



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ANAK AGUNG NGURAH OKA PERMADI, S.H., bertempat tinggal di Jl. Werkudara No.20, Dps, Br/link Tampak Gangsul, RT 000 RW 000 Kel. Dangin Puri Kauh, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kadek Mery Herawati, S.H., advokat, beralamat di Jalan Sokasati Gang Menori No.9, Kel/Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2024, sebagai Penggugat;

I a w a n

PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK., tempat kedudukan Jl. Hayam Wuruk, No. 246, Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Satyo Haryo Wibisono, S.H., dan kawan-kawan, karyawan beralamat di Menara Bank Danamon, Jalan H.R. Rasuna Said Blok C No.10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2024, sebagai Tergugat I;

I MADE PUTRA SEDANA, bertempat tinggal di Br. Samuan Kangin, Desa Carangsari, Kec. Petang, Kab. Badung, Prov. Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Putu Gede Suardarmaja, S.H., advokat, yang beralamat di Br. Tegal, Desa Selat, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2024, sebagai Tergugat II;

I WAYAN MARAYASA, bertempat tinggal di Br. Tanggayuda Bongkasa, Kel./desa Bongkasa, Kec. Abiansemal, Kab. Badung, Prov. Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Putu Gede Suardarmaja, S.H., advokat, yang beralamat di Br. Tegal, Desa Selat, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2024, sebagai Tergugat III;

KANTOR KPKNL DENPASAR, tempat kedudukan Jl. Dr. Kusuma Atmaja, Gedung Keuangan Negara I, Renon, Denpasar, Selatan, Kota

Hal. 1 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Arimbawa dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2024, sebagai Turut Tergugat I;

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DENPASAR, tempat kedudukan Jl.

Pudak, No.7, Dangin Puri Kangin, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Achmad Subarjo, S.H., dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2024, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 10 September 2024 dengan register Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar awal tahun 2010, Pihak Tergugat I menawarkan fasilitas kredit kepada Pihak Penggugat untuk modal kerja. Yang mana pada waktu itu sebelumnya Pihak Penggugat belum pernah memiliki fasilitas kredit sama sekali di Lembaga Perbankan dan hanya sebagai nasabah funding di salah satu Perbankan swasta.
2. Bahwa pada sekitar Bulan Februari 2010, Pihak Tergugat I menyetujui fasilitas kredit dari Pihak Penggugat sekitar senilai Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dan akad perjanjian kredit dilakukan di bulan tersebut antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat I. Pada saat akad kredit tersebut Pihak Penggugat sama sekali belum menerima copy salinan dokumen-dokumen kredit seperti salinan SHM, salinan perjanjian kredit (PK), salinan akte notaris, dan salinan SKMHT.
3. Bahwa fasilitas kredit ini dipergunakan oleh Pihak Penggugat untuk perputaran modal kerja di usaha yang dimiliki Pihak Penggugat, yaitu Showroom Mobil Arta 99, meskipun demikian fasilitas kredit yang dimiliki tersebut tidak sepenuhnya dipergunakan oleh Pihak Penggugat sehingga pada saat itu dari Pihak Tergugat I sempat pengkonfirmasi kepada Pihak Penggugat mengapa tidak dipergunakan semua fasilitas kredit tersebut.
4. Bahwa selama periode 2010 – 2014, Pihak Penggugat melakukan pembayaran fasilitas kredit secara lancar dan sesuai jatuh tempo nya
5. Bahwa pada sekitar tahun 2014, Pihak Tergugat I menawarkan untuk dilakukan penambahan kredit (top up) kepada Pihak Penggugat senilai sekitar

Hal. 2 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) dan disetujui, sehingga pada periode tersebut juga dilakukan akad kredit untuk penambahan plafond kepada Pihak Penggugat

6. Bahwa selama periode tahun 2014 – 2015, Pihak Penggugat melakukan pembayaran fasilitas kredit secara lancar dan sesuai jatuh temponya
7. Bahwa sekitar tahun 2015, Pihak Tergugat I kembali menawarkan untuk dilakukan penambahan kredit (top up) kepada Pihak Penggugat senilai sekitar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) dan disetujui. Sehingga total pinjaman menjadi Rp. 5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah).
8. Adapun yang dijadikan sebagai agunan kepada Pihak Tergugat I berupa 3 aset termasuk diantaranya : SHM No.3641 (Bukti Vide P-1) sebidang tanah dan bangunan seluas 248 m2 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat.
9. Bahwa selama periode tahun 2015 – 2019, Pihak Penggugat melakukan pembayaran fasilitas kredit secara lancar dan sesuai jatuh temponya.
10. Bahwa pada sekitar tahun 2019, dari Pihak Tergugat I menyarankan kepada Pihak Penggugat untuk dilakukan penurunan pokok pinjaman dengan melakukan pendebitan senilai Rp. 250.000.000,- dari rekening milik Pihak Penggugat
11. Bahwa pada sekitar awal tahun 2020, ketika pandemi covid 19 mulai memasuki Indonesia yang berdampak pada sektor usaha, hal ini juga berdampak kepada sektor usaha yang dimiliki oleh Pihak Penggugat dan berpengaruh pada proses pembayaran kredit.
12. Bahwa pada saat itu dari Pihak Tergugat I mengajukan agar Pihak Penggugat melakukan proses Restrukturisasi sebagai upaya untuk penyelamatan kredit, dengan melakukan penangguhan bunga, mengingat upaya ini juga merupakan kebijakan yang diberikan oleh Pemerintah kepada pelaku usaha yang terdampak dengan adanya pandemi covid 19.
13. Bahwa proses Restrukturisasi yang ke-1 dilakukan sekitar pertengahan tahun 2020 – pertengahan tahun 2021.
14. Bahwa setelah proses Restrukturisasi yang ke-1 selesai, dari Pihak Tergugat I kembali menyarankan kepada Pihak Penggugat untuk dilakukan Restrukturisasi yang ke-2 pada periode pertengahan tahun 2021 – pertengahan tahun 2022, mengingat sektor usaha dari Pihak Penggugat masih terdampak dengan adanya covid 19.
15. Bahwa setelah proses Restrukturisasi yang ke-2 selesai, dari Pihak Tergugat I kembali menyarankan kepada Pihak Penggugat untuk dilakukan Restrukturisasi yang ke-3 pada periode pertengahan tahun 2021 – pertengahan tahun 2022, mengingat sektor usaha dari Pihak Penggugat masih terdampak dengan adanya covid 19.

Hal. 3 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

16. Bahwa pada saat itu dari Pihak Penggugat telah berupaya untuk melakukan negosiasi didalam penyelesaian kewajiban bunga yang masih belum terbayar, sebagai bentuk itikad baik dari Pihak Penggugat.
17. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2023, Pihak Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan ke-1 (SP 1) No.: B.446/SME-R/SND8/SP1/0623 (Bukti Vide P-2) kepada Pihak Penggugat meminta agar melakukan pembayaran selambat-lambatnya pada tanggal 19 Juni 2023 dengan total tagihan Rp. 6.148.767.365,64,- (meliputi pembayaran tunggakan pokok, bunga, dan denda) dengan pemberian batas waktu pembayaran yang pendek hanya 14 (empat belas) hari.
18. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2023, Pihak Tergugat I melayangkan Surat Peringatan ke-2 (SP 2) No.: B.051/SME-R/SND8/SP2/0623 (Bukti Vide P-3) kepada Pihak Penggugat meminta agar melakukan pembayaran selambat-lambatnya pada tanggal 4 Juli 2023 dengan total tagihan Rp. 6.242.599.768,14,- (meliputi pembayaran tunggakan pokok, bunga, dan denda) dengan pemberian batas waktu pembayaran yang pendek hanya 14 (empat belas) hari.
19. Bahwa pada tanggal 6 Juli 2023, Pihak Tergugat I kembali melayangkan Surat Peringatan ke-3 (SP 3) No.: B.098/SME-R/SND8/SP3/0723 (Bukti Vide P-4) kepada Pihak Penggugat meminta agar melakukan pembayaran selambat-lambatnya pada tanggal 20 Juli 2023 dengan total tagihan Rp. 6.264.009.768,14,- (meliputi pembayaran tunggakan pokok, bunga, dan denda) dengan pemberian batas waktu pembayaran yang pendek hanya 14 (empat belas) hari.
20. Bahwa pada tanggal 5 Oktober 2023, Pihak Tergugat telah melayangkan Surat Pemberitahuan Lelang ke-1 (pertama) No.: B.275/SME-R/SND08/DPS/1023 (Bukti Vide P-5) kepada Pihak Penggugat yang akan dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 25 Oktober 2023 pukul 10.30 WITA, berdasarkan Surat Penetapan Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Denpasar tertanggal 12 September 2023 Nomor : S-4042/KNL.1401/2023
21. Bahwa pada tanggal 21 Oktober 2023, Pihak Penggugat bertemu dengan perwakilan dari Pihak Tergugat dalam hal ini PT. Bank Danamon Cabang Hayam Wuruk yang diwakili oleh Bapak Dani dan didampingi juga oleh Bapak Ida Bagus Indra. Yang mana pada pertemuan tersebut telah disepakati bahwasannya sebelum tanggal jatuh tempo lelang yaitu tanggal 26 Oktober 2023, disepakati bahwa Penggugat diwajibkan menyetorkan sejumlah Rp.1.000.000.000,0 (Satu Miliar Rupiah) untuk pembayaran pelunasan hutang. Dan karena Penggugat memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban lebih awal maka pada tanggal 24 Oktober 2023 Penggugat telah menyiapkan dana sejumlah Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) tersebut namun ketika pada tanggal 24 Oktober 2024 tersebut dana tersebut ditolak oleh Pihak Tergugat.

