



PUTUSAN
Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NI WAYAN SURYANI, S.H., NIK: 5171035003730001, Tempat/Tanggal Lahir: Sanur, 10-03-1973, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama/Suku: Hindu, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat: Warmadewa No. 1, Semawang, Sanur, Denpasar Selatan, Bali, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya I NYOMAN AGUNG SARIAWAN, S.H., I MADE ALIT ARDIKA, S.H., KETUT NGURAH ARJAYA, S.H., I MADE ASTRAWAN, S.H. dan I NYOMAN SURYANATA, S.H., Para Advokat / Penasehat Hukum yang beralamat pada Kantor Hukum PBH KERIS BALI Jalan Trenggana No 198, Anggabaya, Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Madya Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 02 September 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, selanjutnya disebut sebagai "**PENGGUGAT**";

Lawan:

1. **PT BPR PARTA KENCANA TOHPATI**, yang beralamat di Jalan Gatot Subroto Timur No. 49 Komplek Ruko Maha Graha Blok 8-10 Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya IDA BAGUS GAGA ADITYA PRAYUDHA, S.H., M.H., Advokat dan Penasehat Hukum, yang berkantor di "GAGA ADITYA PRAYUDHA & Partners" Advokat & Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Ken Dedes No. 1 Gianyar-Bali, phone 082145928899, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 036/GAP-SK/IX/2021 tertanggal 14 September 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Selasa 14 September 2021 Register Nomor : 2577/Dat/2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. Pemenang Lelang atas nama **NI WAYAN EVA ARYANTI**, Perempuan, WNI, beralamat di Jl. Wr. Supratman No 290 Denpasar, dalam hal ini diwakili kuasanya I MADE AGUS NINAHARI PURNAMA, SH., dan I KADEK AGUS SEMARA PUTRA, SH., Para Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor

Halaman 1 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di "SAPUH JAGAT LAW OFFICE", beralamat di (Lantai 3 Gedung PT. Tohpati Grafika), Jl. Gatot Subroto Timur No. 38, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali - 80237, berdasarkan Surat Kuasa Nomor :60/SJ-SK/IX/2021, tanggal 14 September 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **ROTUA ROOSA MATHILDA T, S.H.,M.H., SELAKU PANITERA PENGADILAN NEGERI DENPASAR**, yang berkantor pada Kantor Pengadilan Negeri Denpasar, beralamat di Jalan P.B. Sudirman No.1 Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DENPASAR**, yang berkedudukan di Jalan DR. Kusuma Atmaja, Gedung Keuangan Negara I Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya I.D.A. Oka Maya Saputri Artini, S.E., Ni Luh Nyoman Arini Asriwijayanti, S.H. dan Santoso berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-521/MK.6/KN.8/2021 tanggal 30 September 2021, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DENPASAR**, yang berkedudukan di Jalan Puduk Nomor. 7 Dangin Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, dalam hal ini diwakili kuasanya LUH PUTU HAPPY EKASARI, SH, MH., SISCA SKISA, S.Tr., NI WAYAN ARI SUSANTI, SH., dan I NYOMAN DARMO berdasarkan Surat Kuasa Nomor 2885/Sku-51.71.MP.02.01/IX/2021 tanggal 23 September 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi serta memeriksa bukti surat dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal dalam Register Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, PENGGUGAT dengan TERGUGAT I awalnya terikat dengan Perjanjian Kredit Investasi No. 00455/PKT/KRD/11/2016 pada tanggal 17 Nopember 2016 dengan nilai Pinjaman/Kredit Rp. 1.000.000.000,-(Satu Miliar Rupiah) dengan bunga 1,75% per bulan/21% per tahun (Menurun, O/S Akhir Bulan) dengan jangka waktu 60 bulan yang dihitung sejak 17 November 2016 sampai dengan 17 November 2021, yang digunakan PENGGUGAT untuk mengurus izin Penanaman Modal Asing dan Pembelian Armada Baru;
2. Bahwa untuk menjamin Kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I maka PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 01102 Kelurahan Sanur, Surat Ukur tanggal 05/10/2015, No. 01305/2015, Luas 200 M² atas nama Ni Wayan Suryani, S.H., Lokasi di Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Milik.
SebelahTimur : Tanah Milik.
Sebelah Selatan : Jalanatau gang Warmadewa I.
Sebelah Barat : Tanah Milik.
Yang selanjutnya mohon disebut sebagai: OBJEK SENGKETA;
3. Bahwa, Kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tersebut telah dilakukan pencicilan atau angsuran baik angsuran pokok maupun bunga setiap bulannya, dimana Kredit PENGGUGAT dimaksud masih tersisa pokoknya senilai sebesar Rp. 542.216.579,- (Lima Ratus Empat Puluh Dua Juta Dua Ratus Enam Belas Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan Rupiah), dengan Tunggakan Bunga sebesar Rp. 519.655.331,- (Lima Ratus Sembilan Belas Juta Enam Ratus Lima Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Satu Rupiah), dan Tunggakan denda sebesar Rp. 53.093.595,- (Lima Puluh Tiga Juta Sembilan Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah) sehingga total keseluruhan tunggakan kredit PENGGUGAT sampai dengan saat ini sebagaimana yang tercantum dalam Surat Peringatan III yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT per tanggal 03 Januari 2020 sebesar Rp. 1.114.965.505,- (Satu Miliar Seratus Empat Belas Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Lima Ribu Lima Ratus Lima Rupiah);
4. Bahwa, sekitar Tahun 2019 Kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I mengalami keterlambatan pembayaran sehingga kredit dimaksud tidak dapat dioptimalkan pembayarannya sehingga di awal tahun 2020

