



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

DAVID GRAHAM KNOTT, Inggris 24-2-1952 / 66 tahun, laki-laki, Kristen, Sarjana, Warganegara Inggris, kawin, Pensiunan, Pasport No. 510683021, alamat : Serenty Ubud Vilas, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, memberi Kuasa kepada : **I KETUT SUTRESNA, SH., dan I WAYAN ARNAYA, SH.**, Para Advokat / Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat /Pengacara " UBUD JUSTITIA LAW OFFICE ", beralamat di Spa Hati Building, Jalan Raya Andong 14, Peliatan, Ubud, Gianyar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Pebruari 2018, disebut sebagai **PENGUGAT** ;

L a w a n :

1. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) SRI ARTHA LESTARI**, yang beralamat di Jalan Teuku Umar No. 110 Denpasar, disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) DENPASAR**, yang beralamat di Jalan Dr. Kusuma Atmaja (GKN I) Renon, Denpasar, disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **DESAK NYOMAN KARMINI**, Lombok, 14 Desember 1971 / 47 tahun, perempuan, Hindu, Wiraswasta, Sarjana, Kawin, Warganegara Indonesia, alamat Jalan Tukad Unda VIII No. 2, Dusun Kerta Sari, Kelurahan Panjer, Kecamatan

Hal 1 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Selatan, Kota Denpasar, disebut sebagai

TERGUGAT III ;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar dan membaca jawab jinawab dari para pihak dalam perkara ini;

Telah memperhatikan bukti surat dan mendengar keterangan saksi dalam persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan tertanggal 21 Februari 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di bawah Register Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 22 Februari 2018 telah mengemukakan dalil-dalil gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT III sekitar bulan Desember 2015 menawarkan 2 buah Villa yang terletak di Desa Kenderan, kecamatan Tegallang, Kabupaten Gianyar kepada PENGUGAT. Villa yang ditawarkannya tersebut dikenal dengan nama Serenity Ubud Villas 2 dan 3 dengan keberadaan bangunan yang baru selesai kurang lebih 70 % ;
2. Bahwa Villa Serenity Ubud Villas 2 dan 3 yang ditawarkan oleh TERGUGAT III tersebut seharga Rp 2.300.000.000,-- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan atas penawaran harga TERGUGAT III tersebut PENGUGAT setuju untuk membelinya , maka pada tanggal 10 Desember 2015 PENGUGAT selaku pembeli memberikan Dp (Done Payment) sejumlah Rp 75.000.000,-- (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada TERGUGAT III selaku penjual sebagai tanda jadi atas penjualan Villa ,2 dan 3 , bahwa atas kesepakatan PENGUGAT dan TERGUGAT III pembayaran Villas 2 dan 3 selanjutnya dilakukan melalui transfer Bank Danamon cabang pembantu ubud yaitu :

1. Tranpers I (Pertama) tertanggal 21 Desember 2015 PENGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon cabang pembantu ubud

Hal 2 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

kepada TERGUGAT III sejumlah Rp 155.000.000,-- (seratus limapuluh

lima juta rupiah) ;

2. Tranpers II (Kedua) tertanggal 28 Desember 2015 PENGUGAT

melakukan transper melalui Bank Danamon cabang pembantu ubud

kepada TERGUGAT III sejumlah Rp 189.000.000,-- (seratus delapan

puluh sembilan juta rupiah) ;

3. Tranpers III (ketiga) tertanggal 29 Desember 2015 PENGUGAT

melakukan transper melalui Bank Danamon cabang pembantu ubud

kepada TERGUGAT III sejumlah Rp 1.881.000.000,-- (satu milyar

delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah) ;

2. Bahwa alangkah kagetnya PENGUGAT sekitar bulan September 2017 karena

Villas 2 dan 3 yang dibelinya dengan membayar lunas kepada TERGUGAT III

telah dipasang Papan peringatan oleh TERGUGAT I yang isinya bahwa Villas 2

dan 3 sedang dalam pengawasan Bank dan PENGUGAT telah bertemu

dengan pegawai TERGUGAT I yang memberitahukan bahwa sertifikat Villas 2

dan 3 telah ada di TERGUGAT I sebagai jaminan atas hutang TERGUGAT III

sejumlah Rp 5.500.000.000, - (lima milyar limaratus juta rupiah) ;

