



P U T U S A N

NOMOR 83/PDT/2016/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Dra. AYU RAI SRIWULAN, tempat / tanggal lahir ; Jakarta / 11 Maret 1961, perempuan, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Pulau Batanta, Nomor 3, Dsn. Abian Tegal, Desa Dauh Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya sdr. TAJWIN IBRAHIM,SH, Advokat dari Kantor Hukum "FLORENTINA IBRAHIM & REKAN" dan FLORENTINA RUTH,SE,SH, Staf khusus Non Ligitasi, berkedudukan di Kampial Residece III/C2, kampial, Nusa Dua Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2014, semula sebagai Penggugat selanjutnya disebut sebagai : --

PEMBANDING ;--

M e l a w a n ;

- 1. PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ.MENTERI KEUANGAN RI. CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH XIV DIREKTORAT KEKAYAAN NEGARA DENPASAR CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL).** berkedudukan di Gedung Keuangan Negara I. Jalan DR. Kusumaatmaja, Denpasar, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya sdr. WIN ANDOYO,SH,MH, ANDRI RACHMAWAN, SH, MKn, CHAIRUL ANAM.SH, RITA AMBAR SARI, SH, dan I GUSTI PUTU SUDARYANA.. Kepala KPKNL dan Staf KPKNL Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Menteri Keuangan RI, tanggal 16 Januari 2015, Nomor

Halaman 1 dari 17 **Halaman Perkara No. 83/PDT/2016/PT.DPS**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: SKU-52/MK.6/2015, yang sebagai Tergugat I selanjutnya disebut

sebagai : --**TERBANDING I** ; -

2. **NATALIA BUDIHARDJO**, bertempat tinggal di Jin. Darmahusada Mas AH-10, RT/RW. 04/012. Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, yang semula sebagai Tergugat II selanjutnya disebut :

----- **TERBANDING II** ; -----

3. **F A T I M A H**, bertempat tinggal di Jalan Karta Negara, 102, Denpasar, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya sdr. **I MADE ADHY MUSTIKA,SH, NYOMAN PUTRA,SH. dan ADNYANA,SH.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Januari 2015 yang semula sebagai Tergugat III selanjutnya disebut sebagai :

----- **TERBANDING III** ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan surat gugatan dari Pembanding / semula sebagai Penggugat tertanggal 8 Desember 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 8 Desember 2014 dalam register Nomor : 884/Pdt.G/2014/PN.Dps pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat pada tanggal 6 Januari 2009, meminjam uang kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana disebutkan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 7 yang dibuat di hadapan Josep Sunar Wibisono Notaris/PPAT di Denpasar ; -
- 2 Bahwa atas dasar Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tersebut Penggugat memberi jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 3510 dahulu atas nama Ayu Chandra dan telah dibalik nama kepada Penggugat yang terletak di Desa/ Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Provinsi Bali, seluas 928 m² (atau dengan sebutan 9,28 are) dengan batas-batas sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatas dengan Jalan Raya Puputan ;
- Timur berbatas dengan Jin. Tukad. Yeh Penet ;
- Selatan berbatas dengan Tanah milik ;
- Barat berbatas dengan Jalan Puputan IV ;

Atau sebutan dalam surat ukur No. 64/1999.

- Patok beton I, II, III dan IV berdiri di tengah-tengah batas ;
- Tembok II - III berdiri ditengah-tengah batas ;
- Tembok III - IV berdiri di dalam batas. ;