Hal. 4 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

22. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2023, melalui surat nomor : B.312/SME-R/SND8/1023 Pihak Tergugat menerbitkan surat perihal : Peralihan Hak Tagih (Cessie) oleh PT. Bank Danamon Indonesia,Tbk dalam hal ini selaku Pihak Tergugat I kepada Pihak Penggugat (Bukti Vide P-6). Yang mana isi dalam surat tersebut menyampaikan bahwa: PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. berkedudukan di Jakarta melalui cabangnya di Denpasar telah mengalihkan seluruh hak tagih dan kepentingan yang dimiliki oleh Bank berdasarkan Perjanjian Kredit terhadap Debitur (dalam hal ini selaku Pihak Penggugat) kepada Sdr. I Made Putra Sedana (dalam hal ini selaku Pihak Tergugat II).
23. Bahwa dengan adanya Surat perihal : Peralihan Hak Tagih (Cessie) tersebut menunjukkan bahwa apa yang telah dilakukan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II adalah berdasarkan keputusan sepihak tanpa pemberitahuan dan persetujuan dari kami selaku Debitur (Pihak Penggugat).
24. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2023, Pihak Tergugat II melayangkan Surat Pemberitahuan Peralihan Hak Tagih Nomor: 001/Dps/X/2023 (Bukti Vide P-7) kepada Pihak Penggugat. Adapun isi dari surat tersebut menyampaikan bahwasannya Pihak Tergugat II (Sdr. I Made Putra Sedana) telah mengambil alih seluruh hak tagih dan kepentingan yang dimiliki oleh Bank Danamon Indonesia (Pihak Tergugat I) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.39 tanggal 26 Oktober 2023 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 40 tanggal 26 Oktober. Yang mana baik proses Perjanjian Jual Beli Piutang maupun Perjanjian Pengalihan Piutang tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari kami selaku Pihak Debitur (dalam hal ini Pihak Penggugat).
25. Bahwa pada tanggal 1 November 2023, Pihak Tergugat II melayangkan Surat Peringatan ke-1 (SP1) kepada Pihak Penggugat (Bukti Vide P-8). Adapun isi dari surat tersebut menyampaikan informasi terkait total hutang Pihak Penggugat senilai Rp. 8.086.806.305,11. Dan Pihak Tergugat II meminta agar Pihak Penggugat melunasi hutang tersebut paling lambat tanggal 13 November 2023.
26. Bahwa pada tanggal 13 November 2023, Pihak Tergugat II kembali melayangkan Surat Peringatan ke-2 (SP2) kepada Pihak Penggugat (Bukti Vide P-9). Adapun isi dari surat tersebut menyampaikan informasi terkait total hutang Pihak Penggugat senilai Rp. 8.086.806.305,11. Dan Pihak Tergugat II meminta agar Pihak Penggugat melunasi hutang tersebut paling lambat tanggal 24 November 2023.
27. Bahwa pada tanggal 24 November 2023, Pihak Tergugat II kembali melayangkan Surat Peringatan ke-3 (SP3) kepada Pihak Penggugat (Bukti Vide P-10). Adapun isi dari surat tersebut menyampaikan informasi terkait total hutang Pihak Penggugat senilai Rp. 8.086.806.305,11. Dan Pihak Tergugat II meminta agar Pihak Penggugat melunasi hutang tersebut.

Hal. 5 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa pada tanggal 1 Maret 2024, Pihak Penggugat telah melayangkan Surat Tanggapan Atas Surat Peralihan Hak (Cessie) serta Keberatan Lelang kepada Para Pihak Tergugat maupun KPKNL Denpasar (selaku Pihak Turut Tergugat). Yang mana isi dari surat tersebut Pihak Penggugat menyatakan menolak adanya Surat Peralihan Hak Tagih (Cessie) dikarenakan tanpa persetujuan dari Pihak Penggugat dan Penggugat tidak menyetujui adanya Cessie tersebut. Selain itu juga Penggugat menyatakan keberatannya terkait dimasukkannya lagi aset-aset milik Penggugat untuk dilakukan lelang di KPKNL Denpasar pada tanggal 5 Maret 2024 dikarenakan proses penetapan lelang tersebut tidak sesuai prosedur.
29. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2024, melalui website KPKNL, yaitu portal.lelang.go.id (Bukti Vide P11), Pihak Tergugat II telah mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas aset yang dimiliki oleh Pihak Penggugat yaitu SHM No.3641 yang terletak di Desa Ubung Kaja Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat atasnama Anak Agung Ngurah Oka Permadi (selaku Pihak Penggugat) dengan menetapkan limit nilai lelang atas aset tersebut jauh dibawah HARGA LIKUIDASI, yaitu Rp. 2.052.000.000,- (Dua Milyar Lima Puluh Dua Juta Rupiah) dan tanpa persetujuan dari Pihak Penggugat.
30. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2024, Pihak Penggugat telah menempuh upaya hukum dengan mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Perkara Perdata Nomor : 342/Pdt.G/2024/PN.Dps (Bukti Vide P-12) atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang didasarkan Cessie yang dilakukan antara Pihak Tergugat I dengan Pihak Tergugat II terhadap aset-aset yang dimiliki oleh Pihak Penggugat, termasuk Objek berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No.3641 seluas 248 m2 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat atasnama Anak Agung Ngurah Oka Permadi (selaku Pihak Penggugat) yang saat ini masih berproses dan berperkaradi Pengadilan Negeri Denpasar.
31. Bahwa atas Objek SHM No.3641 (Bukti Vide P-13) yang telah menjadi Objek Sengketa dan proses hukumnya masih di periksa dan dalam pengawasan Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Perkara Perdata Nomor : 342/Pdt.G/2024/PN.Dps tertanggal 18 Maret 2024, maka seyogyanya atas Azas "Equality Before Law" (Azas Persamaan Keadilan) dalam hal ini sudah sepatutnya Para Pihak yang dalam perkara tersebut menghormati dan memahami bahwasannya ketika suatu Objek dalam sengketa maka upaya apapun atas aset/objek tersebut harus dihentikan sampai adanya putusan hukum yang tetap terkhusus bagi Pihak Para Tergugat .
32. Bahwa pada tanggal 30 April 2024, Pihak Penggugat telah menginformasikan melalui banner yang telah dipasang di lokasi SHM No. 3641 (Bukti Vide P-14) yang terpampang jelas bahwa "Dilarang memasuki Objek tanpa seijin Pemilik (dalam hal

Hal. 6 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

ini Pihak Penggugat), apabila melanggar dikenakan sanksi pidana”, yang mana tujuannya untuk menghimbau agar tidak ada calon peserta/calon pembeli lelang yang mengikuti proses penjualan melalui lelang, dan agar mengkomunikasikan dahulu kepada Pihak Pemilik dikarenakan objek masih dalam proses perkara serta menghindari kompleksitas didalam gugatan ke depannya.

33. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2024 melalui Persidangan di Pengadilan Negeri Denpasar pada saat agenda Jawaban dari Para Turut Tergugat, dalam hal ini terutama dari Pihak Turut Tergugat I (Kantor KPKNL Denpasar), berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 0141/14.01/2024-01 menyatakan bahwa didapat pemenang lelang atas nama I Wayan Marayasa (dalam hal ini selaku Pihak Tergugat III) yang berprofesi sebagai aparat hukum bertugas di Kepolisian RI (POLRI), NIK : 5103031103710006 yang beralamatkan di Br. Tanggayuda Bongkasa , Kel/Desa Bongkasa, Kec. Abiansemal, Kab. Badung dengan harga lelang jauh dibawah HARGA LIKUIDASI, yaitu Rp. 2.158.000.000,- (Dua Milyar Seratus Lima Puluh Delapan Juta Rupiah) (Bukti Vide P-15).
34. Sehingga dengan adanya perbuatan dari Pihak Tergugat I serta Tergugat II yang melakukan Proses Cessie tidak sesuai prosedur serta dengan menetapkan nilai limit lelang yang jauh dibawah nilai likuidasi berakibat didapatkannya penetapan hasil harga pemenang lelang dalam hal ini Pihak Tergugat III di nominal Rp. 2.158.000.000,- (Dua Milyar Seratus Lima Puluh Delapan Juta Rupiah) pada Lelang ke-2 yang masih jauh dibawah Nilai Likuidasi, berakibat kerugian kepada kami selaku Debitur (Pihak Penggugat). Dan, apabila dibandingkan dengan hasil appraisal pada tahun 2014 (10 tahun yang lalu) yang dilakukan oleh KJPP Chalimatus & Rekan yang mana hal tersebut juga sudah diketahui dan mendapat persetujuan serta berdasarkan Surat penunjukan dari Pihak Tergugat I, dan dari hasil appraisal tersebut didapat penilaian bahwa aset SHM No.3641 untuk Nilai Pasar di Rp.2.985.000.000 (Dua Milyar Sembilan Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) dan untuk Nilai Likuidasi di Rp. 2.263.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Enam Puluh Tiga Juta Rupiah) (Bukti Vide P-16) jauh sekali selisihnya dengan penetapan hasil harga pemenang lelang yang ditetapkan di nominal Rp. 2.158.000.000,- (Dua Milyar Seratus Lima Puluh Delapan Juta Rupiah) yang jauh sekali bila dibandingkan dengan Nilai Likuidasi bahkan 10 tahun yang lalu yang di nominal Rp.2.263.000.000. Dengan kata lain jelas-jelas dibawah HARGA LIKUIDASI.
35. Bahwa pada tanggal 4 September 2024, Pihak Tergugat III telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atas aset yang miliki oleh Pihak Penggugat berdasarkan Permohonan Eksekusi Perkara Nomor : 48/Pdt.Eks/2024/PN.Dps Jo. Nomor : 16/Pdt.Eks.Riil/2024/PN.Dps (Bukti Vide P-17). Padahal pada waktu itu beberapa saksi yang berada disekitar lokasi SHM No.3641

Hal. 7 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

pernah mengetahui bahwasannya Tergugat III pernah melakukan pengecekan ke lokasi sehingga patut diduga bahwasannya Tergugat III telah mengetahui aset tersebut masih dalam sengketa, terlebih juga telah dipasang banner pemberitahuan pada aset tersebut sebelumnya.