3. Bahwa dengan melekatnya Sertipikat Hak Milik (SHM) No 1674 , Ds Kenderan,

kecamatan Tegallalang, surat ukur No 01204 / kenderan / 2015 tertanggal 27

Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi). atas nama

Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT III) dan sertifikat hak milik (SHM) No

1675 , Ds Kenderan, kecamatan Tegallalang, surat ukur No 01205 / kenderan /

2015 tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh

meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT III)

PENGUGAT selaku pembeli yang beretikad baik atas Villas 2 dan 3 tidak

mengetahui Villas 2 dan 3 tersebut dijadikan Anggunan / jaminan oleh

TERGUGAT III pada TERGUGAT I (PT Bank Artha Lestari) sebagaimana

dalam harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, ending & Rekan

jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor 422 / KP

Hal 3 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

/LP/KJPP/X/2017 Rp 2.900.000.000,-- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah)

yang terdiri dari dari :

1. SHM No 1674 luas 407 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini , terletak di desa kenderan, kecamatan Tegallalang, kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.4000.000.000,-- (satu milyar empat ratus juta rupiah).
2. SHM No 1675 luas 440 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini , terletak di desa kenderan, kecamatan Tegallalang, kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.5000.000.000,-- (satu milyar lima ratus juta rupiah)

yang kemudian oleh TERGUGAT I telah dipasang Hak Tanggungan (HT) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No 3406 / 2015 tertanggal 03 / 09 / 2015 dan sertipikat hak Tanggungan (SHT) No 6357/ 2015 / tertanggal 28 September 2015 ;

4. Bahwa oleh karena villas 2 dan 3 telah dipasang hak tanggungan sebagaimana dalam sertipikat hak Tanggungan (SHT) No 3406 / 2015 tertanggal 03 / 09 / 2015. dan sertipikat hak Tanggungan (SHT) No 6357/ 2015 / tertanggal 28 September 2015 dimana kewajiban-kewajiban TERGUGAT III selaku debetур belum terselesaikan maka TERGUGAT I mengajukan permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana dalam suratnya Nomor 252 / KDR / XI / 2017 kepada TERGUGAT II (Kepala kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Denpasar, dan oleh TERGUGAT II telah menerbitkan surat penetapan jadwal lelang No. S-264/WKN.01/2018 yang kemudian oleh TERGUGAT I atas surat penetapan tersebut disampaikan kepada TERGUGAT III sebagaimana dalam surat No 258/KRD/II/2018 perihal : pemberitahuan pelaksanaan lelang. bahwa dalam surat tersebut pelaksanaan lelang dilaksanakan pada :

Hari/tanggal : Jumat, 09 Maret 2018

Hal 4 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pukul : 08.00 Wib s/d 10.00 Wib (waktu server Aplikasi Lelang
Internet. atau Pukul 09.00Wita s/d 11.00 wita

Tempat : Kantor BPR Sri Artha Lestari.Jln Melati No 69 Kota
Denpasar.

bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini pelaksanaan lelang yang akan
dilaksanakan oleh TERGUGAT II belum dilaksanakan ;

5. Bahwa atas perbutan TERGUGAT III menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM)
No 1674 , Ds Kenderan, kecamatan Tegallalang, surat ukur No 01204 / kenderan
/ 2015 tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter
per segi). atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT III) dan sertipikat
hak milik (SHM) No 1675 , Ds Kenderan, kecamatan Tegallalang, surat ukur No
01205 / kenderan / 2015 tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat
ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini
(TERGUGAT III) kepada TERGUGAT I yang kemudian oleh TERGUGAT I telah
di pasang Hak Tanggungan sebagaimana dalam sertipikat hak Tanggungan (SHT
) No 3406 / 2015 tertanggal 03 / 09 / 2015. dan sertipikat hak Tanggungan
(SHT) No 6357/ 2015 / tertanggal 28 September 2015 maka PENGUGAT
telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) pada Pengadilan
Negeri Gianyar yang telah di Registrasi dengan Perkara No 12 / Pdt.G / 2018 /
Pn.Gir tertanggal 25 Januari 2018 ;
6. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 27 / PMK .06 /
2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam **Pasal 14 ayat (1) disebutkan**
dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap obyek
Hak tanggungan (HT) dari pihak lain selain dibetur / tereksekusi suami
atau istri, dibetur / tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan lelang
eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. junto **Pasal 30**
Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan
sebagaimana Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal : sub c
terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang tereksekusi Pasal 6