Halaman 3 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



TERGUGAT I telah memberikan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III mengenai seluruh kewajiban yang harus diselesaikan oleh PENGGUGAT sebagaimana posita angka 3 dalam Perkara ini;

5. Bahwa, terhadap seluruh kewajiban kredit PENGGUGAT tersebut diatas TERGUGAT I tidak pernah melakukan upaya tentang penyelesaian kredit PENGGUGAT melalui proses restrukturisasi dan pada tahun 2021 secara melawan hukum TERGUGAT I telah mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap Tanah Objek Sengketa kepada Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana tercantum dalam register Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo.Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps;
6. Bahwa, TERGUGAT I tidak pernah mengajukan Gugatan tentang Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dimana sah tidaknya PENGGUGAT yang tidak memenuhi kewajiban hukumnya terhadap Kredit PENGGUGAT harus terlebih dahulu ada Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT telah Wanprestasi sehingga dengan Putusan Pengadilan tersebut baru kemudian TERGUGAT dapat mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap objek sengketa, oleh karenanya Perbuatan TERGUGAT I dimaksud yang mengajukan eksekusi lelang tanpa Putusan Wanprestasi dari Pengadilan Negeri adalah salah satu bentuk Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I yang telah melakukan eksekusi lelang sebagaimana tercantum dalam register Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps kemudian telah ditindaklanjuti oleh TERGUGAT III melalui Pelelangan Umum dengan perantara TURUT TERGUGAT I telah dilakukan pelelangan atau penjualan di muka umum pada hari selasa tanggal 30 Maret 2021, dan atas pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT III telah dimenangkan oleh TERGUGAT II dengan harga penjualan senilai Rp. 1.623.000.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Duluh Tiga Juta Rupiah);
8. Bahwa, dari hasil penjualan lelang atas objek sengketa senilai Rp. 1.623.000.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Tiga Juta Rupiah) kemudian TERGUGAT III secara melawan hukum telah menyerahkan dana penjualan itu kepada TERGUGAT I sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang semestinya TERGUGAT I ambil senilai Rp. 1.114.965.505,- (Satu Miliar Seratus Empat Belas Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Lima Ribu Lima Ratus Lima Rupiah) dan

Halaman 4 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



atas lelang tersebut sebesar Rp. 73.035.000,- (Tujuh Puluh Tiga Juta Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah) dipergunakan sebagai biaya lelang dan Pph sehingga sisa penjualan lelang objek sengketa sebesar RP. 434.999.495,- (Empat Ratus Tiga Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah) adalah hak PENGGUGAT yang harus dikembalikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III akan tetapi oleh TERGUGAT III telah diserahkan kepada TERGUGAT I secara melawan hukum;