- 3 Bahwa atas dasar Akta Pengakuan Hutang No.7 tanggal 6 Januari 2009 yang didalamnya tercantum berbagai ketentuan diantaranya kepada Penggugat dibebani membayar bunga sebesar 2,5 % setiap bulan dan denda keterlambatan setiap hari sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), selain akta tersebut dibuat pula Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kepada Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasarkan Akta No. 03/2009 tanggal 6 Januari 2009 dan selanjutnya Tergugat II membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 08/2009 pada tanggal 2 Februari 2009 dibuat dihadapan Josef Sunar Wibisono, SH. Notaris/PPAT di Denpasar ;
- 4 Bahwa pada tanggal 7 April 2009, Penggugat kembali meminjam uang kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana disebutkan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 7 April 2009 dibuat dihadapan Ir. I Wayan Adnyana.SH., M.Kn. Notaris/PPAT di Denpasar. Dalam akta tersebut tercantum berbagai Ketentuan diantaranya kepada Penggugat dibebani membayar bunga sebesar Rp. 2,5 % setiap bulan ;
- 5 Bahwa Dalam Akta No. 4 tanggal 7 April 2009 tidak disaratkan membayar denda keterlambatan sebagaimana tersebut pada Akta No. 7 tanggal 6 Januari 2009 ;
- 6 Bahwa sejak bulan Februari 2009.Penggugat melakukan pembayaran secara angsuran bunga pinjaman kepada Tergugat II atas pinjaman berdasarkan

Halaman 3 dari 17 **Halaman Perkara No. 83/PDT/2016/PT.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

Akta No. 7 tanggal 6 Januari 2009 dan telah pula melakukan pembayaran angsuran bunga pinjaman sejak bulan Mei 2009 atas pinjaman berdasarkan pada Akta No. 4 tanggal 7 April 2009 ;

- 7 Bahwa pembayaran angsuran bunga yang menjadi kewajiban Penggugat terhenti terhitung sejak bulan September 2009 dikarenakan usaha yang dikerjakan oleh Penggugat mengalami kerugian ;
- 8 Bahwa sejak terhentinya pembayaran angsuran bunga pada bulan September tersebut. maka Penggugat masih mempunyai kewajiban yang harus dibayar kepada Tergugat II. untuk pinjaman pertama dan pinjaman kedua adalah utang pokok sebesar Rp.2,500.000.000,- ditambah 2,5 % bunga tertunggak sejak bulan September 2009 s/d tgl 25 Mei 2011 adalah 21 bulan x 2 (Akta No. 7 dan Akta No. 4) x Rp. 31.250.000/bulan = Rp. 1.304.500.000,- ditambah denda keterlambatan Rp. 250.000,- x 30 hari x 21 bulan x 1 (akta No. 7) = Rp. 157.500.000,- pada Akta No. 4 tidak ada denda keterlambatan sehingga **total nilai utang Penggugat adalah Rp. 3.961.000.000,- (Tiga milyar sembilan ratus enam puluh satu juta rupiah)** dan perhitungan tersebut terhenti sejak dilaksanakannya pelelangan atas objek Hak Tanggungan, pada tanggal 25 Mei 2011 ;
- 9 Bahwa atas dasar akta pengakuan hutang No. 7 tanggal 6 Januari 2009 dan akta pengakuan hutang No. 4 tanggal 7 April 2009 tersebut Tergugat I atas permohonan Tergugat II telah melakukan pelelangan sesuai Risalah Lelana No. 149/2011 tanggal 25 Mei 2011 ;
- 10 Bahwa oleh karena adanya tunggakan utang Penggugat tersebut pada poin 8 diatas, Tergugat II mengajukan pelelangan melalui Tergugat I pelelangan mana tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU. RI. No. 4 Tahun 1996 dan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang RI. No. 49 Pro. Tahun 1960 ;
- 11 Bahwa tindakan Tergugat II dan Tergugat I dalam melaksanakan pelelangan tidak memperhatikan kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Akta Pengakuan Hutang No. 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 Januari 2009, yang pada intinya memberikan kesempatan kepada Penggugat (Pemberi Hak Tanggungan) untuk mengupayakan melakukan penjualan baik dihadapan umum maupun di bawah tangan tanah dan bangunan yang menjadi objek Hak Tanggungan. Oleh karena Tergugat II dan Tergugat I dalam melakukan tindakan pelelangan atas objek Hak Tanggungan tanpa terlebih dahulu melakukan tindakan yang disaratkan dalam Pasal 6 Akta No. 7 tanggal Januari 2009 tentang Pengakuan Hutang yang berbunyi "--- dan yang berhutang tidak dapat melunasi hutangnya, menjual baik dihadapan umum maupun dibawah tangan tanah dan bangunan tersebut di atas menetapkan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penagih hutang, menerima hasil penjualan dan memberikan kwitansinya, memperhitungkan hasil penjualan dengan hutang yang berhutang...." dengan demikian lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II adalah Prematuur berkonsekwensi hukum batal demi hukum dan karenanya hasil keputusan lelang dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat ;