Hal 5 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UUHT dari pihak lain selain dibetur / tereksekusi suami atau istri dibetur /

tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan obyek lelang, bahwa oleh karena PENGUGAT telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Gianyar yang telah di Registrasi dengan Perkara No 12 / Pdt.G / 2018 / Pn.Gir tertanggal 25 Januari 2018 sebelum pelaksanaan Lelang dilaksanakan oleh TERGUGAT II maka sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 27 / PMK .06 / 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang tersebut sudah sepatutnya pelelangan sertipikat hak Tanggungan (SHT) No 3406 / 2015 tertanggal 03 / 09 / 2015. dan sertipikat hak Tanggungan (SHT) No 6357/ 2015 / tertanggal 28 September 2015 untuk **TIDAK DILAKSANAKAN DAN DIBATALKAN ;**

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka PENGUGAT mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara yang amarnya :

Dalam Provisi :

Menunda pelaksanaan lelang sebagaimana dalam penetapan jadwal lelang No S-264/WKN.01/2018 yang akan dilaksanakan oleh TERGUGAT II pada :

Hari / tanggal : Jumat, 09 Maret 2018

Pukul : 08.00 Wib s/d 10.00 Wib (waktu server Aplikasi Lelang Internet. atau Pukul 09.00Wita s/d 11.00 wita

Tempat : Kantor BPR Sri Artha Lestari, Jln Melati No 69 Kota Denpasar.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya .
2. Menyatakan hokum surat No 258/KRD/II/2018 pemberitahuan pelaksanaan lelang yang pelaksanaanya belum dilaksanakan oleh TERGUGAT II.
3. Menyatakan hokum pelaksanaan lelang sebagaimana dalam surat penetapan jadwal lelang S-264/WKN.01/2018 yang dilaksanakan oleh

Hal 6 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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 II atas permohonan TERGUGAT I sebagaimana dalam surat permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan dalam suratnya Nomor 252 / KDR / XI / 2017 untuk tidak dapat dilaksanakan dan dinyatakan dibatalkan demi hukum.

4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melaksanakan isi putusan ini.
5. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para TERGUGAT secara tanggung renteng ;

Dan apabila Majelis Hakim memiliki keyakinan yang lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex aquo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat I datang menghadap Kuasanya bernama : **PRIBADI BUDIONO, SH**, selaku Direktur Utama PT. BPR Sri Artha Lestari dan menyatakan bahwa dengan ini memberi Kuasa disertai Hak Substitusi kepada : **I MADE SARI, SH.,MH dan I GEDE ASTAWA, SH.**, sama-sama Advokat pada kantor Hukum I Made Sari & Rekan (Sari Law Office), yang beralamat kantor di Pertokoan Sari Winangun No. 8 Jalan Gunung Tangkuban Perahu No. 54 A, Denpasar Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Maret 2018, Tergugat II datang menghadap Kuasanya bernama : **WIJI YUDHIHARSONO KUSUMO PUTRO**, Jabatan : Kepala Seksi Hukum Dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Maret 2018, sedangkan Tergugat III tidak pernah hadir padahal telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali, berdasarkan relas panggilan pertama tertanggal 02 Maret 2018 untuk sidang tanggal 8 Maret 2018, relas panggilan kedua tertanggal 09 Maret 2018 untuk sidang tanggal 15 Maret 2018 dan relas panggilan ketiga tertanggal 23 Maret 2018 untuk sidang tanggal 29 Maret 2018, karena Tergugat III tidak hadir maka Tergugat III dianggap tidak menggunakan haknya baik untuk membantah isi gugatan atau membenarkannya, karena itu pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan ;

Hal 7 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi, sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk, **I DEWA MADE BUDI WATSARA, S.H,M.H**, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 9 Mei 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam jawaban ini ;
2. Bahwa untuk posita gugatan angka 1 sampai dengan angka 2 dapat Tergugat I tanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa Penggugat telah mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli 2 buah villa dari Tergugat III pada bulan Desember 2015, namun hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan tahun 2018, Penggugat tidak ada mendalilkan adanya peralihan hak, tidak ada bukti kepemilikan atau bukti hak sebagai dasar hukum untuk mengklaim bahwa 2 buah villa tersebut adalah sebagai miliknya ini membuktikan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad tidak baik ;
 - Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015, Penggugat yang notabene Warga Negara Asing hanya boleh memiliki property di Indonesia sebatas Hak Pakai saja, tidak boleh/tidak bisa mempunyai Hak Milik atas tanah/properti di Indonesia ;