36. Bahwa berdasarkan data dari Risalah Lelang terinformasi bahwasannya Pihak Tergugat III adalah salah seorang aparat hukum yang bertugas di Kepolisian RI (POLRI). Yang mana sudah sepatutnya sebagai salah seorang aparat penegak hukum memahami dan mengerti betul mengenai hukum, hendaknya sudah harus peka bahwasannya aset yang dimiliki oleh Pihak Penggugat saat ini dalam proses sengketa dengan Pihak Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Denpasar, terlebih telah dipasangnya banner peringatan / pemberitahuan pada aset tersebut oleh Pihak Penggugat. Apalagi juga Pihak Tergugat III sebagai pengayom masyarakat sudah sepatutnya memberikan pengayoman kepada kami selaku RAKYAT BIASA.
37. Sehingga dengan tindakan yang telah Pihak Tergugat III lakukan tetap mengikuti Lelang Eksekusi serta telah mengajukan Permohonan Eksekusi Perkara Nomor: 48/Pdt.Eks/2024/PN.Dps Jo. Nomor: 16/Pdt.Eks.Riil/ 2024/PN.Dps meskipun objek tersebut masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar dan objek tersebut tidak dalam penguasaan baik Pihak Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual (dalam hal ini PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. dan I Made Putra Sedana), maka patutlah diduga bahwa apa yang Tergugat III lakukan dapat dikategorikan sebagai Pembeli Dengan Itikad Tidak Baik yang hanya semata-mata melihat aset tersebut ditetapkan oleh Tergugat II (I Made Putra Sedana) dan Turut Tergugat V (Kantor KPKNL Denpasar) dengan Nilai Jauh Dibawah HARGA LIKUIDASI (yang hanya mengedepankan keuntungan dari sisi pribadi dengan mengesampingkan kepentingan dan hak orang lain).
38. Bahwa atas apa yang telah diperbuat oleh Pihak Tergugat III dengan tetap memaksakan melakukan peralihan hak atas aset yang dimiliki oleh Pihak Penggugat melalui PPAT serta tetap mengajukan permohonan eksekusi atas aset tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, meskipun aset tersebut masih dalam sengketa, maka patut lah diduga bahwasannya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III melanggar terhadap peraturan perundang-undangan, yaitu Pasal 39 ayat (1) huruf f PP 24/1997 yang berbunyi : "PPAT menolak untuk membuat akta jika objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya.
39. Bahwa perlu untuk diketahui bahwasannya proses pembuatan akta pada PPAT juga merujuk pada Risalah Lelang yang telah dibuat sebelumnya berdasarkan Hasil lelang tanggal 5 Maret 2024, dan proses lelangnya sendiri dilaksanakan berdasarkan

Hal. 8 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

permintaan dari Penjual yang dalam hal ini juga bertindak sebagai Cessor yaitu Pihak Tergugat II. Sedangkan yang telah menjadi permasalahan dan saat ini masih dalam proses berperkara dengan no perkara perdata : 342/Pdt.G/PN. Dps di Pengadilan Negeri Denpasar, yaitu proses Cessie yang dilakukan antara Pihak Tergugat I dan Tergugat II yang tidak sesuai dengan prosedur secara hukum atau dengan kata lain cacat hukum.

40. Bahwa atas apa yang diperbuat oleh Pihak Tergugat II dengan menetapkan nilai limit dibawah harga likuidasi juga bertentangan Pada Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan bahwa "Dalam pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fidusia, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi" (Bukti Vide P-18).
41. Bahwa atas apa yang dilakukan oleh Pihak Tergugat II dengan memasukkan Objek SHM No.3641 didalam lelang dengan nilai limit lelang dibawah harga likuidasi bertentangan dengan Pasal 51 PMK (Peraturan Menteri Keuangan) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG yang menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi (Bukti Vide P-19).
42. Bahwa perlu untuk dimengerti karena Negara Indonesia adalah negara hukum, artinya bahwa setiap tindakan negara dan warganya harus berdasarkan dan berlandaskan atas hukum. Sehingga dengan apa yang telah diperbuat oleh Pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III lakukan tidak mencerminkan kepatuhan terhadap hukum dan cenderung sewenang-wenang (eigenrechting) merugikan kepada Debitur dalam hal ini Pihak Penggugat.
43. Sehingga dengan apa yang telah diperbuat oleh Pihak Para Tergugat (Tergugat I, II, dan III) sesuai penjelasan sebelumnya, maka dalam hal ini patutlah Pihak Penggugat menduga apa yang dilakukan Pihak Para Tergugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata yaitu: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".
44. Bahwa dengan tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Pihak Para Tergugat tersebut lakukan telah menyebabkan kerugian material kepada Pihak Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :
 - Atas tindakan yang dilakukan oleh Pihak Para Tergugat (Tergugat I, II, dan III) lakukan berakibat terjadinya selisih nilai atas aset yang telah terjual melalui Lelang Eksekusi dibawah Nilai Likuidasi, yang mana didasarkan pada perumusan Future Value. Dengan perhitungan sebagai berikut:

Hal. 9 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

Diketahui:

1. Present Value (PV) didasarkan pada hasil appraisal tahun 2014 dengan Nilai Likuidasi =Rp. 2.263.000.000;
2. Rata-rata kenaikan harga aset per tahun (r) = 10 % (didasarkan pada rata-rata kenaikan harga aset per tahun);
3. Jangka Waktu (n) = 10 tahun (dari 2014-2024);

Perhitungannya:

$$\begin{aligned}\text{Future Value (FV)} &= \text{PV} (1 + r)^n; \\ &= \text{Rp. 2.263.000.000} (1 + 10\%)^{10}; \\ &= \text{Rp. 5.883.800.000,-};\end{aligned}$$

Sehingga Total untuk kerugian material :

= Future Value – Penetapan Harga Hasil Lelang 2024 Dibawah Nilai Likuidasi;
= Rp. 5.883.800.000,- - Rp. 2.158.000.000,-;
= Rp. 3.725.800.000,- (Tiga Miliar Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);

44. Bahwa atas tindakan serta perbuatan dari Tergugat III lakukan, dengan memohonkan aset yang dimiliki oleh Pihak Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar padahal aset masih dalam proses perkara, maka atas tindakan tersebut Penggugat bermaksud untuk mengajukan berupa Sita Persamaan (yang diatur dalam Pasal 463 Rv) atas aset yang berupa : sebidang tanah dan bangunan SHM No.3641 seluas 248 m2 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat atasnama Anak Agung Ngurah Oka Permadi (selaku Pihak Penggugat);
45. Bahwa Sita Persamaan dapat diletakkan pada barang yang telah disita sebelumnya serta atas barang agunan atau barang yang dijadikan jaminan utang yang mana dalam hal ini aset-aset yang dimiliki oleh Pihak Penggugat saat ini dalam sengketa dengan Pihak Para Tergugat.
48. Bahwa tujuan Penggugat memohon agar diletakan Sita Persamaan atas Tanah dan Bangunan milik Penggugat, agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia serta agar aset tersebut tidak dipindahtangankan atau dialih kelolakan kepada Pihak Lain. Selain itu juga menghindari agar tidak terjadinya kompleksitas didalam gugatan ke depannya dikarenakan tumpang tindihnya gugatan apabila terdapat Pihak Lain yang membeli aset tersebut. Oleh karena itu diperlukan tindakan pendahuluan berupa dikeluarkannya Penetapan Sita Persamaan secara provisional terhadap Tanah dan Bangunan milik Penggugat sebagaimana telah diutarakan pada posita butir 44 di atas sampai perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memeriksa dan memutuskan:

Hal. 10 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI;

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Sita Persamaan atas aset yang dimiliki oleh Pihak Penggugat, meliputi : sebidang tanah dan bangunan SHM No.3641 seluas 248 m2 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat.

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Pihak Tergugat III untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap Objek aset milik Pihak Penggugat yang menjadi sengketa dalam perkara ini, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
4. Menghukum Pihak Para Tergugat untuk membayar ganti rugi material sebesar Rp. 3.725.800.000,- (Tiga Miliar Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Pihak Penggugat sesaat setelah putusan ini dibacakan. Dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian akibat selisih nilai atas aset yang telah terjual melalui Lelang Eksekusi dibawah Nilai Likuidasi, dengan perhitungan sebagai berikut:
Diketahui:
 - Present Value (PV) didasarkan pada hasil appraisal tahun 2014 dengan Nilai Likuidasi =Rp. 2.263.000.000;
 - Rata-rata kenaikan harga aset per tahun (r) = 10 % (didasarkan pada rata-rata kenaikan harga aset per tahun);
 - Jangka Waktu(n) = 10 tahun (dari 2014-2024);

Perhitungannya:

$$\begin{aligned}\text{Future Value (FV)} &= \text{PV} (1 + r)^n; \\ &= \text{Rp. 2.263.000.000} (1 + 10\%)^{10}; \\ &= \text{Rp. 5.883.800.000,-};\end{aligned}$$

Total untuk kerugian material:

$$\begin{aligned}&= \text{Future Value} - \text{Penetapan Harga Hasil Lelang 2024 Dibawah Nilai Likuidasi}; \\ &= \text{Rp. 5.883.800.000,-} - \text{Rp. 2.158.000.000,-}; \\ &= \text{Rp. 3.725.800.000,-} \text{ (Tiga Miliar Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah).}\end{aligned}$$

Sehingga total untuk kerugian material = Rp. 3.725.800.000,- (Tiga Miliar Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) tersebut;

Hal. 11 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas aset yang dimiliki oleh Pihak Penggugat, yaitu “ sebidang tanah dan bangunan SHM No.3641 seluas 248 m2 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat “.
6. Menyatakan proses lelang yang dilakukan Pihak Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III melalui Pihak Turut Tergugat I adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menyatakan batal dan tidak sahnya penerbitan Sertifikat baru yang didasarkan Sertifikat Hak Milik lama (SHM) No.3641 yang dilakukan oleh Pihak Tergugat III;
8. Menghukum Pihak Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);
11. Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menghadap 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 28 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM EKSEPSI;

Hal. 12 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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 setelah membaca dan mencermati keseluruhan isi gugatan Penggugat, bahwasannya didapatkan cacat formil yang menjadikan gugatan Penggugat a quo dalam konteks kepentingan hukum acara, selayaknya tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Penjabaran atas hal tersebut, sebagai berikut:

1. Penggugat telah mencampur-adukan dasar gugatan wanprestasi dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum ke dalam satu gugatan, sehingga menyebabkan gugatan a quo menjadi tidak jelas (*Obscur Libel*).