- 12 Bahwa Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I atas dasar permohonan dari Tergugat II tidak melakukan tindakan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) yang berbunyi " Atas kesepakatan pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak" ayat (3) yang berbunyi "Penjualan yang dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat. serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan" dan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang RI. No. 49 Prp. Tahun 1960 yang berbunyi "Setelah dirundingkan oleh panitia. dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana serta biaya-biaya yang

Halaman 5 dari 17 **Halaman Perkara No. 83/PDT/2016/PT.DPS**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh ketua lelang dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat jumlah kewajiban penanggung utang untuk melunasinya". (in casu menjadi objek sengketa) ;

- 13 Bahwa Tergugat I tidak melakukan pengumuman lelang melalui surat kabar untuk rencana lelang tanggal 5 April 2011 namun lelang tersebut tidak jadi dilaksanakan. karenanya pada tanggal 18 Mei 2011 baru Tergugat I mengumumkan dan hanya melalui surat kabar Bisnis Bali pada tanggal 18 Mei 2011 untuk pelaksanaan lelang tanggal 25 Mei 2011. Hal ini sesuai dengan bukti surat yang diajukan Tergugat I dalam perkara perdata No. 159/Pdt.G/2012/PN.Dps ;
- 14 Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I hanya mengumumkan dalam satu surat kabar yaitu surat kabar Bisnis Bali dan hanya member! batas waktu 7 (tujuh) hari dari hari pelelangan bertentangan dengan hukum yaitu Pasal 20 ayat (3) UU.RI. No. 4 Tahun 1996 ;
- 15 Bahwa Tergugat II mengirimkan pemberitahuan lelang kepada Penggugat pada tanggal 19 Mei 2011 untuk pelaksanaan lelang tanggal 25 Mei 2011 bertentangan dengan hukum yaitu Pasal 20 ayat (3) UU.RI. No. 4 Tahun 1996 ;
- 16 Bahwa Tergugat I melakukan tindakan pelelangan, sama sekali tidak melaksanakan apa yang diperintahkan undang-undang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) UU.RI. No 49 Prp Tahun 1960 ;
- 17 Bahwa apa yang kami uraikan tersebut pada posita poin 12s/d 16 diatas oleh karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II tidak dilaksanakan sesuai ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
- 18 Bahwa oleh karena pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan pemberitahuan lelang yang disampaikan oleh Tergugat II tidak melebihi waktu satu bulan dari hari pelaksanaan lelang dapat dipandang sebagai adanya etiket

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

buruk dari Tergugat I dan Tergugat II sebab tidak memberi ruang waktu kepada Penggugat untuk melakukan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan apakah Penggugat mau melakukan penjualan dibawah tangan demi untuk memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (vide : Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU.RI. No. 4 Tahun 1996), Pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat I hanya berselang 7 (tujuh) hari atau tidak lewat 1 (satu) bulan dari hari/tanggal pelaksanaan lelang. Tergugat I tidak memperhatikan hal tersebut sebagai syarat untuk pelaksanaan lelang ;