Hal 8 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai peraturan yang berlaku ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh Penggugat selaku Warga Negara Asing untuk memiliki Properti di Indonesia, yaitu :
 - a. Hanya boleh membeli property dengan Sertipikat Hak Pakai ;
 - b. WNA harus memiliki KITAS ;
 - c. Hanya rumah tinggal dan apartemen (RUSUN) ;
 - d. harga Properti untuk di Bali diatas Rp. 5 miliar ;
 - Bahwa posita Gugatan angka 1 dan 2 jelas Penggugat belum memenuhi syarat untuk membeli Properti dimana status hak property yang dibeli tidak jelas, dan juga harganya jauh dibawah harga yang dipersyaratkan oleh PERMEN ATR / BPN No. 29 tahun 2016 maupun Peraturan Menteri ATR / BPN sebelumnya ;
 - Bahwa oleh karena Penggugat yang mengklaim telah membeli 2 buah villa, tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat ;
3. Bahwa terhadap posita gugatan angka 3 dapat Tergugat I tanggap sebagai berikut :
- Bahwa alasan kaget yang dipakai Penggugat untuk mengungkapkan kegelisahannya adalah sangat tidak masuk akal, disini lain Penggugat mendalilkan telah membayar lunas sejak Desember 2015, namun hingga sekarang Penggugat tidak pegang bukti apapun sebagai alas hak untuk menguasai property tersebut baik itu berupa Akta Jual Beli, sewa menyewa, maupun sertipikat kepemilikan. Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik, jikalau seharusnya sebelum melakukan transaksi / pembelian terhadap sebidang property semestinya dicek dulu keabsahan bukti kepemilikan property tersebut, apakah property tersebut sah milik penjual, atau apakah property tersebut terbebas beban-beban lainnya baru melakukan pembayaran dan membuat Akta Peralihannya, karena

Hal 9 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

menurut ketentuan setiap peralihan Ha katas tanah harus dibuatkan Akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

- Bahwa Properti / tanah yang dikatakan dibeli oleh Penggugat jauh sebelumnya sudah dibebani Hak Tanggungan pada Tergugat I, yaitu bulan September 2015, ini artinya Penggugat hanya melihat fisik property tersebut tidak melihat bukti hak dari pada property tersebut ;
- 4. Bahwa kalau benar Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik semestinya mengecek bukti hak dari property tersebut sebelum melakukan pembayaran apapun alasannya, disamping itu juga Penggugat yang notabene Warga Negara Asing harus mengikuti aturan yang telah dipersyaratkan untuk dapat / bisa membeli property di Indonesia ini artinya Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (tidak mengindahkan aturan yang berlaku) ;
- 5. Bahwa memang benar sampai sampai diajukannya Gugatan ini yaitu pada tanggal 22 Februari 2018, pelaksanaan lelang belum dilakukan, karena jadwal lelang yang ditetapkan oleh KPKNL Denpasar baru akan dilaksanakan hari Jumat tanggal 09 Maret 2018, sebagaimana Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-264/WKN.01/2018 ;
- 6. Bahwa perbuatan Tergugat III menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Surat Ukur No. 01204 / Kenderan / 2015 tanggal 27 Maret 2015, luas 407 M2 atas nama TERGUGAT III (Desak Nyoman Karmini) dan SHM No. 1675, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Surat Ukur No. 01205 / Kenderan / 2015 tanggal 27 Maret 2015, luas 440 M2 atas nama TERGUGAT III (Desak Nyoman Karmiani) SHM tersebut keduanya telah dipasang Hak Tanggungan jauh sebelum ditawarkan kepada Penggugat sebagaimana posita angka 1, yaitu telah dipasang Hak tanggungan sejak tanggal 03 September 2015, ini artinya perbuatan Tergugat III menjaminkan kedua Sertipikat Hak Miliknya adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

