



P U T U S A N

Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

I Putu Punia Semadi, SE, laki-laki, Warga Negara Indonesia, tempat/tanggal lahir Gianyar, 25-04-1970, NIK 5171012504700003, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Tukad Citarum I/9, Br/link. Kelod, Kel/desa Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Kel.Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Pasek Gunawan, S. H., dan Ani Asma, SH. Advokat-Advokat yang berkantor di Jalan Raya Celuk Gang Topeng Nomer 2, Sukawati, Gianyar, Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

PT. BPR SHRI GANGGA, tempat kedudukan Jalan Gatot Subroto Timur No. 777 Denpasar, Desa Kesiman Kertalangu, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Ketut Ari Widiarta, SE. dan I Nyoman Surika, SE, bertindak secara sendiri-sendiri atau bersama-sama untuk dan atas nama **PT. BPR SHRI GANGGA** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor No. 001/Gangga/I.02/2022 tanggal 5 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**

Luh Ketut Indriani Budhi, Bsc, perempuan, Warga Negara Indonesia, NIK 5103025304520001, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Merdeka VIII No. 1, Kel/desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar, tempat kedudukan Jalan Dr Kusuma Atmaja, Renon, Denpasar, Kel.Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Untung Sudarwanto, Septsonno, Santosa, I dewa Ayu Oka Maya Saputri, Ni Luh Nyoman Arini Asriwijayanti dan Santoso,

Hal 1 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



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

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-6/MK.6/KN.8/2022

tanggal 6 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 15 Desember 2022 No. 15/XII/GGT/NPG/2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps, tanggal 23 Desember 2021, sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki rumah yang dibangun diatas tanah SHM No. 3591/Kel. Panjer, atas nama **I PUTU PUNIA SEMADI, SE**, luas 280 M2 Gambar Situasi tanggal 31-3-1994 No. 447/1994, dengan batas-batas :

SebelahUtara	: tanah milik,
SebelahTimur	: jalan,
SebelahSelatan	: tanah milik,
SebelahBarat	: tanah milik

Untuk selanjutnya disebut : obyek sengketa ;

2. Bahwa obyek sengketa tersebut menjadi jaminan Kredit pada **PT. BPR. SHRI GANGGA / TERGUGAT I**, sebagaimana PERJANJIAN KREDIT tertanggal 17-07-2018, Nomor : 0024648/U, dengan nilai limit Rp. 1.650.000.000,- (satu milliard enam ratus lima puluh juta rupiah) dijaminkan oleh istri PENGGUGAT yang Bernama NI NENGGAH SADRIYATI, STp ;
3. Bahwa selain itu obyek sengketa juga menjadi jaminan utang istri PENGGUGAT yang Bernama NI NENGGAH SADRIYATI,STp secara dibawah tangan pada NI NYOMAN CHRISNA DEWI ASMARANI, SH, MH, MKn sebagaimana tertuang di dalam AKTA PERJANJIAN PENGAKUAN HUTANG Tertanggal 17 Februari 2018 dan bukti KUITANSI penerimaan uang oleh istri PENGGUGAT yang Bernama NI NENGGAH SADRIYATI, STp tertanggal 17 Februari 2018 sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
4. Bahwa total beban utang pada obyek sengketa adalah sebesar :

Rp. 600.000.000,-

Rp. 1.650.000.000,- +

Hal 2 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2.250.000.000,- (dua milliard dua ratus lima puluh juta rupiah)

5. Bahwa nilai / harga obyek sengketa berdasarkan kuitansi pembelian adalah seharga Rp. 3.250.000.000,- (tiga milliard dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga cukup untuk menutupi beban-beban utang terhadap obyek sengketa pada 2 (dua) kreditur tersebut, sekalipun dengan harga dalam kondisi pandemi Covid-19 seperti saat ini obyek sengketa masih laku terjual Rp. 2.500.000.000,- (dua milliard lima ratus juta rupiah) ;
6. Bahwa terkait dengan pinjaman istri PENGGUGAT pada TERGUGAT I tidak pernah memberikan suatu solusi untuk penyevelamatan kredit yaitu dengan memberikan restrukturisasi kredit kepada nasabah dalam kondisi dan situasi perekonomian saat ini yang sedang dilanda PANDEMI COVID-19, sebagaimana kebijakan yang ditetapkan Pemerintah bahwa Bank-Bank termasuk BPR-BPR memberikan relaksasi terhadap utang-utang nasabah ;
Bahwa Pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan kebijakan yang dituangkan di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 yang sebelumnya akan berakhir Maret 2021 diperpanjang hingga Maret 2022, yang menyebutkan : Otoritas Jasa Keuangan memutuskan untuk memperpanjang kebijakan relaksasi restrukturisasi kredit ;
7. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2021 atas permintaan TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT telah melakukan lelang atas obyek sengketa sebagaimana disebutkan di dalam suratnya tertanggal 4 Nopember 2021 No.629/GANGGA/XI.03/2021 tentang Pemberitahuan Hasil lelang ;
8. Bahwa dari suratnya tertanggal 4 Nopember 2021 No.629/GANGGA/XI.03/2021 tentang Pemberitahuan Hasil lelang terdapat harga limit Rp. 1.650.000.000,- (satu milliard enam ratus lima puluh juta rupiah), laku terjual dengan harga Rp. 1.899.999.999,00 (satu milliard delapan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah), dimenangkan oleh TERGUGAT II, diterima oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 1.814.499.999,- (satu milliard delapan ratus empat belas juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) sebagaimana tercantum di dalam Salinan Risalah Lelang No. 929/65/2021 tanggal 28 Oktober 2021 ;
9. Bahwa TERGUGAT I melakukan lelang atas obyek sengketa tersebut tanpa terlebih dahulu memberikan relaksasi kredit dalam kondisi pandemi saat ini sesuai kebijakan pemerintah sampai bulan Maret 2022, namun secara tergesa-gesa melakukan lelang atas obyek sengketa dengan mendapatkan keuntungan, tidak didasarkan pada penilaian appraisal yang obyektif sesuai dengan harga