19 Oleh karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU.RI.No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Bangunan Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka perbuatan Tergugat I tersebut dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum, yang berkonsekwensi hukum pelelangan tersebut batal demi hukum (vide : Pasal 20 ayat (4) UU.RI. No. 4 Tahun 1996) oleh karenanya keputusan hasil pelelangan berdasarkan Risalah Lelang No. 149/2011 tanggal 25 Mei 2011 tersebut tidak sah karenanya **dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat** kepada siapapun juga terutama Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang memperoleh/memiliki/menguasai objek Hak Tanggungan yang bersumber dari keputusan lelang dimaksud ;

20 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan lelang tidak memberitahukan limit harga minimal atas objek lelang in casu objek Hak Tanggungan kepada Penggugat, Hal ini penting diketahui sebab esensi penjualan melalui pelelangan umum adalah untuk memperoleh harga yang paling tinggi hingga lebih besar dari pada nilai piutang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (Vide: Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UU.RI. NO. 4 Tahun 1986) ;

21 Bahwa Tergugat I telah melakukan lelang secara ceroboh atas objek hak tanggungan in casu, sebab selain tidak memperhatikan dan tidak melaksanakan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU. RI. No. 4

Halaman 7 dari 17 **Halaman Perkara No. 83/PDT/2016/PT.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

Tahun 1986 juga tidak memperhatikan dan tidak melaksanakan apa yang diperintahkan dalam ketentuan penjualan lelang yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 49 Prp. Tahun 1960 yang berbunyi "Setelah dirundingkan oleh panitia, dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh ketua lelang dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat jumlah kewajiban penanggung utang untuk melunasinya". Oleh karenanya jelas Tergugat I telah melakukan lelang dengan cara melawan hukum atau telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

- 22 Bahwa pembeli lelang adalah Tergugat III (Fatimah) diduga orang suruhan dan atau bekerja sama dengan Tergugat II, sebab masalah lelang atas objek Hak Tanggungan diproses hukum (dalam perkara sebelumnya) yang bersangkutan tidak mau muncul dipengadilan saat proses tingkat mediasi, selain itu seharusnya Tergugat III sebelum mengikuti lelang dan melakukan penawaran terlebih dahulu mengecek objek lelang untuk mengetahui berapa sesungguhnya harga yang wajar atau harga pasar yang berlaku atas objek lelang, kemudian melakukan penawaran dalam lelang yang dilakukan oleh Tergugat I Tergugat III telah pula bertindak ceroboh dengan mengenyampingkan prinsip kehati-hatian agar terhadap dirinya tidak dimintai pertanggungjawaban hukum terhadap tindakan yang dilakukannya, hal ini membuktikan adanya dugaan perbuatan curang yang dilakukan oleh Tergugat II bekerja sama dengan Tergugat I dibantu oleh Tergugat III sehingga Tergugat III juga dikwalifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum dan selain itu dapat dipandang sebagai perbuatan paksaan, penyesatan atau penipuan. sehingga cukup alasan untuk membatalkan perikatan jual beli melalui lelang tersebut (vide Pasal 1449 KUHPerdata) atau Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 112K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999. tentang lelang, menyebutkan "bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini apakah pelelangan dapat dibatalkan atas

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

alasan : (1). Harga lelang jauh lebih rendah dari nilai hipotik. (2). Harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminan. (3). Pemenang lelang adalah pegawai dari pemenang lelang. Bahwa Mahkamah Agung RI berpendapat dalam hal terjadi kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri” ;

23 Bahwa sejak pelaksanaan lelang hingga pelaksanaan eksekusi riil atas permohonan dari Tergugat III sebagai pemenang lelang, hingga gugatan ini kepengadilan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memberitahu-kan kepada Penggugat berapa sesungguhnya nilai jual lelang atas objek sengketa tersebut ;

24 Bahwa harga atas objek lelang berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2011 atas tanah dan bangunan adalah sebesar Rp. 4.005.960.000,- x 9.28 area = Rp. 37.175.308.800,- (tiga puluh tujuh milyar seratus tujuh puluh lima juta tiga ratus delapan ribu delapan ratus rupiah). Nilai tersebut masih jauh dibawa harga pasar atas objek lelang a quo ;