Hal 10 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



7. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Gianyar sebagaimana perkara No. 12/Pdt.G/2018/PN.Gin tanggal 25 Januari 2018 adalah masalah Perbuatan Melawan Hukum bukan masalah Kepemilikan karena Penggugat tidak mempunyai bukti kepemilikan atas tanah yang diklaim sebagai miliknya baik berupa sertifikat maupun Akta Jual Beli, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Gianyar tidak dapat dipakai dasar atau alasan untuk menunda Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL Denpasar, karena Gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum yang akibat hukumnya adalah Penggantian Kerugian bukan mengesahkan Kepemilikan (sengketa kepemilikan), maka sudah sepatutnya KPKNL Denpasar melanjutkan proses lelang terhadap Hak Tanggungan yang dimohonkan TERGUGAT I ;
- Berdasar dalil-dalil tersebut diatas TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pimpinan Sidang untuk memberikan Keputusan yang amarnya “ Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya “ ;

Jawaban Tergugat II :

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dan Tergugat II dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan a quo oleh Penggugat, khususnya yang diajukan kepada Tergugat II adalah berkenaan dengan rencana pelaksanaan lelang terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam satu hamparan (selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa a quo) yang meliputi :
 - SHM 01674, luas 407 M2, atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Hal 11 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM 01675, luas 440 M2, atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

3. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tidak mengetahui bahwa obyek sengketa a quo telah menjadi jaminan di Tergugat I karena Penggugat mengakui sebagai pembeli yang sah terhadap obyek sengketa a quo dari Tergugat III dan telah memberikan uang muka pada tanggal 10 Desember 2015 serta melakukan pelunasan secara bertahap sampai dengan transfer terakhir pada tanggal 29 Desember 2015 ;
4. Bahwa Penggugat selaku Warga Negara Asing (WNA) dalam hal ini mengaku sebagai pemilik obyek sengketa a quo sebenarnya patut dipertanyakan status kepemilikan dan itikad baiknya, karena WNA tidak diijinkan memiliki tanah dengan status Hak Milik di Indonesia dan dalam gugatannya sama sekali tidak menyebutkan status hak maupun bukti kepemilikannya terhadap obyek sengketa a quo. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa : “ Hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik “ ;
5. Bahwa Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang sah, telah mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa melalui Surat Permohonan Lelang No. 252/KRD/XI/2017 tanggal 16 Nopember 2017 kepada Tergugat II. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut :

“ Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang “ ;

Hal 12 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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 sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah mengatur bahwa :

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

7. Bahwa karena dokumen persyaratan lelang dari Tergugat telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II yang dalam hal ini tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah disertai dokumen persyaratan lengkap dan sesuai ketentuan Pasal 13 Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“ Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang “ ;

8. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat telah mengumumkan melalui Selebaran tertanggal 08 Februari 2018 sebagai Pengumuman Lelang I (Pertama), dan surat kabar harian Bali Tribune tanggal 23 Februari 2018 sampai Pengumuman Lelang II (Kedua) guna untuk memenuhi syarat formal lelang dan asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberikan kesempatan kepada pihak lain yang keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut ;

9. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang tersebut telah pula diberitahukan oleh Tergugat kepada Tergugat III melalui surat Nomor 258/KRD/I/2018 tanggal 24 Januari 2018 ;

Hal 13 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

10. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa a quo oleh Tergugat II

telah dibatalkan sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 182/65/2018 tanggal 09 Maret 2018 sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik penjualan lelang atas obyek perkara. Pembatalan tersebut dilakukan karena terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa a quo yang dalam hal ini dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa :

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

11. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa seluruh prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang berikut pembatalan lelang terhadap obyek sengketa a quo pada tanggal 09 Maret 2018 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang 182/65/2018 tanggal 09 Maret 2018 adalah sah dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku ;
3. Menyatakan sah dan berharga terhadap Risalah Lelang Nomor 182/65/2018 tanggal 09 Maret 2018 ;