Hal 3 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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

pasar, tanpa memperhitungkan secara obyektif nilai tanah, nilai bangunan dan lain-lain yang semestinya menjadi bahan pertimbangan di dalam penentuan harga limit ;

10. Bahwa perbuatan TERGUGAT I melakukan lelang atas obyek sengketa tanpa terlebih dahulu memberikan relaksasi kredit sebagaimana kebijakan Otoritas Jasa Keuangan dan dengan harga limit yang jauh dibawah nilai harga pasar adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT sebagai pemilik jaminan ;

Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPdata menyebutkan : *tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian ;*

Bahwa di dalam Pasal 1365 KUHPdata terdapat dua faktor penting dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu adanya factor **kesalahan dan kerugian**.

Kesalahan adalah perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada diri Si Pelaku. Kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggungjawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi dari perbuatannya yang salah. Si Pelaku adalah bertanggungjawab untuk kerugian tersebut apabila perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada unsur kesengajaan ;
2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) ;
3. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaar digingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain ;

Bahwa TERGUGAT I secara sengaja menurunkan harga limit daripada obyek sengketa agar supaya obyek sengketa laku terjual cepat dalam lelang, sedangkan diketahuinya nilai harga pasaran obyek sengketa sekalipun dalam masa pandemi sekarang ini masih laku terjual diatas harga tersebut, oleh sebab itu perbuatan TERGUGAT I sudah memenuhi unsur kesengajaan dari pasal 1365 KUHPdata ;

Begitupun akibat dari pada kesengajaan penentuan nilai limit yang sangat jauh di bawah harga pasar tersebut dan obyek sengketa sudah terjual, sehingga mengakibatkan kerugian pada PENGGUGAT sebagai pemilik jaminan, oleh

Hal 4 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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

sebab itu perbuatan TERGUGAT I sudah memenuhi unsur kesengajaan dari pasal 1365 KUHPerdara, maka TERGUGAT I haruslah dibebankan untuk memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT, sebesar nilai pasar atas obyek sengketa yakni Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), dan atau memberikan relaksasi kredit kepada PENGGUGAT sampai bulan Maret 2022 secara seketika berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

11. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I yang secara sengaja menurunkan nilai limit obyek sengketa dibawah harga pasar, dan menimbulkan kerugian pada PENGGUGAT, kemudian lelang atas obyek sengketa dimenangkan oleh TERGUGAT II dengan harga dibawah standar, telah memberikan keuntungan secara materiil kepada TERGUGAT II mendapatkan harga lelang yang dibawah harga pasaran, maka perbuatan TERGUGAT II tersebut merupakan melakukan perbuatan melawan hukum yakni mendapatkan keuntungan dengan cara tidak wajar, sudahlah patut dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dengan memperhitungkan uang yang sudah dikeluarkan oleh TERGUGAT II terkait dengan pembelian melalui lelang atas obyek sengketa ;
12. Bahwa TURUT TERGUGAT sebagai pelaksana dari lelang atas obyek sengketa sudah wajar ditarik sebagai pihak untuk dihukum supaya tunduk pada putusan perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;
13. Bahwa terhadap utang PENGGUGAT yang membebani obyek sengketa, sebagai Debitur yang bertanggungjawab, PENGGUGAT haruslah diberikan restrukturisasi utang sebagaimana kebijakan Pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 yang sebelumnya akan berakhir Maret 2021 diperpanjang hingga Maret 2022, yang menyebutkan : Otoritas Jasa Keuangan memutuskan untuk memperpanjang kebijakan relaksasi restrukturisasi kredit) sampai bulan Maret 2022, oleh sebab itu pelaksanaan lelang haruslah dibatalkan dan perjanjian kredit dikembalikan kepada keadaan semula dengan restrukturisasi kredit berdasarkan putusan perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;
14. Bahwa telah terbukti secara nyata TERGUGAT I melakukan kesengajaan didalam upayanya melakukan lelang atas obyek sengketa, maka untuk menjamin PENGGUGAT mendapatkan Kembali hak-haknya atas obyek sengketa sudahlah patut atas obyek sengketa diletakan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Denpasar ;