- a. Bahwa Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya, baik dalam posita maupun petitumnya telah mencampur-adukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa beberapa persoalan tersebut seperti : mengenai tidak dibayarkannya angsuran kredit oleh Penggugat sehingga telah menjadi kredit macet, yang mana dalil tersebut merupakan dalil terhadap perbuatan wanprestasi. Penggugat telah mencampur-adukan dengan gugatan perbuatan melawan hukum, seperti tindakan Tergugat I yang melakukan penjualan piutang atas piutang milik Penggugat kepada Tergugat II, proses pengajuan lelang yang dilakukan Tergugat II kepada Turut Tergugat I, sehingga Penggugat dalam petitumnya meminta pembatalan terhadap penerbitan sertifikat baru.
- c. Bahwa atas kondisi sebagaimana dijelaskan diatas, maka terlihat jelas bahwa Penggugat telah mencampur-adukan beberapa persoalan hukum yang berbeda-beda, sehingga menyebabkan gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*). Selanjutnya karena gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), vide Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.: 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 jo. Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR.

2. Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan a quo karena Penggugat telah terbukti wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang mengikat bagaikan undang-undang bagi para pihak debitur dan kreditur (*exceptio non adimpleti contractus*);

- a. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan in casu terdapat hubungan hukum yang mendasari dan mengikat antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku Bank/Kreditur terkait dengan pemberian Fasilitas Kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 6 tertanggal 9 Februari 2010 ("Perjanjian Kredit") yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris I Gusti Rustini Putra, S.H, Notaris Di

Hal. 13 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Kota Badung, beserta Akta-akta perubahan dan perpanjangan atas fasilitas kredit milik debitur.

- b. Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, maka para pihak telah terikat, harus tunduk dan patuh dengan segala ketentuan (termasuk hak dan kewajiban masing-masing pihak) yang telah disepakati serta diatur di dalam perjanjian tersebut sebagaimana ternyata pada Pasal 1338 KUHPerdara dan doktrin hukum Pacta Sunt Servanda yang menyatakan asas Perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang yang wajib ditaati oleh pihak-pihak di dalamnya.
- c. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan haknya berupa fasilitas kredit yang diberikan dari Tergugat I, Penggugat justru melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Tergugat I karena tidak memenuhi kewajibannya sebagai debitur sebagaimana yang telah disepakati dan diatur di dalam Perjanjian Kredit, padahal Perjanjian Kredit tersebut mengikat sebagaimana undang-undang antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan Undang-undang (Asas Pacta Sunt Servanda) antara Penggugat dengan Tergugat I.
- d. Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat selaku debitur untuk membayar dan melunasi kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditur sebagaimana telah diatur didalam Perjanjian Kredit, maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan ini (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*). Terlebih atas proses pengalihan piutang (*cessie*) atas kewajiban hutang yang dimiliki Penggugat yang dilakukan Tergugat I dengan mengalihkan piutang kepada Tergugat II adalah didasari atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukan Penggugat, sehingga menyebabkan fasilitas kredit yang dimiliki Penggugat menjadi macet dan hal tersebut tentunya amat sangat merugikan Tergugat I sebagai kreditur yang telah menjalankan prestasinya.
- e. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H, dalam buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" (vide: Harahap, M. Yahya. 2015. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika) pada halaman 461 menerangkan terkait *Exceptio Non Adimpleti Contractus* sebagai berikut:

"Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian";

Hal. 14 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



- f. Bahwa berdasarkan pendapat di atas dan dikaitkan dengan hubungan hukum yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Penggugat tidak berhak menggugat karena pada faktanya Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Kredit setelah Penggugat mendapatkan haknya atas kewajiban/prestasi yang dilakukan Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *Penggugat a quo* atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkalijke verklaard /NO*).

Berdasarkan jawaban (tanggapan) keberatan dari Tergugat I di atas, kiranya cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa Tergugat I mohon terlebih dahulu agar segala sesuatu yang diuraikan Dalam Eksepsi secara mutadis menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Dalam Pokok Perkara.

Bahwa Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas seluruh seluruh uraian dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara jelas dan tegas kebenarannya oleh Tergugat I, secara hukum.

Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa,

A. Penggugat mengakui bahwa dirinya mempunyai hutang/pinjaman atau setidaknya tidaknya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I berdasarkan perjanjian kredit;

1. Mohon dicatat dalam berita acara persidangan dan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum putusan perkara a quo, bahwa Penggugat nyata-nyata telah mengakui dan menegaskan dalam gugatannya mengenai perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat telah mengakui bahwa dirinya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I berdasarkan perikatan yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 9 Februari 2010 yang dibuat dan ditandatangani para pihak dihadapan I Gusti Ayu Rustini Putra, S.H., Notaris di kota Badung, berikut perjanjian perubahan-perubahannya terkait dengan pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Penggugat berupa Fasilitas Kredit Rekening Koran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) untuk jangka sampai dengan 17 Februari 2012 (vide dalil angka/butir 1 posita Gugatan);
 - b. Bahwa sehubungan dengan fasilitas kredit tersebut, Penggugat mengakui telah memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan berdasarkan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5333/ Desa Ubung Kaja dan kepemilikan Sertipikat

Hal. 15 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Milik (SHM) No. 3641/Ubung Kaja selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa, yang terdaftar atas nama Penggugat (vide dalil angka/butir 1 & 2 posita Gugatan), dan juga sebagai informasi tambahan Penggugat juga menyerahkan SHM No. 3988/Sempidi atas nama Ni Gusti Ayu Putu Artamati selaku penjamin yang atas ketiga aset jaminan tersebut telah diletakan hak tanggungan;
- c. Bahwa Penggugat juga mengakui telah mendapatkan tambahan fasilitas kredit tambahan dari Tergugat I sehingga mendapatkan total pinjaman sebesar Rp 5.000.000,- (vide dalil angka/butir 5 dan 7 posita Gugatan);
- d. Bahwa selanjutnya Penggugat juga mengakui telah mendapatkan keringanan dari Tergugat I berupa kebijakan restruktur kredit sebanyak 3 kali (vide dalil angka 12, 13, 14 dan 15 Gugatan);
- e. Bahwa Penggugat mengakui tidak dapat menjalankan kewajibannya meskipun telah mendapatkan bantuan dari Tergugat I berupa kebijakan restrukturisasi atas perjanjian kreditnya dan mengakui pula telah mendapatkan Surat Peringatan I, II dan III (vide dalil angka 17 Gugatan);
- f. Bahwa Penggugat mengakui telah mendapatkan Surat Peringatan 1, 2 dan 3 dari Tergugat I sehubungan dengan tidak dibayarkannya kewajiban Penggugat selaku debitur kepada Tergugat I selaku kreditur.
- g. Bahwa Penggugat juga mengakui telah menerima surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I sebagai suatu langkah penyelesaian atas kewajiban Penggugat yang tidak diselesaikan kepada Tergugat I.
- h. Bahwa Penggugat mengakui telah menerima pemberitahuan telah dilakukanya pengalihan piutang dari Tergugat I atas piutang milik Penggugat kepada Tergugat II.
2. Bahwa perbuatan-perbuatan yang diakui dan dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut, menjadi bukti kuat yang sah dan sempurna berdasarkan hukum sehingga tanpa perlu dibuktikan lagi kebenarannya oleh Tergugat I (vide Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 KUH Perdata).
- Pasal 174 HIR tersebut:
- "Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu."*
- Pasal 1925 KHUPerdata tersebut :
- "Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu."*
3. Hal mana juga sebagaimana ternyata dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia pada:

Hal. 16 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan No.32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, “Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti.”

Putusan No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, “Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah.”

B. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil Penggugat Dalam Pokok Perkara pada angka/butir 23 dan 24 Gugatannya.

12. Bahwa merujuk pada posita Penggugat Dalam Pokok Perkara pada angka/butir 23 dan 34 Gugatannya, yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa peralihan hak tagih (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah suatu keputusan sepihak tanpa pemberitahuan dan atau tanpa persetujuan dari Penggugat. Serta Penggugat juga mendalilkan bahwa prosedur Cessie yang dilakukan Tergugat I tidak sesuai prosedur.
13. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dalil-dalil Penggugat Dalam Pokok Perkara pada angka/butir 23 dan 34 Gugatannya, karena :
 - a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 Perjanjian Kredit sudah mengatur bahwa Tergugat I berhak untuk melakukan pengalihan piutang kepada pihak lain dan atas hal tersebut Penggugat sudah mengetahui dan dibacakan mengenai ketentuan tersebut oleh Notaris pada saat penandatanganan perjanjian kredit, untuk itu san.