9. Bahwa, oleh karena TERGUGAT I tidak pernah mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT di Pengadilan Negeri serta perbuatan TERGUGAT III yang menyerahkan seluruh hasil penjualan lelang atas objek sengketa kepada TERGUGAT I adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat maka dengan demikian perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagaimana register Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo.Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps adalah tidak sah dan cacat hukum;
10. Bahwa, perbuatan TERGUGAT III dan TERGUGAT I yang tidak menyerahkan sisa penjualan lelang objek sengketa senilai Rp. 434.999.495,- (Empat Ratus Tiga Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah) maka PENGGUGAT akan segera mengajukan Laporan Pidana di Kepolisian Wilayah Bali dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 372 KUHP;
11. Bahwa, kemudian setelah objek sengketa dilelang oleh TERGUGAT III dengan perantara TURUT TERGUGAT I yang dimenangkan oleh TERGUGAT II maka saat ini TERGUGAT II telah mengajukan Permohonan eksekusi pengosongan terhadap Tanah Objek Sengketa yang saat ini masih dalam tahap proses Anmaning di Pengadilan Negeri Denpasar;
12. Bahwa, oleh karena Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah nyata-nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT yang sangat merugikan PENGGUGAT serta oleh karena penjualan tanah objek sengketa yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak sah dan cacat hukum maka dengan demikian Pengajuan Eksekusi Permohonan sebagaimana dalam Perkara Nomor 37/Eks/2021/PN DPs Jo. Nomor 7/Pdt.Eks.Riil/2021/PN Dps juga tidak



sah dan harus dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan karenanya segala proses terkait dengan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh TERGUGAT II tidak dapat dilaksanakan sampai dengan perkara ini diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkrah);

13. Bahwa, oleh karena perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka tentunya hal ini merupakan salah satu bentuk Pelanggaran Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Sehingga sangatlah wajar jika TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dihukum untuk membayar kerugian terhadap PENGGUGAT yang apabila dirincikan adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil yaitu kerugian yang nyata-nyata dialami oleh PENGGUGAT atas sisa penjualan objek sengketa sebesar Rp. 434.999.495,- (Empat Ratus Tiga Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil yaitu kerugian yang ditimbulkan diluar kerugian materiil yang ditimbulkan atas Tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sehingga tersitanya waktu dan tenaga PENGGUGAT untuk mengurus perkara ini yang jika diuangkan senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);
Sehingga total kerugian materiil dan immateriil yang harus dibayar oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III adalah sebesar Rp. 1.434.999.495,- (Satu Miliar Empat Ratus Tiga Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah);
14. Bahwa, untuk menghindari gugatan PENGGUGAT tidak menjadi sia-sia dikemudian hari maka beralasan menurut hukum apabila PENGGUGAT mohon kepada Yth. Majelis Hakim Yang Menyidangkan Perkara ini untuk dapat menyitakan sita jaminan atas objek sengketa;
15. Bahwa, oleh karena objek sengketa masih dalam perkara Pengadilan Negeri Denpasar maka beralasan menurut hukum apabila TURUT



TERGUGAT II dihukum untuk menolak peralihan hak atas objek sengketa yang diajukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III maupun Pihak Lain yang diajukan kepadanya sebelum perkara ini diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrah);

16. Bahwa, oleh karena TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka wajar jika TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dihukum untuk menanggung biaya perkara seluruhnya;

Bahwa berdasarkan atas segala hal yang diuraikan diatas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, dapat berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan TERGUGAT I yang telah mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa tanpa melalui proses gugatan Wanprestasi pada Lembaga Peradilan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang tidak menyerahkan sisa penjualan objek sengketa sebesar Rp. 434.999.495,- (Empat Ratus Tiga Puluh Empat juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah) kepada PENGGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa eksekusi lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagaimana register Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps adalah tidak sah dan cacat hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa permohonan eksekusi pengosongan atas objek sengketa yang diajukan oleh TERGUGAT II sebagaimana dalam perkara nomor 37/Eks/2021/PN DPs Jo. Nomor 7/Pdt.Eks.Riil/2021/PN tidak dapat dilaksanakan menunggu perkara ini diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrah);
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.434.999.495,- (Satu Miliar Empat Ratus Tiga Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah) adalah sah;



7. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas objek sengketa adalah sah dan berharga;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk menolak segala bentuk pengalihan hak yang diajukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III maupun Pihak Lain atas objek sengketa sebelum perkara ini selesai dan diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar hingga perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkrah);
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III untuk membayar seluruh biaya perkara di Pengadilan Negeri Denpasar;

Atau ;