Hal 14 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II Penggugat mengajukan Replik untuk Tergugat I dan Tergugat II, tertanggal 3 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat, Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 10 Juli 2018, dan Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 17 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Kwitansi Pembayaran DP (uang muka) atas pembelian Villa 2 dan 3 sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), yang diterima oleh Desak Nyoman Karmini, diberi tanda P – 1 ;
2. Foto Copy dari Print Out berupa : Transaksi Laporan Mutasi dari Bank Danamon atas pembayaran Villa 2 dan 3, diberi tanda P – 2 ;
3. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Konfirmasi Transaksi Bank Danamon atas Pembayaran Villa 2 dan 3 sejumlah Rp. 1.881.000.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2015, diberi tanda P – 3 ;
4. Foto Copy dari Print Out berupa : Transfer Internet dari David Graham Knott yang diterima oleh Desak Nyoman Karmini, diberi tanda P – 4 ;
5. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Harga Limit yang dibuat oleh Tergugat I yang disampaikan kepada Tergugat III sejumlah Rp. 2.900.0000.000,- (dua milyar Sembilan ratus juta rupiah), diberi tanda P – 5 ;
6. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari Tergugat III (BPR Lestari) No. 258/KRD/II/2018 tertanggal 24 Januari 2018, diberi tanda P – 6 ;
7. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh David Graham Knott di Pengadilan Negeri

Hal 15 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gianyar dengan Reg. No. 12/Pdt.G/2018/PN. Gir tertanggal 25 Januari

2018, dengan Tergugat Desak Nyoman Karmini, diberi tanda P – 7 ;

8. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No, 252/KRD/XI/2017 tertanggal 16 Nopember 2017, diberi tanda P – 8 ;
9. Foto Copy dari Print Out berupa : Email dari David Graham Knott kepada Desak Nyoman Karmini tentang Persyaratan dan Ketentuan Penjualan Villa 2 dan 3 Desa Kenderan, diberi tanda P – 9 ;
10. Foto Copy dari Print Out berupa : Transfer Internet dari David Graham Knott yang diterima oleh Desak Nyoman Karmini tertanggal 28 Desember 2015, Tentang Kekurangan Pembayaran Atas Pembelian Villa 2 dan 3 sejumlah Rp. 189.000.000,- (seratus delapan puluh Sembilan juta rupiah), diberi tanda P – 10;;

Surat bukti bertanda P – 1 sampai dengan P – 10 tersebut diatas telah bermeterai cukup, serta dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali P – 6 berupa foto copy dari print out, P – 2, P – 4, P – 9, P – 10 berupa foto copy dari print out dan P – 5, P – 6, dan P - 8 berupa foto copy dari foto copy, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, pihak Penggugat dipersidangan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat berupa :

1. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Kredit No. 571/PK-PT/VII/2015, tanggal 27 Juli 2015, diberi tanda T.I – 1 ;
2. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Addendum No. 970/PK/08/2015/AD01, tanggal 28 Agustus 2015, diberi tanda T.I – 2 ;

Hal 16 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Kredit No. 336/PK/07/2016/PJ01, tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda T.I – 3 ;
4. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Addendum No. 1504/PK/12/2016/AD02, tanggal 28 Desember 2016, diberi tanda T.I – 4 ;
5. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Addendum No. 255/PK/03/2017/AD03, tanggal 28 Desember 2016, diberi tanda T.I – 5 ;
6. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Addendum No. 322/PK/04/2017/AD04, tanggal 21 April 2017, diberi tanda T.I – 6 ;
7. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Addendum No. 543/PK/06/2017/AD05, tanggal 30 Juni 2017, diberi tanda T.I – 7 ;
8. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Kredit No. 242/PK/06/2017/PJ02, tanggal 30 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.I – 8 ;
9. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Kredit No. 593/PK-IL/VII/2016, tanggal 28 Juli 2018, diberi tanda T.I – 9 ;
10. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 03406/2016 hingga sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) atas HM No. 1674/Kenderan NIB.01364 dan HM No. 1675/Kenderan NIB.01365 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 146/2015 tanggal 24 Agustus 2015, diberi tanda T.I – 10 ;
11. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 03326/2016 hingga sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atas HM No. 1674/Kenderan NIB.01364 dan HM No. 1675/Kenderan NIB.01365 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 128/2016 tanggal 19 Agustus 2016, diberi tanda T.I – 11 ;
12. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 02797/2017 hingga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas HM No. 1674/Kenderan NIB.01364 dan HM No. 1675/Kenderan NIB.01365 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 10/2017 tanggal 21 Juli 2017, diberi tanda T.I – 12 ;

Hal 17 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Sertifikat Hak Milik No. 01674, Luas 407

M2, Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015 tanggal 27 Maret 2015 atas nama