Hal 5 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah kami uraikan diatas, mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, berkenan mempertimbangkan dalil-dalil terurai dalam gugatan untuk selanjutnya berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang obyek sengketa tanpa didahului dengan pemberian relaksasi utang kepada PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan penentuan nilai limit obyek sengketa yang sangat jauh di bawah harga pasar oleh TERGUGAT I adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan akibat penentuan nilai limit obyek sengketa yang sangat jauh dibawah harga pasar oleh TERGUGAT I tersebut dan obyek sengketa sudah terjual, telah mengakibatkan kerugian pada PENGGUGAT sebagai pemilik jaminan ;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT II membeli lelang obyek sengketa dengan harga limit yang dibawah pasar sehingga mendapatkan keuntungan adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan batal lelang atas obyek sengketa yang termuat didalam Salinan Risalah Lelang No. 929/65/2021 tanggal 28 Oktober 2021 ;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT, sebesar nilai pasar atas obyek sengketa yakni Rp. 2.500.000.000,- (dua milliard lima ratus juta rupiah), dan atau memberikan relaksasi kredit kepada PENGGUGAT sampai bulan Maret 2022 secara seketika berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang yang telah diterimanya kepada TERGUGAT II ;
9. Menghukum TERGUGAT II untuk mengembalikan obyek sengketa beserta sertifikat obyek sengketa kepada TERGUGAT I untuk diikat kembali dengan Perjanjian Kredit ;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar, terhadap obyek sengketa berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, bila perlu pelaksanaannya dibantu pihak yang berwajib ;

Hal 6 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps

Disclaimer

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



12. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat I dan Turut Tergugat masing-masing datang menghadap Kuasanya tersebut di atas, sedangkan Tergugat II hadir sendiri dipersidangan ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Januari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah memberikan jawaban tanggal 7 Maret 2022 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang- undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (undang-undang perbankan). BPR merupakan salah satu jenis BANK dengan kegiatan utama menghimpun dana dan menyalurkan KREDIT. Penyaluran kredit merupakan kegiatan usaha yang menjasi sumber pendapatan utama BPR guna kesinambungan usaha BPR, sehingga BPR hasus menjaga kualitas kredit dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dan asas perkreditan yang sehat agar kualitas kredit yang diberikan tetap lancar. Hal ini termasuk didalamnya fungsi BANK Perkreditan Rakyat Shri Gangga Bali, yang berkedudukan di jalan Gatot Subroto Timur No. 777 Denpasar. Dalam hal BPR tidak mampu menjaga kualitas kredit dengan baik, hal tersebut akan mempengaruhi kinerja BPR khususnya kinerja keuangan yang dapat mengakibatkan kemampuan BPR untuk memenuhi kewajiban kepada nasabah penyimpan menjadi terganggu. Oleh karena itu, agar penerapan prinsip kehati-hatian dan asas perkreditan yang sehat tersebut dilaksanakan secara konsisten dan berkesinambungan untuk mitigasi resiko setiap

Hal 7 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



pemberian kredit, mencegah terjadinya penyalahgunaan dana kredit oleh debitur dan mencegah terjadinya praktik pemberian kredit yang tidak sehat.

2. Adapun tugas dan wewenang dari Direksi dalam kebijakan pemberian kredit adalah memastikan bahwa setiap kredit yang diberikan telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai prinsip kehati-hatian dan asas perkreditan yang sehat, memastikan pelaksanaan pemberian kredit telah sesuai dengan prosedur kebijakan kredit, melaksanakan pemberian kredit telah didasari penilaian yang jujur, obyektif, cermat dan seksama serta terlepas dari pengaruh pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit atau pihak lain yang dapat merugikan BPR, meyakini bahwa kredit yang diberikan dapat dilunasi pada saat jatuh tempo berdasarkan analisis terhadap permohonan yang diajukan. Termasuk di dalamnya fungsi dan tanggung jawab Ni Made Dwi Aryawati, SP selaku Direktur Utama PT. BPR Shri Gangga Bali.

Dewan Komisaris mempunyai tugas, wewenang dan tanggung jawab yang berkaitan dengan perkreditan paling sedikit mencakup mengawasi pelaksanaan kinerja Direksi dalam menjalankan tugasnya dalam perkreditan, meminta penjelasan dan/atau pertanggungjawaban Direksi serta meminta langkah perbaikan dalam pelaksanaan pemberian kredit tersebut menyimpang dari rencana perkreditan yang telah dibuat;

3. Kronologis pembiayaan kredit oleh PT. BPR Shri Gangga Bali kepada istri penggugat atas nama Ni Nengah Sadriyati, STP, istri penggugat mengajukan kredit ke pihak bank melalui surat permohonan kredit tanggal 10 Juli 2018, yang diajukan oleh istri penggugat sebagai debitur atas nama Ni Nengah Sadriyati, STP., yang sebagai penanggung adalah Penggugat atas nama I Putu Punia Semadi, SE. Setelah dilakukan proses kredit sesuai ketentuan Bank, plapon kredit direalisasikan sejumlah Rp.1.650.000.000,- pada tanggal 17 Juli 2018 dengan jangka waktu 12 bulan (1 tahun), jatuh tempo pada tanggal 17 Juli 2019, suku bunga sebesar 19.20% pa menurun (1.6% per bulan menurun) dengan sistem pembayaran pelunasan pokok pada saat jatuh tempo. Kredit di cover asuransi jiwa di PT, Asuransi Jasa Raharja Putra sejumlah Rp.300.000.000,- sesuai dengan surat pernyataan terlampir. Sebagai agunan dari kredit tersebut ada berupa sertifikat Hak Milik Nomor : 3591 GS No.447/1994 tanggal 31/03/21994, luas 280m2 atas nama Penggugat I Putu Punia Semadi, SE terletak di jalan Tukad Citarum No.46, Panjer, Denpasar Selatan dan segala yang ada di tanah tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggunaan kredit adalah untuk modal usaha proyek-proyek yang sedang dikerjakan di kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat.