25 Bahwa oleh karena Tergugat I, dan Tergugat II tidak menyampaikan harga jual lelang atas objek sengketa, hal ini diduga Tergugat I dan Tergugat II dibantu oleh Tergugat III beretikad buruk atas hak Penggugat, adalah merupakan **perbuatan melawan hukum.** ;

26 Bahwa Penggugat hanya dapat menduga, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menyampaikan harga jual lelang atas objek tanggungan, maka Penggugat berpendapat bahwa harga jual lelang hanya setara dengan nilai utang pokok Penggugat ditambah dengan bunga danda sebesar Rp. **3.961.000.000,- (Tiga milyar sembilan ratus enam puluh satu juta rupiah),** dengan demikian Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. $4.005.960.000 \times 9,28 \text{ are} = \text{Rp. } 37.175.308.800,- (-)$ Rp. $3.961.000.000,- = \text{Rp. } 33.214.308.800,-$ (Tiga puluh tiga milyar dua ratus empatbelas juta tiga ratus delapan ribu delapan ratus rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 27 Bahwa oleh karena objek Hak Tanggungan telah dilakukan lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 149/2011 tanggal 25 Mei 2011 dan telah di eksekusi berdasarkan Berita Acara Eksekusi Riil No. :S-'Pdt.Eks/Riil/2011/PN. Dps tanggal 19 Desember 2012, maka secara hukum kekuatan hukum yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat II) terhadap objek Hak Tanggungan adalah hapus berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b UU.RI. No. 4 Tahun 1996 sehingga konsekwensi hukum terhadap objek Hak Tanggungan kembali seperti semula sebelum adanya pemberian Hak Tanggungan ;
- 28 Bahwa untuk menjamin maksud dari gugatan Penggugat atas objek Hak Tanggungan, guna menghindari adanya pengalihan kepada pihak lain, yang menjadi pertimbangan objektif dari permohonan sita jaminan ini adalah saat ini secara defacto Tergugat II telah melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan dan beralih kepada Tergugat III namun secara dejure belum terpenuhi secara sempurna sebab Sertifikat Hak Milik NO. 3510 yang menjadi objek Hak Tanggungan kepemilikannya belum dialihkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional saat ini sedang diupayakan oleh Tergugat III, oleh karena itu kami mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan atas objek lelang atau objek Hak Tanggungan ;
- 29 Bahwa dapat diduga Tergugat II dan Tergugat III lalai untuk melaksanakan isi putusan ini, patut untuk dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan a quo ;

Atas dasar uraian hukum tersebut di atas kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut ;

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas objek hak Tanggungan atau objek lelang dimaksud dalam perkara a quo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tanggal 6 Januari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Josef Sunar Wibisono,SH. Notaris di Denpasar dan Akta Pengakuan Hutang No. 4 tanggal 7 April 2009 yang dibuat dihadapan Ir. Wayan Adnyana,SH.,M.Kn. Notaris di Denpasar ;
- 4 Menyatakan sah utang Penggugat adalah sebesar Rp. **3.961.000.000.- (Tiga milyar sembilan ratus enam puluh satu juta rupiah)**;
- 5 Menghukum Penggugat untuk membayar kepada Tergugat II utang Penggugat sebesar Rp. 3.961.000.000,- (Tiga milyar sembilan ratus enam puluh satu juta rupiah) ;
- 6 Menyatakan hukum bahwa Tergugat I. Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 7 Menyatakan hukum bahwa Lelang atas objek Hak Tanggungan in casu yang dilakukan oleh Tergugat I atas dasar permohonan Lelang oleh Tergugat II adalah prematuur, sebab tidak memenuhi syarat yang disebutkan dalam Pasal 6 Akta Pengakuan Hutang No. 7 tanggal 6 Januari 2009 yang dibuat dihadapan Josef Sunar Wibisono,SH. Notaris di Denpasar karenanya pelaksanaan lelang dinyatakan batal ;
- 8 Menyatakan hukum bahwa Lelang atas objek Hak Tanggungan in casu oleh karena tidak mengikuti ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU.RI. No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No 49 Prp. Tahun 1960, adalah tidak syah dan tidak berkekuatan hokum ;
- 9 Menyatakan bahwa lelang yang menimbulkan Risalah Lelang No. 149/2011 tanggal 25 Mei 2011 dan segala akibat hukumnya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat terhadap siapapun ;
- 10 Menyatakan hukum bahwa Hak Tanggungan atas objek lelang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3510, surat ukur nomor : 64/1999 tanggal 21 April 1999 seluas 928 m2(9;28 are)yang telah dieksekusi dan beralih kepada Tergugat III berdasarkan lelang yang cacat hukum dinyatakan hapus dan status

