baik dalam hubungan keluarga maupun dalam hubungan masyarakat.
- Bahwa pada prinsipnya hukum perdata ini menciptakan tertib hukum dalam system hukum keperdataan makanya ada hukum benda yang bersifat mutlak harus dihargai oleh siapapun jadi pernjian yang dibuat sebelumnya menyangkut benda tentu saja perjanjian itu harus menghormati bend aitu sendiri Ketika ada perjanjian berikutnya perjanjian ini harus menghormati perjanjian sebelumnya juga menghormati bendanya;
- Bahwa akibat hukumnya jika tidak menghormati perjanjian sebelumnya adalah batal demi hukum;
- Bahwa melaksanakan perjanjian yang telah disepakati karena disana ada klausula yang menyatakan ada kuasa tersendiri maka pihak bank harus melaksanakannya;

Hal. 43 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa pendapat saksi pembebanan Hak tanggungan yang tidak mengindahkan dalam perjanjian sewa menyewa itu menurut hukum tidak dibenarkan karena perjanjian ini melindungi hak-hak kebendaan yang sifatnya mutlak;

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

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa pada tanggal 18 Oktober 2024 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat dan Tergugat dan para Turut Tergugat masing-masing menyerahkan kesimpulannya tertanggal 28 Oktober 2024 ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Kurang Pihak, terdapat Pihak yang seharusnya ditarik sebagai tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat Dalam Perkara *A Quo (Error In Persona ; Exceptio Plurium Litis Consortium)*;

Bahwa dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II tidak menyertakan KPKNL selaku pihak yang menjadi pelaksana lelang sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenaan untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

1. Eksepsi atas barang yang bukan merupakan kepemilikan dari Penggugat I dan Penggugat II (*exceptio dominii*);

1. Bahwa objek yang dilelang melalui perantaraan KPKNL Denpasar oleh Tergugat I sebagaimana yang disebutkan pada Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dari Tergugat I kepada KPKNL Kota Denpasar yaitu aset berupa SHGB yang merupakan jaminan kredit Turut Tergugat I.

Hal. 44 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



2. Bahwa SHGB atas nama Turut Tergugat I di atas SHM atas nama Penggugat I dan Penggugat II diperoleh secara sah berdasarkan ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sampai dengan dijadikan sebagai jaminan kredit, Hak Guna Bangunan dimaksud masih melekat pada Turut Tergugat I sampai dengan jatuh tempo pada tanggal 23 Juli 2042.
3. Bahwa yang menjadi objek lelang bukan merupakan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I dan Penggugat II. Oleh sebab itu, sangat beralasan bagi Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenaan untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*);
 1. Bahwa oleh karena tidak ditemukan satupun dalil Penggugat I dan Penggugat II yang memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, memicu timbulnya pertanyaan “apakah gugatan ini dibuat hanya untuk mengecoh dan seakan dibuat-buat untuk menganggap/ mengasumsikan/menuduh Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum???”
 2. Bahwa dikarenakan gugatan perkara *a quo* kabur dan tidak jelas terkait Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenaan untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa atas bantahan (eksepsi) Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada point pertama berkaitan dengan Penggugat I dan Penggugat II tidak menyertakan KPKNL selaku pihak yang menjadi pelaksana lelang sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortiu*). Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut bahwa setelah menelaah materi eksepsi point pertama tersebut, maka dapat diartikan bahwa ada pihak lain/ ketiga yang terlibat langsung dalam permasalahan antara para Penggugat dengan para Tergugat namun pihak tersebut tidak ikut digugat atau dijadikan pihak oleh Penggugat ;