Semua ketentuan tersebut sudah disepakati oleh pihak istri penggugat selaku debitur dan pihak bank dan tertuang dalam dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor : 24648/I/U/VII/2018 (terlampir).

Pada saat kredit direalisasikan tanggal 17 Juli 2018 itu istri penggugat selaku debitur dan penanggung (penggugat) datang bersama-sama ke bank untuk melakukan proses penandatanganan akad saat itu di bank sudah hadir pihak notaris dan di dampingi oleh pihak bank. Sebelum proses penandatanganan akad pihak bank terlebih dahulu membaca dan menjelaskan kepada pihak penggugat selaku debitur dan penanggung. Pasal-pasal yang tercantum di perjanjian kredit tersebut di hadapan pihak pihak notaris. Karena istri penggugat selaku debitur dan penanggung (Penggugat) menyatakan sudah memahami seluruh klausa yang ada pada perjanjian kredit tersebut, maka proses penandatanganan PK dilakukan oleh istri penggugat dan penanggung adalah Penggugat sendiri (dokumentasi terlampir). Demikian juga dengan penandatanganan akte pemberian hak tanggungan (APHT). Sebelum dilakukan penandatanganan pihak Notaris sudah membacakan dan menjelaskan secara rinci kepada debitur dan penanggung. Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.2.227.500.000,- hak tanggungan dibebankan sebesar 135% dari plafond kredit, yang mana Undang-undang No.4 tahun 1996 menyebutkan bahwa " Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Setelah istri penggugat selaku debitur dan penanggung (Penggugat) menyatakan memahami maka dilakukan penandatanganan minuta.

Sejak kredit direalisasikan pada tanggal 17 Juli 2018 istri penggugat/debitur melakukan pembayaran bunga setiap bulan sesuai dengan schedule pembayaran yang sudah disepakati dan ditandatangani oleh istri penggugat dan pihak Bank, lancar hanya sampai dengan bulan Oktober 2018. Mulai bulan Nopember 2018, istri penggugat/debitur melakukan pembayaran yang tidak sesuai dengan schedule pembayaran sehingga mulai saat itu pihak Bank sudah melakukan pembinaan dan approach secara kekeluargaan kepada istri penggugat/debitur dan penanggung (Penggugat) dan memberikan surat tagihan /surat pernyataan, maupun komitmen-komitmen

Hal 9 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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)



debitur yang tertuang dalam laporan kunjungan nasabah (LKN). Pembinaan intens sudah dilakukan dalam kurun waktu yang sangat panjang sampai dengan tanggal 5 Maret 2020 kami lakukan pengajuan proses lelang pertama ke kantor KPKNL. Setelah adanya penetapan jadwal lelang pada tanggal 03 Juli 2020 yang sudah disampaikan kepada pihak istri penggugat/debitur dan Penggugat sebagai pemilik jaminan. Pengajuan lelang kedua dilakukan pada tanggal 9 Juli 2020 dan penetapan lelang dari Kantor KPKNL pada tanggal 3 September 2020. Kedua pelaksanaan lelang tersebut dengan hasil tanpa ada pembeli.

Oleh karena penggugat dan istri penggugat sebagai debitur tidak juga ada tanggapan, maka Tergugat I mengajukan penyelesaian melalui Aanmaning di Kantor Pengadilan Negeri Denpasar. Pada saat proses Aanmaning dilakukan, dalam proses mediasi istri Penggugat sama sekali tidak pernah hadir, sampai pada putusan untuk dilakukan Eksekusi dan dilanjutkan dengan proses pengajuan lelang ke Kantor KPKNL Denpasar oleh Kantor Pengadilan Negeri Denpasar. Lelang pertama yang diajukan oleh Kantor Pengadilan Negeri Denpasar, dengan nilai limit Rp.2.205.700.000,- mendapatkan jadwal lelang pada tanggal 2 September 2021 dengan hasil tidak ada pembeli dan lelang kedua oleh PN Denpasar dilakukan pada tanggal 28 Oktober 2021 dengan nilai Limit Rp.1.650.000.000,- dan ada pemenang lelang dengan nilai Rp.1.899.999.999,-. Selanjutnya istri penggugat/debitur melakukan gugatan kepada pihak Bank melalui Surat Panggilan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Perkara 1049/Pdt.G/2021/PN.Dps. Dalam proses mediasi Istri Penggugat sebagai Penggugat tidak pernah hadir, hanya diwakili oleh Advokat menyatakan bahwa Perkara tersebut di cabut. Kemudian pada tanggal 28 Desember 2021 kami menerima surat panggilan dari Kantor Pengadilan Negeri Denpasar dengan perkara nomor 1238/Pdt.G2021/PN Dps, dimana Penggugat adalah I Putu Punia Semadi, SE yang merupakan suami dari debitur dan juga sebagai penanggung kredit.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang TERGUGAT kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Hal 10 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGGUGAT pada posita angka 6, disampaikan bahwa Tergugat tidak mau memberikan solusi agar Penggugat menjadi lancar tidak sepenuhnya benar, karena mulai bulan Nopember 2018, pihak Debitur (Istri PENGGUGAT) mulai tidak lancar melakukan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana isi Perjanjian Kredit, sehingga pihak TERGUGAT I berusaha melakukan pembinaan dan pendekatan kepada Istri PENGGUGAT agar segera melakukan pembayaran angsuran sebagaimana isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani tersebut, baik melalui surat maupun lewat komunikasi secara elektronik (HP). Namun alasan Istri Penggugat selalu mengatakan bahwa Penggugat berada di luar Bali.
3. Bahwa Pihak TERGUGAT I sudah bertindak sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 24648/I/U/VII/2018 pasal 8, keadaan ingkar janji point 4 yaitu apabila PEMINJAM dalam keadaan ingkar janji maka PEMINJAM/PENJAMIN setuju bahwa BANK berhak untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik yang diatur dalam perjanjian kredit ini maupun yang diatur oleh peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa, Pernyataan PENGGUGAT mengenai Tergugat I tidak memberikan solusi terkait dengan kondisi Pandemi Covid 19 dengan menunjuk POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai dampak Penyebaran Covid 19, sebagaimana telah diubah sesuai POJK No.48/POJK.03/2020 Tentang Perpanjangan POJK No.11/POJK.03/2020, bahwa Debitur yang bisa dilakukan Relaksasi adalah Debitur dengan Kredit dalam kondisi Lancar, sedangkan kualitas kredit Istri Penggugat sudah tidak lancar sebelum terjadinya pandemi covid 19.
5. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada Posita angka 3 dan 4, bahwa Debitur atas nama Istri Penggugat mulai melakukan Pinjaman ke Tergugat I pada tanggal 17 Juli 2018, jadi hal tersebut diluar sepengetahuan Tergugat I.
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas pernyataan Penggugat pada posita angka 8 dan 9, bahwa Penggugat sudah melakukan Pelelangan asset Debitur (Istri Penggugat) sesuai dengan prosedur yang berlaku. Pelelangan tahap pertama yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan nilai limit sebesar Rp.2.205.700.000,-- sesuai dengan nilai asset yang sudah dilakukan penilaian secara independen oleh KJP Tjandra Kasih dengan nilai pasar