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I hadir kuasanya, Tergugat II hadir kuasanya, demikian pula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir kuasanya dipersidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena perdamaian tidak berhasil kemudian dipersidangan dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh kuasa penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawabannya tertanggal 15 november 2021, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (*Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Gugatan aquo*);
 - Bahwa jika melihat dan mencermati dalil-dalil pada Gugatan PENGGUGAT dihubungkan dalam setiap perbuatannya TERGUGAT I yang berdasar pada penetapan-penetapan terkhusus dari penetapan-penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2020 hingga dikeluarkannya Penetapan Risalah Lelang oleh TURUT TERGUGAT I, dimana TURUT TERGUGAT I yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar dalam pelaksanaan tugas serta wewenangnya dapat dikategorikan sebagai Badan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa/perkara ini karena memasuki ruang lingkup dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa tugas, kewajiban serta wewenang TURUT TERGUGAT I sebagai Pejabat Lelang secara garis besarnya adalah *melakukan Penelitian Kelengkapan Dokumen Permohonan Lelang, membuat Analisis terhadap Legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang, memimpin Pelaksanaan Lelang, menyusun Minuta Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang dan Grosse Risalah Lelang, serta tugas lainnya berkaitan dengan tugas pokok pejabat lelang* sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I yang kesemuanya merupakan suatu "TINDAKAN ADMINISTRATIF" dalam jabatannya selaku Pejabat Umum;

Bahwa meneliti dan/atau menganalisa secara cermat legalitas formal subyek dan obyek lelang, serta menimbang dan/atau mengukur mitigasi resiko merupakan tindakan pasti dan terukur yang dilakukan TURUT TERGUGAT I sebagai dasar pelaksanaan Lelang yang bertujuan untuk meminimalisir timbulnya persoalan dan/atau permasalahan hukum kedepannya;

Pun disaat terdapat satu pihak yang merasa dirugikan daripadanya maka persoalan dan/atau permasalahan hukum yang timbul terhadap Tindakan Administratif TURUT TERGUGAT I dapat dikategorikan sebagai "PERSELISIHAN ADMINISTRATIF" maka dapat diselesaikan melalui peradilan administratif yakni PERADILAN TATA USAHA NEGARA;

- Bahwa di dalam buku R. WIYONO yang berjudul "Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara" mengulas terkait dengan wewenang dalam pengertian hukum publik yakni wewenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan pendapat S.F MARBUN dalam buku yang berjudul "Analisis Teoritik Yuridis Kasus Ir. Akbar Tanjung dari Optik Hukum Administrasi" dapat disarikan yakni Kewenangan dalam hukum administrasi adalah kekuasaan yang

Halaman 9 dari 75 Putusan Nomor 850/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)



diformalkan, baik terhadap suatu bidang pemerintahan tertentu yang berasal dari kekuasaan legislatif maupun dari kekuasaan pemerintah, sedangkan pengertian “wewenang” (*competence, bevoegheid*) hanyalah mengenai onderdil tertentu atau bidang tertentu saja, dapat ditarik suatu kesimpulan awal secara umum terhadap wewenang dari TURUT TERGUGAT I yang berdasar peraturan perundang-undangan serta kekuasaannya yang diformalkan maka dapat dikategorikan sebagai Badan Tata Usaha Negara;

- Bahwa dikarenakan TURUT TERGUGAT I adalah sebagai Badan Tata Usaha Negara maka berlakulah ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat UU Peradilan Tata Usaha Negara) yakni :
Dalam Pasal 1 angka (8) , yang menyatakan :

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Serta dalam Pasal 1 angka (9), yang menyatakan :

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

Kemudian selanjutnya dalam Pasal 1 angka (10), yang menguraikan :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

- Bahwa terlihat dengan jelas bahwasanya segala penetapan-penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar termasuk Penetapan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar merupakan penetapan yang



dikeluarkan pejabat atau badan tata usaha negara sehingga terhadap kewenangan mengadili mengikuti ketentuan dalam Pasal

Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi”;

- Disarikan dari Buku M. Yahya Harahap yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Eksepsi kewenangan absolut menurut ketentuan Pasal 134 [Herzien Inlandsch Reglemen](#) (“HIR”) dan Pasal 132 Rv yang berbunyi:

Pasal 134 HIR

“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya”;

Pasal 132 Rv

“Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”;