Halaman 11 dari 17 **Halaman Perkara No. 83/PDT/2016/PT.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

hukumnya kembali seperti semula sebelum adanya Pemberian Hak Tanggungan ;

- 11 Menghukum kepada Tergugat III atau siapapun yang menguasai setelahnya, diperintahkan untuk menyerahkan objek lelang (objek Hak Tanggungan) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3510. surat ukur nomor : 64/1999 tanggal 21 April 1999 seluas 928 m2 (9,28 area) dalam keadaan kosong dan seperti keadaan semula, selanjutnya untuk dijual oleh Penggugat kepada pihak ketiga yang sebahagian harga jualnya harus dibayarkan terlebih dahulu kepada Tergugat II untuk pembayaran utang Penggugat sebesar Rp. 3.961.000.000,- (Tiga miliar sembilan ratus enam puluh satu juta rupiah) ;
- 12 Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan uang harga lelang yang diterimanya dari Tergugat III berdasarkan Risalah Lelang No. 149/2011 tanggal 25 Mei 2011 dan menghukum pula kepada Tergugat III untuk menerima kembali sejumlah uang harga lelang yang dibayarkannya kepada Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang No. 149/2011 tanggal 25 Mei 2011 ;
- 13 Menghukum Tergugat II dan Tergugat ill untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan a quo ;
- 14 Menghukum Tergugat I untuk tunduk pada isi putusan a quo ;
- 15 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng ;

Atau :**Mohon putusan yang seadil-adilnya.**

Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal-hal yang termuat dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 884/Pdt.G/ 2014/PN.Dps. tanggal 22 Juli 2015, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Membebaskan pihak Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp. 1.546.000,-(satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor :

844/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang menyatakan bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar atas perintah Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Denpasar telah memberitahukan secara sah tentang isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 844/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 22 Juli 2015 kepada Tergugat I tanggal 29 Juli 2015 dan kepada Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Surabaya dengan surat tanggal 13 Agustus 2015 ;

Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat dan ditandatangani I Ketut Sulendra,SH. Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Agustus 2015 Florentina Ruth,SE,SH. kuasa dari Pembanding / semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 844/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 22 Juli 2015 untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding masing-masing Nomor: 844/Pdt.G/2014/PN.Dps.yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Terbanding I, Terbanding III masing-masing tanggal 21 Agustus 2015 dan kepada Terbanding III melalui Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 21 September 2015 ;

Membaca surat memori banding tertanggal 3 September 2015 yang diajukan oleh kuasa Pembanding / semula Penggugat, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara patut dan seksama kepada Terbanding I / semula Tergugat I, Terbanding II / semula Tergugat II masing-masing tanggal 21 September 2015 dan kepada Terbanding II melalui Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 9 Oktober 2015 ;

Membaca surat kontra memori banding tertanggal 21 Oktober 2015 yang diajukan oleh kuasa Terbanding I / semula Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 Oktober 2015, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara patut dan seksama kepada kuasa Pembanding / semula Penggugat tanggal 12 Nopember 2015, kepada Terbanding II /