Mengacu pada Pasal 12 Perjanjian Kredit mengatur sebagai berikut:

12.1. Debitur Setuju bahwa apabila dianggap perlu oleh Bank berdasarkan pertimbangannya sendiri Bank mempunyai hak untuk mengalihkan baik seluruh atau sebagian hak-hak yang timbul sehubungan dengan pembelian Fasilitas Kredit yang diberikan Debitur berdasarkan Perjanjian berikut setiap perubahan, penambahan atau perpanjangannya) kepada pihak lainnya. Dan DEBITUR dengan ini setuju bahwa penerima pengalihan hak yang bersangkutan akan mendapat manfaat yang sama dengan yang diberikan kepada BANK berdasarkan Perjanjian ini Menyimpang dari ketentuan ayat 12.1. DEBITUR setuju untuk tidak mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini pada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK Dalam hal BANK mengalihkan Fasilitas Kredit ini, baik sebagian maupun seluruhnya. DEBITUR tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan ketentuan dalam Perjanjian (berikut setiap perubahan dan/atau perpanjangannya) serta perjanjian- perjanjian

Hal. 17 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



lainnya yang berhubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit oleh BANK kepada DEBITUR;

Oleh itu tindakan pengalihan piutang atas fasilitas kredit Penggugat dari Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Perjanjian Kredit.

- b. Pengalihan Piutang atas fasilitas kredit Penggugat sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mengacu pada ketentuan Pasal 613 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara yang bunyi:

Ayat (1) :

"Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain".

Ayat (2) :

"Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui diakuinya".

Berpegang Pasal 613 KUHPerdara di atas, tindakan pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan berdasarkan akta otentik sebagaimana tertuang dalam akta otentik sebagai berikut:

- Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 39 tanggal 26 Oktober 2023 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Putu Heri Hendrawan;
- Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 40 tertanggal 26 Oktober 2023 yang juga dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Putu Heri Hendrawan.

Selain itu atas pengalihan piutang (cessie), Tergugat I sudah memberitahukan kepada Penggugat I hal ini sesuai dengan Surat Peralihan Hak Tagih oleh PT Bank Danamon Indonesia Tbk No. B.312/SME-R/SnD8/1023 tertanggal 26 Oktober 2023.

14. Bertitik tolak dari fakta-fakta tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II dianggap sebagai perbuatan melawan hukum sangatlah tidak berdasar dan mengada-ngada karena tindakan perbuatan pengalihan piutang (cessie) sudah dilakukan sesuai Pasal 12 Perjanjian Kredit dan Pasal 613 KUHPerdara.
15. Bahwa selain itu Tergugat II juga merupakan pembeli yang beritikad baik dan sudah seharusnya serta sepatutnya harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana tercantum di beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret

Hal. 18 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1982 jo. Mahkamah Agung No. 3604 K/Sip/1985 tanggal 17 November 1987, yang dalam kaidah hukumnya menjelaskan:

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”

16. Bahwa selanjutnya oleh karena dalil-dalil yang disampaikan Penggugat tidak memiliki dasar dan tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka dalil-dalil Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan.

C. Tergugat I Menolak Secara Tegas dalil Penggugat pada Angka 21

17. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat I menyetujui pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- untuk nilai outstansing utangnya sebesar Rp 6.734.667.726,78,- (enam milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta enam ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh enam koma tujuh delapan sen Rupiah), karena tidak pernah ada persetujuan tertulis yang disepakati bersama antara Tergugat I dengan Penggugat I karena In Casu “senandainya benar” maka seharusnya ada persetujuan tertulis dari Tergugat I kepada Penggugat untuk melakukan pelunasan sebagaimana jumlah tersebut yang didalilkan Penggugat.
18. Bahwa yang harus dipahami oleh Penggugat sebagai kreditur yang dalam hal ini telah lalai menjalankan kewajibannya sehingga melakukan wanprestasi dengan tidak membayar seluruh kewajiban hutangnya kepada Tergugat selaku kreditur adalah seluruh upaya dalam rangka penyelesaian kresit macet yang dilakukan Tergugat I seluruhnya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, yang dimana tindakan penyelesaian kredit macet ,milik Penggugat tersebut adalah akibat Penggugat yang tidak melakukan kewajiban sebagai debitur untuk membayar angsurannya kepada Tergugat I, maka Tergugat I memberikan surat-surat peringatan kepada Penggugat yaitu:
- a. Surat Peringatan I No. B.446/SME-R/SND8/SPI/0623 tertanggal 5 Juni 2023;
 - b. Surat Peringatan II No. B.051/SME-R/SND8/SP2/0623 tertanggal 20 Juni 2023; dan;
 - c. Surat Peringatan III No. B.098/SME-R/SND8/SP3/0723 tertanggal 06 Juli 2023.
- Namun ternyata Penggugat tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang dikirimkan oleh Tergugat I dan tetap tidak melakukan pembayaran kewajiban hutangnya, padahal surat peringatan-peringatan untuk mengingatkan Penggugat terkait dengan kewajiban pembayaran utang Penggugat kepada Tergugat I, serta memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I. Atas fakta tersebut, maka jelas terbukti bahwa Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap isi/ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dan 1243 KUH Perdata, Tergugat I mempunyai hak untuk menuntut dilunasinya seluruh utang

Hal. 19 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kepada Tergugat I secara seketika dan sekaligus lunas, selengkapnya ketentuan tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPdata: *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Pasal 1243 KUHPdata: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."*

Bahwa setelah Tergugat I menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat ternyata Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran angsuran atas fasilitas kredit kepada Tergugat I sesuai yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit beserta perjanjian perubahannya, sehingga sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut Penggugat dianggap telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Akta Perjanjian Kredit beserta perjanjian-perjanjian perubahannya.

D. Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat mengenai permintaan ganti rugi.

19. Bahwa mengenai permasalahan ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum, kiranya dapat Tergugat I uraikan sebagai berikut;

Kerugian dalam perbuatan melawan hukum;

Dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPdata tersirat pedoman yang isinya *"Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan"*. Pedoman selanjutnya mengenai ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum kita bisa baca dalam Pasal 1372 ayat (2) KUHPdata yang isinya: *"Dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan"*.

Prof. Rosa Agustina dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum" menerangkan bahwa kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai "scade" (rugi) yang dapat dikelompokkan sebagai "Kerugian Konsekuensial" dan 'kerugian tidak langsung', dan/atau 'kerugian punitive/exemplary' yang dikenal dalam "Tort Law" pada sistem hukum Common Law adalah sama dengan kerugian immateril yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum, dimana disyaratkan

Hal. 20 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar dapat dikabulkan, maka tuntutan materil dan in-materil harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana berikut;

1. Perbuatan tersebut Melawan Hukum;
2. Harus ada kesalahan pada pelaku;
3. Harus ada kerugian, dan;
4. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Putusan Tidak Dirinci : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan: "... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut."

Tidak Menjelaskan Lengkap dan Sempurna tentang Ganti Rugi : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

Hakim Dapat Mengabulkan Tuntutan Ganti Rugi bila Dapat Dibuktikan Secara Terinci : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa: "Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."

Tuntutan Ganti Rugi Tanpa Pembuktian Harus Ditolak : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."

Tuntutan Ganti Rugi Tidak Dirinci Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: "... karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

20. Berdasarkan ketentuan hukum dan Yurisprudensi MARI tersebut di atas, maka harus ditolak dan atau dikesampingkan dalil posita Penggugat pada Point 44 maupun petitumnya angka 4, yang pada intinya menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materil sebesar Rp3.725.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah). Terlebih dalam hal ini Penggugat tidak mampu mendalilkan dasar hukum yang menguatkan dalil

Hal. 21 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepihaknya tanpa memiliki landasan dasar hukum maupun fakta yang menyatakan Tergugat I beserta Para Tergugat lain telah melakukan perbuatan melawan hukum.

21. Tergugat I menolak terkait petitum Penggugat pada Petitum nomor 5 karena gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan fakta yang sesungguhnya, maka untuk permohonan sita objek oleh Pengugat haruslah ditolak.
22. Bahwa terhadap kewenangan untuk melakukan permohonan eksekusi lelang dan hak terhadap objek sengketa adalah kewenangan sepenuhnya milik Tergugat II selaku *Cessionaris* dan Tergugat III dalam perkara a quo selaku pemenang lelang yang atas keduanya merupakan pihak-pihak yang memiliki kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
23. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan/atau kepentingan-kepentingan Tergugat I selaku pihak kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*", terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*".
24. Mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat (*niet onvankelijk verklaard*);
25. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat yang lain dan selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Jawaban ini.

Berdasarkan kepada uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta-Akta Perjanjian Kredit yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Tergugat I beserta Penggugat berikut perubahan-perubahannya.
3. Menyatakan hak tanggungan yang dibebani pada Obyek Jaminan adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 39 tanggal 26 Oktober 2023 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 40 tertanggal 26 Oktober 2023 yang disepakati serta ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat

Hal. 22 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

II yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Putu Heri Hendrawan.