Dengan demikian berdasarkan ketentuan sebagaimana telah dijelaskan diatas maka mengenai sah atau tidak sah, batal atau tidak batal, berlaku atau tidak berlaku atau perintah pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, bukanlah kewenangan Peradilan Umum melainkan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara **MAKA ATAS GUGATAN TERSEBUT HARUSLAH DINYATAKAN DITOLAK DAN/ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet onvankelijke verklaard*)**;

2. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA (Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat)**;



- Bahwa dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, salah satu pihak yang diajukan/didudukkan sebagai TERGUGAT III adalah Ibu Rotua Roosa Mathilda T. SH., MH. selaku Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dimana TERGUGAT III dimintakan pertanggung jawaban secara hukum yang disebutkan dalam dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT baik dalam positanya maupun dalam petitumnya karena dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan sisa penjualan obyek sengketa serta PENGGUGAT menuntut segala ketetapan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III sebagai dasar pelaksanaan Eksekusi Lelang dinyatakan tidak sah dan cacat hukum, fakta hukumnya TERGUGAT III dalam mengeluarkan penetapan-penetapan dalam kapasitas dan wewenang yang melekat daripada jabatannya serta bertindak untuk dan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Denpasar guna terselenggaranya tertib administrasi pada Pengadilan Negeri Denpasar;
- Bahwa dalam menjalankan pelaksanaan Administrasi pada Pengadilan Negeri, Panitera Pengadilan Negeri juga harus mengikuti dan tunduk terhadap segala ketentuan dalam Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman serta produk-produk terkait Kekuasaan Kehakiman tidak terbatas pada Surat Edaran Mahkamah Agung yang secara tersirat MENJAMIN Pengadilan dan/atau Perangkat Pengadilan dalam menjalankan tugas dan wewenang berdasar pada ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.09 Tahun 1976 tentang Gugatan Terhadap Pengadilan dan Hakim (SEMA 9/1976), yang pada intinya menyatakan :

“Bahwa hakim dalam perkara perdata adalah bebas dari gugatan ganti rugi karena adanya kesalahan dalam perbuatan yang merupakan pelaksanaan tugasnya dalam bidang peradilan”;

Kemudian di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.4 Tahun 2002 tentang Pejabat Pengadilan yang Melaksanakan Tugas Yustisial Tidak Dapat Diperiksa, Baik Sebagai Saksi atau Tersangka, Kecuali yang Sudah Ditentukan oleh Undang-undang, sehingga dengan penarikan Ibu Rotua Roosa Mathilda T. SH., MH. selaku Panitera Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Pihak TERGUGAT III cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *Error in persona*;



- Bahwa jikalau pun ketentuan mengenai Pengadilan dan/atau Perangkat Pengadilan dalam pelaksanaan tugas serta wewenangnya dijamin oleh Undang-Undang untuk tidak digugat DIKESAMPINGKAN, penarikan Ibu Rotua Roosa Mathilda T. SH., MH. selaku Panitera Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Pihak TERGUGAT III SANGAT KELIRU, hal ini dikarenakan Panitera merupakan perpanjangan tangan dari Ketua Pengadilan, sehingga yang semestinya ditarik sebagai Pihak Tergugat adalah Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, ini sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2015 tentang "Organisasi Dan Tata Kerja Kepaniteraan Dan Kesekretariatan Peradilan", dimana dalam :

Pasal 1 ayat (4), menyatakan "*Sebagai pelaksana Administrasi perkara, Ketua Pengadilan menyerahkan kepada Panitera Pengadilan*";

Pasal 2, menyatakan "*Kepaniteraan Peradilan adalah aparatur tata usaha negara yang dalam menjalankan tugas dan fungsinya berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Ketua Pengadilan*";

- Bahwa dalam setiap penetapan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar memiliki Irah Irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, sehingga pasti berdasar pada asas-asas dan/atau nilai-nilai kepatutan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dengan demikian penarikan Ibu Rotua Roosa Mathilda T.SH., sebagai Pihak TERGUGAT III dalam kapasitasnya menjalankan wewenang demi tertib administrasi sangat tidak beralasan hukum ATAS GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DINYATAKAN DITOLAK DAN/ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet onvankelijke verklaard*);
3. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (*Gugatan Kurang Pihak Penggugat dan/atau Turut Tergugat*);
- Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya baik posita dan petitumnya ingin membatalkan proses Lelang dengan menyatakan tidak sah dan cacat hukum, dimana harus disepakati bersama dasar dilakukannya lelang adalah adanya Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang diawali karena adanya tindakan ingkar janji (*wanprestasi*) PENGGUGAT sebagai debitur yang tidak melakukan kewajiban sebagaimana