Hal 11 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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 teruat 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)



sebesar Rp.2.205.700.000, dimana hasil lelang tersebut dengan hasil Tidak Ada Pembeli. Kemudian dilakukan lelang kedua dengan nilai lelang yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar sebesar Rp.1.650.000.000 dan dinyatakan ada pembeli yaitu saudara Tergugat II. Dan setiap proses pelalangan yang dilakukan, Penggugat sudah diberikan surat pemberitahuan baik tanggal penyelenggaraan lelang maupun hasil lelang tersebut.

7. Sesuai risalah lelang No.929/65/2021, tertanggal 28 Oktober 2021, dimana pemenang lelang (Tergugat II) sebesar Rp.1.899.999.999,- dari pihak Tergugat I mengalami kerugian, dimana sampai dengan bulan September 2021 jumlah kewajiban Istri PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, sebagai berikut :

- Tunggakan Pokok : Rp.1.650.000.000,-
 - Tunggakan Bunga : Rp. 779.600.000,-
 - Tunggakan Denda : Rp. 240.320.000,- +
- Jumlah : Rp.2.669.920.000,-

8. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Pluratum Litis Consortium*)

- Bahwa untuk kelengkapan para pihak, maka selain memasukan pihak Pembeli dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai para pihak dalam gugatan, seharusnya PENGGUGAT juga memasukan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak yang mengesahkan Sertifikat Tanah tersebut, sehingga duduk permasalahan yang digugat atau dituntut oleh PENGGUGAT menjadi terang dan jelas bagi semua pihak termasuk dalam hal ini adalah Pemenang Lelang.
- Oleh karena dalam in cassu perkara gugatan PENGGUGAT ada kekurangan pihak-pihaknya, maka cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, yang menyatakan : **“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”**, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang menyatakan : **“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”**.

9. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas pada petitum Penggugat pada angka 6, untuk mencabut dan atau membatalkan pelaksanaan lelang yang sudah dilakukan pada tanggal 28 Oktober 2021 adalah merupakan suatu hal yang sangat tidak mungkin dilakukan mengingat pelaksanaan lelang tersebut

Hal 12 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sudah ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang melalui Risalah Lelang nomor : 929/65/2021 tertanggal 28 Oktober 2021. Dengan adanya Risalah Lelang tersebut maka permohonan agar Tergugat II untuk mengembalikan obyek sengketa dan Tergugat I untuk diikat kembali dengan Perjanjian Kredit Baru, merupakan hal yang sangat tidak memungkinkan untuk dilakukan.

10. Menolak dengan tegas pada petitum Penggugat pada angka 8, agar Tergugat I mengembalikan uang kepada Tergugat II serta meminta agar dibuatkan Perjanjian Kredit baru atas nama debitur/Istri Penggugat adalah merupakan permohonan yang sama sekali tidak bisa dilakukan karena bank memiliki SOP serta harus melakukan segala sesuatu tindakan sesuai dengan peraturan dan ketentuan dari OJK.
11. Bahwa, sesuai dengan Undang – undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6 Menyatakan 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.

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Mohon putusan lain yang seadil-adilnya menurut pertimbangan hakim dalam suatu peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II telah memberikan jawaban tanggal 7 Maret 2022 sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II, menolak dengan tegas Petitum Nomor 9 yang menyatakan untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Tergugat I,

Hal 13 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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)



karena kami membeli asset tersebut sudah sesuai dengan prosedur dalam acara pelelangan yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Denpasar.

2. Penetapan sebagai pembeli/Pemenang Lelang sudah ditetapkan dalam Risalah Lelang Nomor 929/65/2021, tertanggal 28 Oktober 2021.