5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara menurut hukum.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap Objek Sengketa telah dijadikan jaminan hutang oleh PENGUGAT pada TERGUGAT I berupa 1(Satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri / melekat diatasnya Sesuai SHM No.3641/ Desa Ubung Kaja, Luas 248 M2, tercatat atas nama Anak Agung Ngurah Oka Permadi, terletak di Desa Ubung Kaja,Kecamatan Denpasar Utara (Dahulu Kecamatan Denpasar Barat), Kota Denpasar (Dahulu Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar), Propinsi Bali (Dahulu Propinsi Daerah Tingkat I Bali);
2. Bahwa proses pengalihan piutang dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II telah melalui prosedur yang benar, sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 39 tanggal 26 Oktober 2023, dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 40 tanggal 26 Oktober 2023;
3. Bahwa apabila PENGUGAT mempermasalahkan mengenai keabsahan Surat Peralihan Hak Tagih (Cessie) No. B.312/SME-R/SND8/1023, seharusnya diajukan gugatan sebelum Peralihan Hak Tagih (Cessie) tersebut dilakukan;
4. Bahwa tidak benar dalil Gugatan PENGUGAT, yang mendalilkan tidak ada pemberitahuan tentang Peralihan Hak Tagih (Cessie);
5. Bahwa tidak benar dalil Gugatan PARA PENGUGAT, yang mendalilkan Peralihan Hak Tagih (Cessie) keputusan sepihak, sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 06, Tanggal 09 februari 2010 Pasal 12 menyebutkan:
 - a. Ayat 1;
DEBITUR setuju bahwa apabila dianggap perlu oleh BANK berdasarkan pertimbangannya sendiri, BANK mempunyai hak untuk mengalihkan baik seluruh atau sebagian hak-hak yang timbul sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit kepada DEBITUR berdasarkan perianian (berikut setiap perubahan atau perpanjangannya) kepada pihak lainnya. Dan DEBITUR dengan ini setuju bahwa penerima pengalihan hak yang bersangkutan akan mendapat manfaat yang sama dengan yang diberikan kepada BANK berdasarkan perjanjian ini.
 - b. Ayat 3;

Hal. 23 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal BANK mengalihkan Fasilitas Kredit ini baik sebagian maupun seluruhnya, tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam peraniian (berikut setiap perubahan dan/atau perpanjangannya) serta perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh BANK kepada DEBITUR.

1. Bahwa TERGUGAT II sebagai Pemegang Cessie berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 39 tanggal 26 Oktober 2023, dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 40 tanggal 26 Oktober 2023.
2. Bahwa TERGUGAT II sebagai Pemohon Lelang berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 1976/2010 tanggal 16 April 2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 21/2010 tanggal 26 Maret 2010.
3. Bahwa TERGUGAT III sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 0141/14.01/2024-01 Tanggal 05 Maret 2024, atas 1 (satu) Bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat diatasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3641/ Desa Ubung Kaja, Luas 248 M2, terletak di Jalan Patih Nambi No. 99, Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara (Dahulu Kecamatan Denpasar Barat), Kota Denpasar, Propinsi Bali, semula atas nama Anak Agung Ngurah Oka Permadi, , dengan Harga Lelang Rp. 2.158.000.000,- (Dua Milyar Seratus Lima Puluh Delapan Juta Rupiah) dan saat ini telah dilakukan balik nama dan beralih dari sertifikat analog ke sertifikat elektronik dengan SHM NIB. 22.09.000004158:0, Luas 248 M2, Pemegang Hak I WAYAN MARAYASA (TERGUGAT III).
4. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGUGAT.
5. Bahwa TERGUGAT II pada awalnya memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 06, Tanggal 09 februari 2010, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 1976/2010 tanggal 16 April 2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 21/2010 tanggal 26 Maret 2010 dengan PENGUGAT.
6. Bahwa TERGUGAT III ingin segera menempati obyek perkara.
7. Bahwa TERGUGAT III telah mengajukan permohonan Eksekusi Riil Nomor 48/Pdt.Eks/2024/PN.Dps Jo. 16/ Pdt.Eks.Riil /2024/PN.Dps terhadap obyek perkara
6. Bahwa TERGUGAT III memohon kepada PENGUGAT atau siapapun yang menempati objek Perkara untuk dapat keluar dan mengosongkan objek tersebut dengan sukarela.
7. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil-dalil PENGUGAT untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut selain telah TERGUGAT II dan

Hal. 24 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

TERGUGAT III tanggap melalui jawaban tersebut diatas, juga tidak berdasarkan hukum.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO)

Menimbang bahwa Turut Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

Exceptio Rei Judicata Deductae / Nebis In Idem

1. Bahwa gugatan dalam perkara a quo pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor register : 342/Pdt.G/2024/PN.Dps.
2. Bahwa gugatan perkara perdata nomor : 1195/Pdt.G/2024/PN.Dps didasarkan pada alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap orang/pihak yang sama, serta dalam hubungan hukum yang sama dengan perkara perdata nomor : 342/Pdt.G/2024/PN.Dps.
3. Bahwa terhadap gugatan dalam perkara perdata nomor : 342/Pdt.G/2024/PN.Dps. telah diputuskan pada tanggal 9 September 2024 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI;

I. Dalam Provisi;

1. Menolak provisi Para Penggugat;

II. Dalam Eksepsi;

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

III. Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp432.000,00 (empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah)
4. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor : 342/Pdt.G/2024/PN.Dps tanggal 9 September 2024, sampai dengan tenggang waktu untuk mengajukan banding terhadap putusan tersebut tidak ada upaya hukum banding yang diajukan oleh Penggugat, sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Bahwa tentang eksepsi rei judicata deductae/nebis in idem, menurut ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, syarat untuk adanya nebis in idem adalah :
 - a. Apa yang digugat/diajukan perlawanan sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
 - b. Terhadap perkara terdahulu sudah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Hal. 25 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

6. Bahwa apabila dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 1917 KUH Perdata maka syarat untuk adanya nebis in idem dalam gugatan perkara perdata nomor : 1195/Pdt.G/2024/PN.Dps yang diajukan oleh Penggugat telah terpenuhi.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
- B. DALAM POKOK PERKARA :
 1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
 2. Bahwa telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara a quo oleh TURUT TERGUGAT I berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat II terhadap objek berupa :
 - a. sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3641, luas tanah 248 m2, atas nama Anak Agung Ngurah Oka Permadi terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali.
Laku terjual dengan nilai Rp. 2.158.000.000,-
 - b. sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 3988, luas tanah 240 m2, atas nama Ni Gusti Ayu Putu Artamiati terletak di Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Bali.
Laku terjual dengan nilai Rp. 1.970.400.000,-
- Pada tanggal 5 Maret 2024 sesuai dengan Risalah Lelang nomor 141/14.01/2024-01 tanggal 5 Maret 2024.
3. Bahwa Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
4. Bahwa permohonan lelang terhadap objek dalam perkara a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat II selaku kreditor.
5. Bahwa dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan selanjutnya Turut Tergugat I menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Oktober 2023. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri

Hal. 26 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

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

6. Bahwa Turut Tergugat I yang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek dalam perkara a quo atas permohonan dari Tergugat II adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat I yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat melainkan bahwa proses dan tata cara dalam rangka pelaksanaan lelang terhadap objek dalam perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tindakan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.
8. Bahwa Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya."

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

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

9. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil dan tuntutan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah Tergugat II tanggap sebagai jawaban di atas.

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

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 27 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Maret 2024 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 141/1401/2024-01 tanggal 5 Maret 2024;
5. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang bahwa Turut Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

I. Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo (Kompetensi Absolut) karena merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

1. Bahwa memperhatikan Petitum Penggugat Angka 7 yang menyebutkan:
"Menyatakan batal dan tidak sahnya penerbitan Sertifikat baru yang didasarkan Sertifikat Hak Milik lama (SHM) No. 3641 yang dilakukan oleh Pihak Tergugat III."
2. Bahwa hal ini menunjukkan yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah **Sertipikat Hak Milik NIB 22.09.000004158 yang merupakan sertipikat elektronik yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 3641/Ubung Kaja.**
3. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk melakukan pembatalan atas sertipikat hak atas tanah. Pembatalan sertipikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan instansi yang menerbitkan atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971.
"menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya".
 - Hal ini juga diatur dalam Rumusan Kamar Perdata yang tertuang dalam Angka 2 huruf A SEMA No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan

Hal. 28 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

"Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)".

4. Sertipikat hak atas tanah merupakan bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), keterangan tersebut dapat lihat pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua 2 atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang selanjutnya disebut undang-undang PTUN. Pada Pasal 1 angka 9 di dalam undang-undang PTUN berbunyi demikian"

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisikan tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

5. Bahwa sertipikat hak atas tanah dalam perkara a quo yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 10122/ Kel. Pedungan merupakan produk dari suatu keputusan dalam ranah hukum publik oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Konkrit;

Konkrit adalah keputusan yang jelas isinya, dalam hal penerbitan sertipikat adalah merupakan tindakan pemerintah yang jelas dalam rangka memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah. Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 10122/ Kel. Pedungan merupakan tindakan Turut Tergugat dalam rangka memberikan Hak Milik kepada I Wayan Ardana R.

- b. Individual;

Keputusan Tata Usaha Negara tidak bersifat umum, tetapi berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak. Sertipikat Hak Milik No. 10122/ Kel. Pedungan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ditujukan dan berlaku khusus bagi I Wayan Ardana R.

- c. Final;

Hal. 29 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24 Nomor Tahun 1997 disebutkan "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat Hak Milik No. 10122/ Kel. Pedungan An. I Wayan Ardana R. adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ketentuan pasal tersebut,

6. Bahwa hal ini juga didukung dengan pendapat **Indroharto** dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I: Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara (Edisi Revisi) halaman 161 menjelaskan **yang dapat digugat ke peradilan TUN hanyalah keputusan TUN, yakni suatu penetapan tertulis (beschikking) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN** yang berisi tindakan hukum TUN yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang/badan hukum perdata.
7. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka **Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo karena merupakan kewenangan dari Badan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga patut dan tepat apabila Majelis Hakim menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo.**

II. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (Exceptio Obscur Libel).