Perjanjian Kredit yang mengikat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;

- Bahwa telah terjadi sesuatu peristiwa hukum terkait kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dimana berdasarkan asas *PACTA SUND SERVANDA* yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana ketentuan di dalam pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, maka berdasarkan ketentuan tersebut terhadap Perjanjian Kredit dengan No : 00455/PKT/KRD/11/2016 sah dan mengikat para pihak yang menandatangani termasuk persetujuan Suami dari PENGGUGAT yang bernama I NYOMAN SUKARATA;
- Namun disatu sisi PENGGUGAT tidak mengikutkan Suami PENGGUGAT atas nama I NYOMAN SUKARATA sebagai pihak di dalam gugatan *aquo* sedangkan pada kenyataannya Suami PENGGUGAT atas nama I NYOMAN SUKARATA memiliki peran aktif selain sebagai penjamin juga dalam beberapa kesempatan melakukan jawaban-jawaban yang menurut hemat TERGUGAT I seharusnya dilakukan oleh Penggugat sendiri sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 18 Desember 2019, maka dari itu Suami PENGGUGAT atas nama I NYOMAN SUKARATA juga semestinya ditarik menjadi pihak dalam gugatan ini, untuk dapat membuktikan telah terjadi WANPRESTASI yang dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap Perjanjian Kredit *aquo*;
- Bahwa kedudukan hukum Suami dari Penggugat dalam Perjanjian Kredit *In Casu*, adalah selaku penanggung hutang (*borgtocht*) dapat dilihat dalam Pasal 1820 BW, dijelaskan :

“Penanggung ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya”
- Bahwa PENGGUGAT terkesan tidak cermat dikarenakan tidak menarik Suami PENGGUGAT atas nama I NYOMAN SUKARATA, padahal pihak Suami PENGGUGAT mempunyai kepentingan dan hak-hak Hukum dalam seluruh dokumen-dokumen dan/atau perjanjian-perjanjian yang dimiliki dan/atau dibuat oleh PENGGUGAT. Sehingga dengan tidak

Halaman 14 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diikutsertakannya suami sebagai PENGGUGAT II dan/atau TURUT TERGUGAT III, maka pihak-pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan a quo mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*. Bahwa hal ini telah sesuai dengan :

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan :
“Agar tidak Cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat”;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K / Sip /1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima”;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/ Sip/ 1972 Tanggal 8 Juni 1976, menyatakan : “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”;
- Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI. No. 480 K/Sip/1973 tanggal 02 Juli 1974 telah memberikan kaidah hukum yang jelas dalam banyak kasus, yaitu bahwa:
“setiap gugatan baru dapat diterima jika menyertakan pihak lengkap. Dengan dasar gugatan terkait keabsahan kepemilikan tanah dan keabsahan jual beli atas tanah tersebut adalah pihak yang nyata dan berkepentingan”;

Dengan demikian, dengan tidak mengikutsertakan Suami PENGGUGAT yang bernama I NYOMAN SUKARATA sebagai PENGGUGAT II dan/atau TURUT TERGUGAT III dalam perkara a quo, berakibat terhadap gugatan a quo menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan Penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil oleh karenanya gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil MAKA ATAS GUGATAN TERSEBUT HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*);

Halaman 15 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



4. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS (*Penggugat Sendiri Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi*);

- Bahwa perlu TERGUGAT I kembali tegaskan, dilakukan permohonan Lelang Eksekusi oleh TERGUGAT III kepada TURUT TERGUGAT I adalah berdasar Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dari TERGUGAT I, lelang mana telah terlaksana pada tanggal 30 Maret 2021 dengan TERGUGAT II sebagai pemenang lelang;
- Bahwa jika ditarik garis lebih kebelakang, adanya Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I dikarenakan tindakan PENGGUGAT yang ingkar janji (*wanprestasi*), dimana PENGGUGAT seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikannya sebagaimana Perjanjian Kredit dengan No : 00455/PKT/KRD/11/2016, namun Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut semenjak tanggal 18 Agustus 2017, sehingga tindakan tersebut dapat dikategorikan PENGGUGAT telah lalai (ingkar janji) terhadap pelaksanaan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama, hal ini sejalan dengan pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :
 - a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
 - b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
 - c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
 - d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Bahwa kelalaian dari PENGGUGAT telah diingatkan oleh TERGUGAT I dengan mengirimkan Surat Peringatan serta Surat Panggilan guna penyelesaian permasalahan secara kekeluargaan, masing-masing :