Demikian Jawaban kami, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut pertimbangan hakim dalam suatu peradilan yang baik.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat telah memberikan jawaban tanggal 14 Maret 2022 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)
 - a. Bahwa setelah Turut Tergugat cermati dengan seksama, selain pihak-pihak yang diikutsertakan oleh Penggugat dalam gugatannya, masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam gugatan Penggugat ;
 - b. Bahwa Lelang Eksekusi terhadap SHM No. 3591 seluas 280 M2 terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I Putu Punia Semadi, SE (Penggugat) dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Ni Nengah Sadriyati, S.Tp. sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagai kreditor;
 - c. Bahwa antara Tergugat I dan Ni Nengah Sadriyati, S.Tp. telah sepakat untuk membuat perjanjian kredit dimana Tergugat I sebagai kreditor dan Ni Nengah Sadriyati, S.Tp. sebagai debitor, namun dalam perkara a quo Penggugat tidak mengikutsertakan Ni Nengah Sadriyati, S.Tp. (debitor) sebagai para pihak;
 - d. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan Penggugat dalam gugatannya antara lain adalah mengenai pemberian restrukturisasi kredit. Bahwa dengan demikian dengan kehadiran Ni Nengah Sadriyati, S.Tp. sebagai debitor dalam gugatan ini secara hukum sangat material untuk menjelaskan langkah-langkah penyelamatan kredit yang telah ditawarkan oleh Tergugat I serta menjelaskan kronologis pembayaran hutang sampai terjadi wanprestasi;
 - e. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna karena sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, dan



oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard);

- f. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan : *"bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak seharusnya digugat akan tetapi belum digugat"* Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1566 K/Pdt/1983 yang menyebutkan "gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium", maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan perlawanan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan di dalam eksepsi diatas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Lelang Eksekusi atas objek dalam perkara a quo berupa sebidang tanah SHM No. 3591 seluas 280 m2 terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I Putu Punia Semadi, SE. dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas permohonan dari Pengadilan Negeri Denpasar, dengan surat nomor : W.24.U1/7725/HK.02/9/2021 tanggal 29 September 2021 perihal Mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang ulang Perkara Nomor 16/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps.
4. Bahwa permohonan lelang tersebut dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar nomor 16/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN.Dps tanggal 26 April 2021 yang memerintahkan kepada Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar untuk menjual lelang di muka umum dengan perantaraan KPKNL Denpasar (Turut Tergugat).
5. Bahwa sebelum dilaksanakan lelang, telah dilakukan aanmaning terhadap Ni Nengah Sadriyati, S.Tp, berdasarkan Penetapan Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN.Dps tanggal 25 November 2020. Dan sesuai Berita Acara

Hal 15 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aanmaning Nomor 16/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN.Dps tanggal 10 Desember 2020 dan Berita Acara Aanmaning Nomor 16/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN.Dps tanggal 17 Desember 2020, Termohon Eksekusi Ni Nengah Sadriyati, S.Tp tidak pernah hadir.

6. Bahwa terhadap objek sengketa telah diletakkan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 16/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN.Dps tanggal 25 Januari 2021 dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN.Dps tanggal 10 Februari 2021.

7. Bahwa oleh karena dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-3935/WKN.14/KNL.01/2021 tanggal 15 Oktober 2021.

Sesuai ketentuan Pasal 11 PMK No. 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*

8. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat, maka pemohon lelang wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek yang akan dilelang. Untuk pelaksanaan lelang ulang pada tanggal 28 Oktober 2021 telah diumumkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA melalui Surat Kabar Harian Fajar Bali pada tanggal 21 Oktober 2021 sebagai Pengumuman Lelang Ulang. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum.

9. Bahwa sebelum lelang tersebut dilaksanakan, telah didahului dengan pemberitahuan pelaksanaan lelang oleh Pengadilan Negeri Denpasar kepada Ni Nengah Sadriyati, S.Tp (Termohon Eksekusi) dengan surat nomor: W.24.U1/8285/HK.02/10/2021 tanggal 15 Oktober 2021, kepada I Putu Punia Semadi *in casu* Penggugat dengan surat nomor: W.24.U1/8286/HK.02/10/2021 tanggal 15 Oktober 2021 dan kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sri Gangga Bali (Pemohon Eksekusi) *in casu*

Hal 16 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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)



Tergugat I dengan surat nomor : W.24.U1/8287/HK.02/10/2021 tanggal 15 Oktober 2021.

10. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang, Pengadilan Negeri Denpasar telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 372/2021 tanggal 25 Agustus 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

11. Bahwa Turut Tergugat telah melaksanakan lelang pada tanggal 28 Oktober 2021, dimana atas obyek sengketa telah laku terjual sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 929/65/2021 tertanggal 28 Oktober 2021, yang merupakan akta otentik yang memiliki beban pembuktian sempurna sebagai berita acara pelaksanaan lelang.

12. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat Angka 10 dan 11 mengenai nilai limit.

Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan dalam pelelangan *a quo*, penentuan harga limit telah diatur tata caranya dalam Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan:

1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. *harga perkiraan sendiri.*

2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*

3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*

4) *Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.*

13. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas, Nilai Limit ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Penjual, sesuai surat Penetapan Nomor: 16/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN.Dps tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 September 2021 dimana nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai.