Desa Nyoman Karmini, diberi tanda T.I – 13 ;

14. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Sertifikat Hak Milik No. 01675, Luas 440

M2, Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015 tanggal 27 Maret 2015 atas nama

Desa Nyoman Karmini, diberi tanda T.I – 14 ;

15. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Laporan Penilaian Asset An. Desak

Nyoman Karmini, terletak di Jalan Raya Desa Kenderan, Desa Kenderan,

Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, diberi tanda T.I –

15 ;

16. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Surat No. 252/KRD/XI/2017, perihal :

Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 16 Nopember

2017, diberi tanda T.I – 16 ;

17. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Surat Peringatan 1 Nomor :

065.31/KRD/VII/2017, tanggal 31 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.I – 17 ;

18. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Surat Peringatan 2 Nomor :

044.11/KRD/VIII/2018, tanggal 11 Agustus 2017, diberi tanda T.I – 18 ;

19. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Surat Peringatan 3 Nomor :

068.21/KRD/VIII/2018, tanggal 21 Agustus 2017, diberi tanda T.I – 19 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.I – 1 sampai dengan T.I – 19

tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan aslinya ternyata sesuai, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Hal 18 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya,

di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat berupa :

1. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Surat dari BPR Sri Artha Lestari (Tergugat I) No. 252/KRD/XI/2017 tertanggal 16 Nopember 2017, perihal : Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.II – 1 ;
2. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar (Tergugat II) No. S-264/WKN.14/KNL.01/2018 tertanggal 24 Januari 2018, perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T.II – 2 ;
3. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Pengumuman Lelang Pertama (melalui selebaran/temple) tertanggal 08 Februari 2018, diberi tanda T.II – 3 ;
4. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Pengumuman Lelang Kedua (melalui Surat Kabar Bali Tribune) tertanggal 23 Februari 2018, diberi tanda T.II – 4 ;
5. Foto copy dari Foto Copy berupa : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. 258/KRD/II/2018 tertanggal 24 Januari 2018, diberi tanda T.II – 5 ;
6. Foto copy sesuai Aslinya berupa : Risalah Lelang Nomor : 182/65/2018 tanggal 09 Maret 2018, diberi tanda T.II – 6 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.II – 1, T.II – 2, T.II – 3, T.II – 4, T.II – 6 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali T.I – 5, berupa foto copy dari foto copy, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat, mengajukan Kesimpulan akhir yang diserahkan dipersidangan tertanggal 27 September 2018, Tergugat I mengajukan

Hal 19 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesimpulan tertanggal 04 Oktober 2018, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan

Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka tentang kejadian-kejadian dalam proses pemeriksaan perkara ini selengkapny dapat dilihat lebih lanjut dalam berita acara persidangan yang untuk seperlunya dianggap termasuk pula dalam putusan ini ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatan provisinya Penggugat mohon agar dilakukan penundaan dalam pelaksanaan lelang sebagaimana dalam penetapan jadwal lelang No.S-264/WKN.01/2018 yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II pada hari Jumat tanggal 9 Maret 2018 jam 08.00 S/d 10.00 WIB (waktu server aplikasi lelang internet atau pukul 09.00WITA s/d 11.00 WITA bertempat di Kantor BPR Sri Artha Lestari Jalan Melati No.69 Kota Denpasar;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, majelis berpendapat oleh karena pelaksanaan lelang yang sudah dijadwalkan tersebut sudah lewat waktunya maka sudah tidak relevan lagi dipertimbangkan dan tuntutan provisi ini haruslah dikesampingkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dan jawaban dari para Tergugat, ternyata gugatan Penggugat disangkal kebenarannya oleh para Tergugat, sehingga menurut hukum pembuktian Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya, namun demikian tidak menutup kemungkinan terhadap para Tergugat