Halaman 13 dari 17 **Halaman Perkara No. 83/PDT/2016/PT.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

semula Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 8 Januari 2016 dan kepada kuasa Terbanding III / semula Tergugat III tanggal 13 Nopember 2015 ;

Membaca surat kontra memori banding tertanggal 10 Nopember 2015 yang diajukan oleh kuasa Terbanding III / semula Tergugat III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 Nopember 2015, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara patut dan seksama kepada kuasa Pembanding / semula Penggugat tanggal 24 Nopember 2015, kepada Terbanding I / semula Tergugat I tanggal 20 Nopember 2015, kepada Terbanding II / semula Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 8 Januari 2016 ;

Membaca risalah pemberitahuan membaca berkas (Inzage) Nomor : 884/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar telah memberitahukan kepada kuasa Pembanding / semula Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2015, kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 21 Agustus 2015, kepada Terbanding II / semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2015 dan kepada Terbanding III / semula Tergugat III pada tanggal 21 Agustus 2015 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari hari terhitung sejak hari berikutnya sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding / semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa pihak Pembanding / semula Penggugat dalam alasan banding sebagaimana terurai dalam memori bandingnya pada pokoknya menolak seluruh pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 884/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 22 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II / semula Tergugat II dan kuasa hukum Terbanding III / Tergugat III dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tingkat Banding dalam putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 884/Pdt.G/2014/ PN.Dps tanggal 22 Juli 2015 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 884/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 22 Juli 2015, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding, bukti bukti surat serta saksi saksi dari para pihak yang berpekara, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat tidak ada lagi hal hal baru yang perlu dipertimbangkan ulang, oleh karena semua alasan - alasan banding sebagaimana terurai dalam memori banding tanggal 3 September 2015 yang diajukan oleh pihak Pembanding / semula sebagai Penggugat telah dikemukakan pada pemeriksaan di Pengadilan telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tingkat Banding selanjutnya dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara Nomor: 884/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 22 Juli 2015, oleh karena Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan selanjutnya hal tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan uraian sebagaimana pertimbangan hukum diatas, maka pertimbangan – pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Denpasar Nomor : 884/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 22 Juli 2015 dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan karenanya putusan tersebut haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini pihak Pembanding / semula Penggugat tetap berada dipihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama dan Peradilan Tingkat Banding, maka kepada mereka harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut, dan mengenai biaya perkara dalam peradilan tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ;

Halaman 15 dari 17 **Halaman Perkara No. 83/PDT/2016/PT.DPS**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat akan Rbg. Undang-undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-undang

No. 49 tahun 2009 serta ketentuan ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- 1 Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat ;
- 2 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 884/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 22 Juli 2015. yang dimohonkan banding tersebut ;
- 3 Menghukum pihak Pembanding / semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

-----Demi
kianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : Kamis tanggal 14 Juli 2016 oleh kami : H. RASMINTO,SH.M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis, dengan BAMBANG SUNARTO UTOYO,SH.MH. dan DR. EDDY WIBISONO,SH.SE.MH,MSi. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 23 Mei 2016 Nomor : 83/Pen.Pdt/2016/PT.DPS putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Kamis tanggal 21 Juli 2016 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut serta didampingi oleh I KETUT SARA,S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

t.t.d.-

t.t.d.-

- 1 BAMBANG SUNARTO UTOYO,SH.,MH.
RASMINTO,SH.,M.Hum.

H.

t.t.d.-

- 2 DR.EDDY WIBISONO,SH.SE.MH.MSi.

Panitera Pengganti.

t.t.d.-

I KETUT SARA,SH.

Perincian biaya perkara banding :

- 1 Meterai Rp. 6.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2	Redaksi	Rp. 5.000,
3	Biaya Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
J u m l a h		Rp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah)		

Untuk Salinan resmi
Denpasar, Juli 2016
Panitera

H. Bambang Hermanto Wahid, SH.M.Hum.
NIP. 19570827 198603 1 006