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
15. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena dari seluruh uraian Turut Tergugat tentang pelelangan atas Objek Perkara *a quo* di atas, dengan jelas membuktikan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat atas permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri Denpasar telah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat patut untuk dikesampingkan, karenanya Risalah Lelang : 929/65/2021 tertanggal 28 Oktober 2021 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan: "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
16. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil dan tuntutan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah Turut Tergugat tanggapi sebagaimana dalam jawaban di atas.

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

A. DALAM EKSEPSI :

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

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 28 Oktober 2021 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;

Hal 18 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 929/65/2021 tertanggal 28 Oktober 2021;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dengan mengajukan Replik pada tanggal 21 Maret 2022, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menanggapi replik para Penggugat dengan mengajukan Duplik masing-masing tanggal 28 Maret 2022 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya para Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3591/Kel. Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, seluas 280 M2, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat No. 629/GANGGA/XI.03/2021 tertanggal November 2021 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 929/65/2021 tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan ternyata foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan alat bukti saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Permohonan Kredit tertanggal 10 Juli 2018, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian Kredit Nomor 24648/I/U/VII/2018 tertanggal 17 Juli 2018, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor 079/GANGGA/III.03/2019 tanggal 11 Maret 2019, Perihal Surat Peringatan I, diberi tanda T.I-3 ;

Hal 19 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor 159/GANGGA/V.03/2019 tanggal 7 Mei 2019, Perihal Surat Peringatan II, diberi tanda T.I-3a ;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor 182/GANGGA/V.03/2019 tanggal 24 Mei 2019, Perihal Surat Peringatan III, diberi tanda T.I-3b ;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor 119/BPR.GANGGA/IV.03/2019 tanggal 18 April 2019, Perihal Surat Pemberitahuan dan Panggilan, diberi tanda T.I-4;
7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3591 Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Madya Denpasar Provinsi Bali, diberi tanda T.I-5;
8. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00095/2019, Kota Denpasar, Provinsi Bali , diberi tanda T.I-6 ;
9. Fotokopi dari fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Covid 19, diberi tanda T.I-7;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor 629/GANGGA/XI.3/2021 tanggal 4 November 2021 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang, diberi tanda T.I-8 ;
11. Fotokopi dari fotokopi Perhitungan Kolektibilitas Debitur, diberi tanda T.I-9;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan ternyata foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Berita berupa Iklan Lelang pada Koran Harian Fajar Bali tanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kuitansi Nomor : 517/WKN.14/KNL.01.06/2021 tertanggal 01 November 2021 sesuai asli Surat Perjanjian Kredit Nomor 24648/I/U/VII/2018 tertanggal 17, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi sesuai dengan salinan Risalah Lelang Nomor : 929/65/2021 tertanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda T.II-3 ;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan ternyata foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Hal 20 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Nomor : W.24.U1/7725/HK.02/9/2021 tertanggal 29 September 2021 perihal : Mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang ulang Perkara Nomor 16/Pdt.AHT/2020/PN D[s Jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps., diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi sesuai asli Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps tanggal 26 April 2021, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps tanggal 25 November 2020, diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Tegoran/Aanmaning Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps tanggal 10 Desember 2020, diberi tanda TT-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Tegoran/Aanmaning Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps tanggal 17 Desember 2020, diberi tanda TT-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps tanggal 25 Januari 2021, diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps tanggal 10 Februari 2021, diberi tanda TT-7 ;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor S-3935/WKN.14/KNL.01/2021 tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda TT-8 ;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 372/2021 tanggal 25 Agustus 2021, diberi tanda TT-9;
10. Fotokopi sesuai asli Pengumuman Lelang Ulang melalui Koran Harian Fajar Bali tanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda TT-10 ;
11. Fotokopi sesuai asli Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : W.24.U1/8285/HK.02/10/2021 tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda TT-11 ;
12. Fotokopi sesuai asli Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : W.24.U1/8286/HK.02/10/2021 tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda TT-12;

Hal 21 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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

13. Fotokopi sesuai asli Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : W.24.U1/8287/HK.02/10/2021 tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda TT-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Nomor : 16/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo Nomor 43/Pdt.Eks/2020/PN Dps tanggal 28 September 2021, diberi tanda TT-14 ;
15. Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang Nomor 929/65/2021 tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda TT-15 ;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan ternyata foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (PS) terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa, yaitu: tanah yang terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sebagaimana hasil pemeriksaan yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 19 Mei 2022;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lain lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam jawabannya masing-masing telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Eksepsi Tergugat I pada pokoknya menyampaikan Kronologis pembiayaan kredit oleh PT. BPR Shri Gangga Bali kepada istri penggugat atas nama Ni Nengah Sadriyati, STP, istri penggugat mengajukan kredit ke pihak bank melalui surat permohonan kredit tanggal 10 Juli 2018;
- Eksepsi Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consurtium). Bahwa setelah Turut Tergugat cermati dengan seksama, selain pihak-pihak yang diikutsertakan

Hal 22 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat dalam gugatannya, masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam gugatan Penggugat. Bahwa Lelang Eksekusi terhadap SHM No. 3591 seluas 280 M2 terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama I Putu Punia Semadi, SE (Penggugat) dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Ni Nengah Sadriyati, S.Tp. sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kredithnya kepada Tergugat I sebagai kreditor;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu materi eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan eksepsi dari jawaban Tergugat I sebagai berikut :