Hal 20 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

dibebani untuk membuktikan dalil sangkalannya pula berdasarkan pembuktian berimbang sesuai pasal 163 HIR/283 RBg ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban dari para Tergugat, menurut Majelis yang akan dipertimbangkan dan dibuktikan adalah apakah benar pelaksanaan lelang belum dilakukan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan tidak dapat dilaksanakan serta dinyatakan dibatalkan demi hukum ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-10 sedangkan Tergugat I mengajukan Bukti surat yang diberi tanda T1-1 sampai dengan T1-19 dan Tergugat II mengajukan bukti surat T-2-1 sampai dengan T2-6 dan kesemua pihak tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan “ Apakah benar pelaksanaan lelang belum dilakukan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, dan lelang tersebut tidak dapat dilaksanakan serta kemudian harus dinyatakan dibatalkan demi hukum? setelah Majelis mempelajari bukti surat dari Penggugat yaitu P-1 sampa dengan P-4 merupakan surat kwitansi pembelian villa 2 dan 3 yang dilakukan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat III sebagai penjual hal ini merupakan bukti dari jual-beli yang dilakukan dilakukan dibawah tangan padahal atas kedua obyek tersebut telah dijadikan jaminan oleh Tergugat III di tempat Bank Tergugat I dan telah diletakkan hak tanggungan peringkat III sehingga gugatan yang dilakukan oleh penggugat terhadap Tergugat III di Pengadilan Negeri Gianyar, oleh karena Penggugat hanya bisa membuktikan jual beli villa 2 dan villa 3 tersebut hanya dilakukan di bawah tangan dan belum dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang (Notaris) dan telah terungkap pula Penggugat adalah nota bene sebagai Warga Negara Asing (Inggris) yang menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.13 Tahun 2013, bahwa orang asing yang mempunyai ijin tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tinggal atau satuan rumah susun diatas Tanah Hak Pakai maka bukti Penggugat tersebut belum dapat dijadikan alasan

Hal 21 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

untuk menunda pelaksanaan lelang dan belum dapat juga dapat membatalkan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti T1- 12 dan T1-16 yang menerangkan Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang sah, telah mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa melalui surat Permohonan lelang No.252/KRD/XI/2017 tanggal 16 Nopember 2017 kepada Tergugat II, hal ini sudah dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada yaitu Peraturan Menteri Keuangan (permenkeu) No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang yang bunyinya “ Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang” hal ini dapat dilakukan oleh Tergugat I karena berdasarkan pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang mengatur “apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka petitum angka 2 gugatan Penggugat yang mohon agar surat No.258/KRD/II/2018 pemberitahuan pelaksanaan lelang menurut hukum pelaksanaannya belum dilaksanakan oleh Tergugat II, oleh karena sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum kapan saja sesuai dengan jadwal penetapan lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II, maka petitum angka II tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang mohon agar pelaksanaan lelang sebagaimana dalam surat penetapan jadwal lelang S-264/WKN.01/2018 yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I sebagaimana dalam surat permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan dalam

Hal 22 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

suratnya Nomor 252 / KDR / XI / 2017 agar dinyatakan secara hukum tidak dapat dilaksanakan dan dinyatakan dibatalkan demi hukum, oleh karena Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama, maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum kapan saja sesuai dengan jadwal penetapan lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II, maka petitum angka 3 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 4 yang mohon agar Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan putusan ini, maka oleh karena petitum gugatan pokok Penggugat ditolak maka petitum inipun haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan diatas, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan seluruh petitum gugatannya ditolak, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.611.000,- (Dua juta enam ratus sebelas ribu rupiah) ;

Mengingat akan pasal-pasal dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebesar Rp 2.611.000,- (Dua juta enam ratus sebelas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : KAMIS , tanggal 15 NOVEMBER 2018, oleh kami **ESTHAR OKTAVI, SH.MH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **ANGELIKY HANDAJANY DAY, SH.,MH.** dan **NOVITA RIAMA , S.H., M.H.** masing-masing

Hal 23 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

selaku Hakim-Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : KAMIS, tanggal 22 NOVEMBER 2018 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh I **MADE SUKARMA, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II dan Tergugat III ;

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ANGELIKY HANDAJANI DAY, SH,MH.

ESTHAR OKTAVI, SH,MH.

HAKIM ANGGOTA II,

NOVITA RIAMA, SH,MH.

PANITERA PENGGANTI,

I MADE SUKARMA,SH.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya proses.....	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	2.600.000,-
4. PNBP Relas Panggilan.....	Rp.	20.000,-
5. Materai.....	Rp.	6.000,-
6. Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000,-
Jumlah.....	Rp.	2.611.000,-

(Dua juta enam ratus sebelas ribu rupiah).

Hal 24 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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

Hal 25 dari 24 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2018/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)

Halaman 25