1. Eksepsi ini diajukan karena Posita atau fundamentum petendi dalam gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan dasar fakta (Fatelijke grond) mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap Para Penggugat maupun objek sengketa serta tidak terdapat petitum yang ditujukan untuk Turut Tergugat II.
2. Bahwa dengan memperhatikan uraian di atas, maka dengan demikian sudah sewajarnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkeverklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pembelaan (Jawaban) dalam Pokok Perkara ini tanpa terkecuali.

Hal. 30 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, dan segala hal yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi, bukan berarti diakui kebenarannya, namun semata-mata karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan/atau tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan dilaksanakannya lelang terhadap jaminan atas objek sengketa berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I yang kemudian hak tagihnya beralih kepada Tergugat II. Adapun Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut, Turut Tergugat II bukanlah pihak yang dilibatkan dalam pembuatan perjanjian tersebut, Turut Tergugat II semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II) terhadap objek sengketa dengan Hak Milik No. 3641/Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, luas 248 M2 telah tercatat atas nama Anak Agung Ngurah Oka Permadi atas dasar Akta Jual Beli NO. 145/DB/1997 tanggal 20 Mei 1997 yang dibuat oleh PPAT I Made Puryatma, SH dan selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut:
 - Bahwa terhadap Hak Milik No. 3641/Ubung Kaja dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01976/2010 An. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta/Cab. Denpasar berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 21/2010 tanggal 26 Maret 2010 yang dibuat oleh PPAT Ida Ayu Sri Martini Asthama, SH.M.Kn.
 - Bahwa dibebani Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 02266/2012 An. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 17/2012 tanggal 20 Januari 2012 yang dibuat oleh PPAT I Ketut Damanata, S.H.
 - Bahwa dibebani Hak Tanggungan Peringkat Ketiga No. 05726/2013 An. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 07/2013 tanggal 09 Januari 2013 yang dibuat oleh PPAT I Nyoman Mustika, SH.
 - Bahwa dibebani Hak Tanggungan Peringkat Keempat No. 03343/2014 An. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Barat berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 50/2014 tanggal 07 Februari 2014 yang dibuat oleh PPAT Luh Made Yogi Mawarwati, S.H.
 - Bahwa terhadap keempat Hak Tanggungan di atas telah dilakukan Cessie dari Tergugat I kepada Tergugat II yakni atas nama I Made Putra Sedana berdasarkan Akta Cessie No. 40 tanggal 26/10/2023 terhadap Hak

Hal. 31 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

Tanggungan No. 03343/2014, Hak Tanggungan No. 02266/2012, Hak Tanggungan No. 01976/2010 dan Hak Tanggungan No. 05726/2013 yang dibuat oleh Putu Heri Hendrawan, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Tabanan.

- Bahwa terhadap Buku Tanah Hak Milik No. 03641 Desa Ubung Kaja telah dilakukan alih media menjadi buku tanah elektronik NIB 22.09.000004158.0.
 - Bahwa Hak Milik No. 03641 Desa Ubung Kaja telah beralih menjadi atas nama I Wayan Marayasa melalui lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 141/14.01/2024-01 Tanggal 5 Maret 2024 dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar.
5. Bahwa pencatatan pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan serta pencatatan cessie terhadap Hak Milik No. 3641/Ubung Kaja sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Bahwa terhadap dasar pencatatan pembebanan Hak Tanggungan termasuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana juga telah disebutkan dalam Pasal 13 ayat (3) dan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:
- Pasal 13 ayat (3);
Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - Pasal 14 ayat (1);
Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - Pasal 44 ayat (1);
Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, **dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Bahwa terhadap pencatatan cessie, Turut Tergugat II tanggap sebagai berikut:

Hal. 32 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cessie termasuk tindakan penyerahan tagihan yang sah sebagaimana diatur pada Pasal 613 KUHPerdara dengan bunyi:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu”.

- Bahwa terhadap dasar pencatatan cessie berdasarkan Penjelasan Umum Angka 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa:

“... Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjamainya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. **Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin.** Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan...”

- Bahwa selain itu, terhadap dasar pencatatan cessie juga dijelaskan dalam Penjelasan Pasal demi Pasal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pada pasal 16 ayat (1) yang berbunyi:

“...karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. **Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.**”

8. Bahwa pencatatan pemindahan hak melalui lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena telah dicatatkan berdasarkan kutipan risalah lelang. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- Pasal 44 ayat (1);

Hal. 33 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

9. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan bukan menjadi ranah/kewenangan Turut Tergugat II untuk menanggapi ataupun membenarkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat II untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa terhadap replik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa setelah agenda sidang dengan acara Putusan Sela, Penggugat atau Kuasanya, tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karena demikian perkara ini tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Penggugat;

Menimbang bahwa dengan ketidakhadiran Penggugat tersebut pula, Penggugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan pembuktian;

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

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 9 Februari 2010 yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan I Gusti Ayu Rustini Putra, SH., Notaris di kota Badung, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi Surat Peringatan ke I Nomor: B.446/SME-R/SND8/SPI/0623 tertanggal 5 Juni 2023 beserta bukti pengiriman, diberi tanda bukti TI-2A;

Hal. 34 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Peringatan ke II Nomor: B.051/SME-R/SND8/SP2/0623 tertanggal 20 Juni 2023 beserta bukti pengiriman, diberi tanda bukti TI-2B;
4. Fotokopi Surat Peringatan ke III Nomor: B.098/SME-R/SND8/SP3/0723 tertanggal 06 Juli 2023 tertanggal 31 Mei 2017 beserta tanda pengiriman, diberi tanda bukti TI-2C;
5. Fotokopi Surat Teguran/Somasi Nomor: B.148/SME-R/SND8/SP3/0723 tertanggal 06 Juli 2023 tertanggal 31 Juli 2023 beserta bukti pengiriman, diberi tanda bukti TI-2D;
6. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (Cessie) Nomor: 39 tanggal 26 Oktober 2023 yang dibuat dan dihadapan Notaris Putu Heri Hendrawan, S.H, Notaris di Kota Tabanan, diberi tanda bukti TI-3A;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Pengalihan Hutang Nomor : 40 tanggal 26 Oktober 2023 yang dibuat dan dihadapan Notaris Putu Heri Hendrawan, S.H, Notaris di Kota Tabanan, diberi tanda bukti TI-3B;
8. Fotokopi Surat No. B.312/SME-R/SND8/1023 tertanggal 26 Oktober 2023 beserta bukti pengiriman, diberi tanda bukti TI-3C;
9. Fotokopi Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 9 Februari 2011 yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan I Gusti Ayu Rustini Putra, SH., Notaris di kota Badung, diberi tanda bukti TI-4;
10. Fotokopi terhadap Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 13 Desember 2012 yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Triska Damayanti, SH., Notaris di kota Kabuoaten Daerah Tingkat II Badung, diberi tanda bukti TI-5;
11. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 07 Februari 2014 yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Luh Made Yogi Mawarwati, SH., Notaris di kota Denpasar, diberi tanda bukti TI-6;
12. Fotokopi Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. PPWK/012/III/15 tanggal 28 Januari 2015, diberi tanda bukti TI-7;
13. Fotokopi Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. PPWK/015/II/2016 tanggal 03 Februari 2016. diberi tanda bukti TI-8;
14. Fotokopi Perjanjian Perpanjangan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. PPWK/010/II/17 tanggal 27 Januari 2017, diberi tanda bukti TI-9;
15. Fotokopi Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. PPWK/006/II/2018 tanggal 5 Februari 2018, diberi tanda bukti TI-10;
16. Fotokopi Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. PPWK/001/II/2019 tanggal 30 Januari 2019, diberi tanda bukti TI-11;

Menimbang bahwa Tergugat I menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Hal. 35 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-1, TI-4, TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10 dan TI-11, adalah fotokopi dari fotokopi dan telah bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi KTP No. 5103041908890003, nama I Made Putra sedana, dan KTP No. 5103031103710006, nama I Wayan Marayasa, diberi tanda bukti T II, T III-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3641/Desa Ubung Kaja, Luas 248 M2, tercatat atas nama Anak Agung Ngurah Oka Permadi, terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara (Dahulu Kecamatan Denpasar Barat), Kota Denpasar (Dahulu Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar), Propinsi Bali, (Dahulu Propinsi Daerah Tingkat I Bali), diberi tanda bukti T II, T III-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1976/2010 tanggal 16 April 2010 Peringkat Pertama dan APHT PPAT Ida Ayu Sri Martini Asthama, S.H., M.Kn., Nomor 21/2010 tanggal 26/03/2010, pada I Made Putra Sedana, SH, diberi tanda bukti T II, T III-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 06, Tertanggal 09 Februari 2010, Notaris I Gusti Ayu Rustini Putra, SH, Notaris di Badung, diberi tanda bukti T II, T III-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 14, Tertanggal 09 Februari 2011, Notaris I Gusti Ayu Rustini Putra, SH, Notaris di Badung, diberi tanda bukti T II, T III-5;
6. Fotokopi Akta Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 46, Tertanggal 29 Desember 2011, Notaris Anak Agung Gede Oka Aryana, SH., M.Kn, Notaris di Gianyar, diberi tanda bukti T II, T III-6;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 26, Tertanggal 13 Desember 2012, Notaris Triska Damayanti, SH, Notaris di Badung, diberi tanda bukti T II, T III-7;
8. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 15, Tertanggal 07 Februari 2014, Notaris Luh Made Yogi Mawarwati, SH, Notaris di Denpasar, diberi tanda bukti T II, T III-8;
9. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 39 tanggal 26 Oktober 2023, diberi tanda bukti T II, T III-9;
10. Fotokopi Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 40 tanggal 26 Oktober 2023, diberi tanda bukti T II, T III-10;
11. Fotokopi Surat pemberitahuan Peralihan Hak Tagih, No. 001/BDG/X/2023, Tanggal 27 Oktober 2023, diberi tanda bukti T II, T III-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) Nomor 003/BDG/XI/2023, Tanggal 01 November 2023, diberi tanda bukti T II, T III-12;