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

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa merujuk pada pengertian eksepsi tersebut diatas dan jika dicermati secara seksama eksepsi poin pertama yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi yang diajukan tidak berkaitan dengan syarat formal suatu gugatan, akan tetapi eksepsi yang dimaksud menguraikan kronologi Kronologis pembiayaan kredit oleh PT. BPR Shri Gangga Bali kepada istri penggugat atas nama Ni Nengah Sadriyati, STP, yang mana uraian tersebut merupakan materi berkenaan dengan materi pokok perkara, sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu, oleh karenanya terhadap eksepsi *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat secara substansi materi eksepsinya berkaitan dengan Exemptio Plurium Litis Consortium, Majelis berpendapat bahwa berkaitan mengenai siapa –siapa pihak yang ditarik sebagai pihak merupakan kewenangan dari pihak penggugat hal tersebut sebagaimana yurisprudensi MA-RI No. 305.K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, dengan kaidah hukum Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa

Hal 23 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/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

Pemeriksaan Ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas Acara Perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Turut Tergugat menyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I melakukan lelang atas obyek sengketa tanpa terlebih dahulu memberikan relaksasi kredit sebagaimana kebijakan Otoritas Jasa Keuangan dan dengan harga limit yang jauh dibawah nilai harga pasar adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat I secara sengaja menurunkan harga limit daripada obyek sengketa agar supaya obyek sengketa laku terjual cepat dalam lelang, sedangkan diketahuinya nilai harga pasaran obyek sengketa sekalipun dalam masa pandemi sekarang ini masih laku terjual diatas harga tersebut, oleh sebab itu perbuatan Tergugat I sudah memenuhi unsur kesengajaan dari pasal 1365 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mendalilkan bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya. Bahwa mulai bulan Nopember 2018, pihak Debitur (Istri PENGGUGAT) mulai tidak lancar melakukan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana isi Perjanjian Kredit, sehingga pihak Tergugat I berusaha melakukan pembinaan. Pihak Tergugat I sudah bertindak sesuai dengan Perjanjian Kredit, apabila PEMINJAM dalam keadaan ingkar janji maka PEMINJAM/PENJAMIN setuju bahwa BANK berhak untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II mendalilkan bahwa Tergugat II, menolak dengan tegas Petitum Nomor 9 yang menyatakan untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Tergugat I, karena kami membeli asset tersebut sudah sesuai dengan prosedur dalam acara pelelangan yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Denpasar;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya. Bahwa oleh karena

Hal 24 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Apakah perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat melakukan pelelangan objek sengketa yang dijadikan jaminan oleh Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa Pasal 283 RBg menentukan bahwa, " barang siapa mengatakan/mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut ";

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan masalah yang menjadi pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan batas-batas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat disebutkan bahwa tanah sengketa sesuai SHM No. 3591/ Kel. Panjer luas 280 M2 Gambar Situasi tanggal 31-3-1994 No. 447/1994, dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: tanah milik,
Sebelah Timur	: jalan,
Sebelah Selatan	: tanah milik,
Sebelah Barat	: tanah milik

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat dikaitkan dengan hasil Pemeriksaan setempat (sebagaimana yang telah diuraikan diatas) terdapat perbedaan berkaitan dengan batas – batas tanah objek sengketa ;

Bahwa dalam gugatan batas **sebelah Utara** berupa **Tanah Milik** sedangkan dari hasil pemeriksaan setempat batas **sebelah Utara** berupa **Jalan**, Hal tersebut bersesuaian pula dengan gambar situasi dalam sertifikat SHM No. 3591;

Menimbang, bahwa batas – batas objek sengketa dalam gugatan menurut Kuasa Hukum Penggugat batas-batas dalam gugatan tersebut mengacu pada SHM No.3591 dan setelah dilakukan telaah terhadap bukti Penggugat berupa SHM No.3591 dalam Gambar situasi batas sebelah utara dari objek sengketa berupa

Hal 25 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan. Gambar situasi tersebut ternyata hasilnya sama dengan hasil pemeriksaan setempat. Sehingga dengan adanya perbedaan batas-batas objek sengketa tersebut dapat menimbulkan ketidak jelasan terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dan dapat menyebabkan putusan non eksekutabel (tidak dapat dieksekusi) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : **1149 k/Sip/1979**, tgl. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan urian tersebut diatas dikaitkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : **1149 k/Sip/1979**, tgl. 17 April 1979 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena ada perbedaan berkaitan dengan batas – batas tanah yang menjadi sengketa sehingga menyebabkan letak tanah yang disengketakan tidak jelas , maka Gugatan Penggugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya seperti tersebut dalam amar putusan di bawah ini ;

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

MENGADILI

I. Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp **2.435.000,00** (Dua juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 13 Juni 2022, oleh kami, I G.N.A. Aryanta Era W., S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, A.A.M. Aripathi Nawaksara, SH.MH. dan Putu Ayu Sudariasih, S.H.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps. tanggal 23 Desember 2021, putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 20 Juni 2022**, diucapkan dalam

Hal 26 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Putu Sukeni, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

A.A.M. Aripathi Nawaksara, SH.MH.

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

ttd

Putu Ayu Sudariasih, S.H.MH.

Panitera Pengganti,

ttd

Ni Putu Sukeni, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya proses	Rp	50.000,00
- Biaya penggandaan	Rp	35.000,00
- Biaya panggilan	Rp	1.500.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	750.000,00
- PNPB	Rp	50.000,00
- Meterai	Rp	10.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00

J u m l a h **Rp 2.435.000,00**

(Dua juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Hal 27 dari 27 halaman Putusan Nomor 1238/Pdt.G/2021/PN Dps