- Surat Peringatan I tertanggal 14 Nopember 2019 dengan Nomor : 254/PKT/KRD/XI/2019;
- Surat Peringatan II tertanggal 28 Nopember 2019 dengan Nomor : 267/PKT/KRD/XI/2019;
- Surat Panggilan tertanggal 16 Desember 2019 dengan Nomor : 302/PKT/KRD/XII/2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan III tertanggal 03 Januari 2020 dengan Nomor : 001/PKT/KRD/II/2020;
 - Bahwa telah juga dilakukan Aanmaning oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana Penetapan Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.Dps tertanggal 17 April 2020 hingga rentetan pelaksanaan lelang tanggal 30 Maret 2021 dengan TERGUGAT II sebagai pemenang lelang, namun dasar dari itu semua diawali karena PENGGUGAT terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi;
 - Berdasar hal tersebut, Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang di perjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi (*Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975*). Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* ATAS GUGATAN TERSEBUT HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*);
5. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (*GUGATAN PENGGUGAT KABUR*);
- a. Obyek Gugatan Tidak Jelas;
 - Bahwa Obyek Gugatan Penggugat Kabur (*error in objecto*), saat ini untuk obyek *aquo* telah dilakukan Penjualan Lelang di Muka Umum pada tanggal 30 Maret 2021 melalui Pengadilan Negeri Denpasar dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (*TURUT TERGUGAT I*) berdasarkan PENETAPAN LELANG KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR tertanggal 24 September 2020 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS, Penjualan Lelang mana menempatkan TERGUGAT II sebagai Pemenang/Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 269/65/2021, tertanggal 26 April 2021, maka dapat dikatakan untuk obyek sengketa *aquo* saat ini tidak dalam kapasitas hukum dari PENGGUGAT;
 - Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak pernah mencantumkan secara pasti nomor Kutipan Risalah Lelang yang PENGGUGAT sebutkan dalam dalil gugatan Penggugat sebagai dasar menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini semakin menunjukan ketidaksiapan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan

Halaman 17 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas;

- bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 556 K/Sip/1973 tanggal 10 November 1971 yang menyatakan : *“Kalau Obyek Gugatan Tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”*, hal ini bersesuaian dengan Putusan MA. No. 556K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan *“jika obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”*;
- b. Recht Grond (Dasar Hukum Ditariknya Tergugat I Sebagai Pihak Dalam Perkara *a quo* tidak jelas);
 - Bahwa PENGGUGAT dalam surat gugatannya sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan apa yang menurut PENGGUGAT telah dilanggar oleh TERGUGAT I, sehingga gugatan yang ditujukan kepada TERGUGAT I menjadi tidak jelas atau kabur;
 - Bahwa TERGUGAT I dalam segala perbuatannya terkhusus pada Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12 Februari 2020 berdasar pada penetapan-penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar, PENGGUGAT dalam Gugatannya hanya menyebutkan secara umum pada Posita angka 13 dimana *“...oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum...dst.”*, sedangkan terhadap Tergugat I tidak dijelaskan dalam positanya terkait hubungan hukum apa yang menjadi dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat kepada Tergugat II, sedangkan menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 57). antara lain mengatakan :

“dalam posita gugatan harus berisi substantierings theorie yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut dan teori individualisasi (individualisering theorie) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (rechtsverhouding) yang menjadi dasar tuntutan”;



- Bahwa saat ini antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum, tidak lagi terikat dalam suatu Perjanjian sebab akibat, hal ini dikarenakan segala hutang atas kelalaian PENGGUGAT sehingga dimohonkan Eksekusi Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar telah terbayarkan sebagaimana BERITA ACARA PENGAMBILAN UANG HASIL LELANG, Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps Jo. Nomor 7/Eks/2020/PN.Dps tertanggal 4 Mei 2021, berita acara mana secara jelas menyebutkan :