Menimbang, mengenai eksepsi (tangkisan), Lilik Mulyadi dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata"* halaman 137, menerangkan bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara (Vide Yahya Harahap *"Hukum Acara Perdata"*, hal. 418) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14 setelah Majelis Hakim pelajari dan telaah isi dari bukti surat tersebut diperoleh fakta bahwa Para Penggugat telah diberitahukan tentang adanya rencana pelaksanaan Lelang melalui KPKNL Denpasar. Bahwa atas rencana lelang tersebut selanjutnya para Penggugat diberitahukan pelaksanaan lelang terhadap Tanah dan Bangunan Hotel sesuai dengan SHGB Nomor 330 dan SHGB Nomor 331 telah laku terjual dengan pembeli lelang atas nama Ali Muhammad;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-13 berupa salinan risalah lelang yang isinya menerangkan bahwa I Ketut Dwi Adnyana Retail Productive Remedial dan Recovery SRM Regional 08 bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT Bank Negera Indonesia berdasarkan surat tugas tanggal 27 Maret 2024 melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Denpasar dan Objek lelang terhadap Tanah dan Bangunan Hotel sesuai dengan SHGB Nomor 330 dan SHGB Nomor 331;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi- saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu saksi I Ketut Catur Asmari, menerangkan bahwa terkait pelaksanaan lelang sudah disampaikan dengan surat penetapan dan yang melakukan lelang KPKNL melalui PT Bali Auction House. Saksi Ni Luh Kadek Adi Evayani, SE., AK.MAB bahwa saksi setelah lelang kami bertugas memberitahukan hasil lelang dan diinformasikan obyek yang dilelang, dengan limit dengan nilai Rp 33 Milyar lebih untuk 2 (dua) obyek lelang dan hasilnya kurang lebih Rp 30.490.000.000, - (tiga puluh milyar empat ratus Sembilan puluh juta) lebih. Bahwa pemenang lelangnya adalah Muhamad Ali;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat telah diberitahukan Rencana pelaksanaan lelang pada tanggal 12 Februari 2024 melalui KPKNL Denpasar yang mana atas rencana tersebut kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang terhadap Tanah dan Bangunan Hotel sesuai dengan SHGB Nomor 330 dan SHGB Nomor 331, sehingga kemudian terbit Risalah lelang dimana terhadap Tanah dan Bangunan Hotel sesuai dengan SHGB Nomor 330 dan SHGB Nomor 331 telah laku terjual

Hal. 46 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



dengan pembeli lelang atas nama Muhamad Ali. Sehingga untuk menuntaskan penyelesaian perkara a quo dimana pelaksanaan lelang dilakukan dengan perantara KPKNL sedangkan KPKNL tidak ikut digugat maka gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*). Berdasarkan hal tersebut maka eksepsi point pertama Tergugat I dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I poin pertama dikabulkan maka eksepsi selain dan selebihnya serta pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan (vide kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2895 K/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996);

II. Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I berkaitan kurang pihak (*plurium Litis Consortium*) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas beralasan hukum untuk dikabulkan, maka kekeliruan yang terdapat dalam gugatan menimbulkan akibat hukum, dimana gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat mengandung cacat formil maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan para penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBG adalah patut dan adil terhadap para Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat, ketentuan dalam RBG, pasal-pasal dari peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

I. Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

II. Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 1.674.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Hal. 47 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis, tanggal 15 Nopember 2024, oleh kami I G N A Aryanta Era W S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, I Wayan Yasa, S.H. M.H. dan I Gusti Ayu Akhiryani, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps. Tanggal 13 Pebruari 2024, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 18 Nopember 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A.A. Istri Mas Candra Dewi S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I,Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat II melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

I Wayan Yasa, S.H.,M.H.

I G.N. A. Aryanta Era W., S.H.,M.H.

TTD

I Gusti Ayu Akhiryani,S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

A.A. Istri Mas Candra Dewi, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

- Pendaftaran : Rp 30.000,00
- Biaya Pemberkasan : Rp 100.000,00
- Biaya Penggandaan berkas..... : Rp 40.000,00

Hal. 48 dari 49 halaman Putusan Nomor 387/Pdt.G/2024/PN Dps



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

- Biaya Panggilan : Rp 264.000,00
- PNBP..... : Rp 70.000,00
- Redaksi Putusan :Rp 10.000,00
- Pemeriksaan setempat..... :Rp 1.150.000,00
- Meterai Putusan :Rp 10.000,00

Jumlah : Rp1.674.000,00 (satu juta enam ratus
tujuh puluh empat ribu rupiah)