Hal. 36 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) Nomor 004/BDG/XI/2023, Tanggal 13 November 2023, diberi tanda bukti T II, T III-13;
14. Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga) Nomor 005/BDG/XI/2023, Tanggal 24 November 2023, diberi tanda bukti T II, T III-14;
15. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang, Nomor 5-114/KNL.1401/2024, tanggal, 30 Januari 2024, diberi tanda bukti T II, T III-15;
16. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas: 6291/2024.Tertanggal 01-03-2024 Pada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar, diberi tanda bukti T II, T III-16;
17. Fotokopi Surat pemberitahuan lelang, No. 035/BDG/II/2024, Tanggal 05 Februari 2024, diberi tanda bukti T II, T III-17;
18. Fotokopi Pemberitahuan PENGUMUMAN LELANG KEDUA melalui Media masa /Koran Fajar Bali Tertanggal 20 Februari 2024 pada halaman 02 (Dua), diberi tanda bukti T II, T III-18;
19. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 01441/14.01/2024-01, tanggal 05 Maret 2024, diberi tanda bukti T II, T III-19;
20. Fotokopi Sertipikat elektronik dengan SHM NIB. 22.09.000004158:0, Luas 248 M2, Pemegang Hak I WAYAN MARAYASA, terletak di Jalan Patih Nambi No. 99, Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara (Dahulu Kecamatan Denpasar Barat), Kota Denpasar, Propinsi Bali, diberi tanda bukti T II, T III-20;
21. Fotokopi permohonan Eksekusi Riil (Pengosongan) dari TERGUGAT III, Tertanggal 21 Juni 2024, Pemohom I Wayan Marayasa, diberi tanda bukti T II, T III-21;
22. Fotokopi Relas Panggilan Aanmaning, Nomor 48/Pdt.Eks/2024/PN.Dps. Jo. 16/Pdt.Eks.Riil /2024/PN.Dps, pada hari Selasa, 10 September 2024, diberi tanda bukti T II, T III-22;
23. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi Nomor 372/PAN.PN.W24/III/2025 terhadap obyek perkara, diberi tanda bukti T II, T III-23;
24. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 48/Pdt.Eks/2024/PN.Dps Jo. 16/Pdt.Eks.Riil/2024/PN.Dps terhadap obyek perkara, diberi tanda bukti T II, T III-24;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T II, T III -1, T II, T III -2, T II, T III-3, T II, T III-9 T II, T III-10, T II, T III-11, T II, T III-13, T II, T III-14, T II, T III-16, T II, T III-17, T II, T III-19, T II, T III-20, T II, T III-21 dan T II, T III-24, adalah fotokopi dari fotokopi dan telah bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat III menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 37 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Nomor: 006/PL/DPS/XI/202, perihal Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Surat Pengantar SKPT, tanggal 27 November 2023, diberi tanda bukti TT I-1;
2. Fotokopi Surat Nomor: S-114/KNL.1401/2024, perihal Penetapan Jadwal Lelang, tanggal 30 Januari 2024, diberi tanda bukti TT I-2;
3. Fotokopi Surat Nomor: B.312/SME-R/SnD8/1023, tanggal 26 Oktober 2023, perihal Peralihan Hak Tagih oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk., diberi tanda bukti TT I-3;
4. Fotokopi Surat Nomor: 003/SP1/XI/2023, tanggal 01 November 2023, perihal Surat Peringatan I (Pertama), diberi tanda bukti TT I-4;
5. Fotokopi Surat Nomor: 004/SP2/XI/2023, tanggal 13 November 2023, perihal Surat Peringatan II (Kedua), diberi tanda bukti TT I-5;
6. Fotokopi Surat Nomor : 005/SP3/XI/2023, tanggal 24 November 2023, perihal Surat Peringatan III (Ketiga), diberi tanda bukti TT I-6;
7. Fotokopi Surat Nomor: 036/BDG/II/2024, tanggal 5 Februari 2024, perihal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara atas nama debitur Anak Agung Ngurah Oka Permadi, diberi tanda bukti TT I-7;
8. Fotokopi Surat Nomor : 035/BDG/II/2024, tanggal 5 Februari 2024, Perihal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, tanggal 05 Februari 2024, diberi tanda bukti TT I-8;
9. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 5 Februari 2024, diberi tanda bukti TT I-9;
10. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Melalui Surat Kabar Harian Fajar Bali, tanggal 20 Februari 2024, diberi tanda bukti TT I-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor: 6291/2024, diberi tanda bukti TT I-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor: 10187/2024, diberi tanda bukti TT I-12;
13. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 0141/14.01/2024-01, tanggal 05 Maret 2024, diberi tanda bukti TT I-13;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT I-3, TT I-4, TT I-5 dan TT I-6, adalah fotokopi dari fotokopi dan telah bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 38 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 3641/Ubung Kaja dan Gambar Situasi No. 4858/1997 tanggal 12-6-1997/4858/1997, tanggal 12-6-1997, diberi tanda bukti TTII-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik NIB 22.09.000004158.0, diberi tanda bukti TTII-1;
Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT I-2, adalah fotokopi dari hasil cetak dan telah bermeterai cukup;
Menimbang bahwa Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;
Menimbang bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya;
Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;
Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan proses cessie tidak sesuai prosedur dan telah menetapkan nilai limit lelang yang jauh dibawah nilai likuidasi serta Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum sebagai pembeli dengan itikad tidak baik yang tetap memaksakan melakukan peralihan ha katas asset yang dimiliki Penggugat melalui PPAT serta tetap mengajukan permohonan eksekusi atas asset meskipun asset tersebut masih dalam sengketa;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah mengemukakan jawabannya sebagaimana tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat tidak hadir ke depan persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan ketidakhadiran tersebut tanpa disertai alasan yang sah;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petium dalam gugatan Penggugat, terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam proses pemeriksaan perkara *a quo*, Majelis Hakim telah memeriksa dan meneliti perkara yang terdaftar dalam Sistem Informasi Pengadilan dan terdapat perkara dengan register Nomor 342/Pdt.G/2024/PN Dps antara Anak Agung Ngurah Oka Permadi, S.H, sebagai Penggugat I, Ni Gusti Ayu Putu Artamiati, sebagai Penggugat II lawan PT. Bank Danamon Cabang Denpasar Hayam Wuruk, sebagai Tergugat I, I Made Putra Sedana sebagai Tergugat II, Kantor KPKNL

Hal. 39 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar sebagai Turut Tergugat I, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Denpasar sebagai Turut Tergugat II, dengan materi gugatan yang pada pokoknya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (PT. Bank Danamon Cabang Denpasar Hayam Wuruk) dan Tergugat II (I Made Putra Sedana) oleh sebab tidak sahnya Surat Peralihan Hak Tagih (Cessie) nomor: B.312/SME-R/SND8/1023 yang diterbitkan oleh pihak Tergugat I (PT. Bank Danamon Cabang Denpasar Hayam Wuruk) kepada Tergugat II (I Made Putra Sedana);

Menimbang bahwa berdasarkan pengamatan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara materi gugatan Nomor 342/Pdt.G/2024/PN Dps dengan gugatan Nomor 1195/Pdt.G/2025/PN Dps, memiliki kemiripan (identik) dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Para pihak yang bersengketa;
2. Latar belakang sengketa yang timbul dari pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat pada sekira tahun 2010;
3. Terjadinya tunggakan kewajiban pembayaran oleh Penggugat;
4. Adanya penerbitan surat Peralihan Hak Tagih (Cessie) oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk;
5. Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 3641;

Menimbang bahwa perihal adanya pengajuan gugatan tersebut, telah dibenarkan pula oleh Turut Tergugat I yang dalam materi jawabannya menyampaikan bahwa gugatan dalam perkara *a quo* pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor register 342/Pdt.G/2024/PN.Dps. Bahwa gugatan perkara perdata Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN.Dps didasarkan pada alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap orang/pihak yang sama, serta dalam hubungan hukum yang sama dengan perkara perdata Nomor 342/Pdt.G/2024/PN.Dps;

Menimbang bahwa sampai pada tahap pembacaan putusan perkara *a quo*, perkara perdata gugatan Nomor 342/Pdt.G/2024/PN Dps, berada dalam tahap upaya hukum kasasi namun belum diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Menimbang bahwa dari hal-hal tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim perkara *a quo* prematur untuk diajukan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena terkwaliifikasi sebagai gugatan prematur, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan oleh karenanya berdasarkan hukum dinyatakan tidak diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Hal. 40 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/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)



MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp276.000,00 (dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 14 Mei 2025, oleh kami, Ni Made Dewi Sukrani, S.H., sebagai Hakim Ketua, Gede Putra Astawa, S.H., M.H. dan Ni Made Oktimandiani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 10 September 2024, Putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Ketut Puspa, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Gede Putra Astawa, S.H., M.H.

Ni Made Dewi Sukrani, S.H.

Ttd.

Ni Made Oktimandiani, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

I Ketut Puspa, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp10.000,00;
2. Redaksi	Rp10.000,00;
3. Pendaftaran	Rp30.000,00;
4. Pemberkasan/ATK	Rp100.000,00;
5. Penggandaan berkas.....	Rp40.000,00;
6. Panggilan Tergugat.....	Rp26.000,00;

Hal. 41 dari 42 hal Putusan Nomor 1195/Pdt.G/2024/PN Dps



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

7. PNBP	:	Rp 60.000,00;
Jumlah	:	Rp.276,000;
(dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)		