- Telah dilakukan lelang oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar pada tanggal 30 Maret 2021;
- Hasil bersih telah ditransfer oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar ke Rekening Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, Rekening Nomor 00007-01-30-000743-9 atas nama RPL 037 PN Dps pada Bank Tabungan Negara (BTN) pada tanggal 1 April 2021 sebesar Rp. 1.549.965.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);
- Untuk memenuhi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tertanggal 24 September 2020, Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps Jo. Nomor 7/Eks/2020/PN.Dps., diserahkan hasil bersih lelang sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan cek Nomor : TO.362877, senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), pada Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Denpasar;
- Bahwa berita acara ini dibuat dan ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Denpasar (*in casu* TERGUGAT III *aquo*), saksi-saksi dan Pemohon Eksekusi (*in casu* TERGUGAT I *aquo*) dijadikan juga sebagai tanda terima penyerahan cek;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Gugatan PENGGUGAT dapat dikategorikan tidak memenuhi syarat terang dan pasti sehingga menyebabkan Gugatan yang diajukan PENGGUGAT menjadi Gelap atau Samar-Samar (*Obscuur Libel*) MAKA ATAS GUGATAN TERSEBUT HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*);

Halaman 19 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Bahwa berdasarkan Eksepsi - Eksepsi sebagaimana TERGUGAT I telah uraikan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan menyatakan dan memutuskan:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya ;
- Menolak Gugatan PENGGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

1. Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT I uraikan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara sempurna dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara sekarang ini;
2. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil atau argumentasi hukum yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana tertulis dalam gugatan PENGGUGAT tertanggal 4 September 2021, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dalam jawaban gugatan ini;
3. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya tertanggal 4 September 2021 maka TERGUGAT I menyampaikan fakta-fakta yuridis untuk dapat dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I memang benar dahulu terikat suatu Perjanjian Kredit dengan No : 00455/PKT/KRD/11/2016 tertanggal 17 Nopember 2016, perjanjian kredit mana disepakati dan ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta disetujui oleh suami PENGGUGAT yang bernama I NYOMAN SUKARATA, PENGGUGAT juga sepakat memberikan suatu Jaminan terhadap pembayaran kembali seluruh hutang dan/atau terhadap kewajibannya (sebagaimana ketentuan Pasal 9 angka 1 Agunan Kredit dalam Perjanjian Kredit *aquo*) berupa agunan : Sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang ada dan/atau yang akan ada diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 01102 Kelurahan Sanur, Surat Ukur tgl. 05/10/2015, Luas 200 M², atas nama Ni Wayan Suryani,S.H., Lokasi di Kelurahan Sanur,

Halaman 20 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Tanah Milik.
Sebelah Timur	: Tanah Milik.
Sebelah Selatan	: Jalan atau Gang Warmadewa I.
Sebelah Barat	: Tanah Milik.

Jaminan mana telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 466/2016 yang dibuat dihadapan PPAT I Ketut Darmanata, S.H tertanggal 2 Desember 2016 tercatat atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR PARTAKENCANA TOHPATI ;

- b. Berdasarkan asas *PACTA SUND SERVANDA* bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, selaras dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*", terlebih Perjanjian Kredit dengan No: 00455/PKT/KRD/ 11/2016 tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan sehingga berlakulah segala ketentuan di dalam UUHT dimana pada Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyatakan 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 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.";

- c. Bahwa TERGUGAT I telah mengajukan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12 Februari 2020 pada Pengadilan Negeri Denpasar didasari atas tindakan dari



PENGGUGAT yang tidak melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana ketentuan yang disepakati bersama yakni dalam Perjanjian Kredit No. 00455/PKT/KRD/11/2016 telah dibebankan Hak Tanggungan yakni Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 ketentuan mana di dalam Pasal 8 perjanjian kredit *aquo* pada intinya menyatakan *"Para Pihak setuju untuk mengakhiri jangka waktu pinjaman sebelum jangka waktu berakhir apabila Peminjam (PENGGUGAT aquo) melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran pokok dan/atau bunga selama 3 (tiga) bulan, atas kelalaian tersebut BANK (TERGUGAT I aquo) berhak melaksanakan dan mengambil setiap tindakan terhadap jaminan-jaminan yang telah diberikan kepada BANK dan/atau setiap tindakan hukum lainnya, faktanya PENGGUGAT dapat dinyatakan lalai dengan tidak membayar angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 3 bulan yakni sejak tanggal 18 Agustus 2017 hingga Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan TERGUGAT I mohonkan pada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, sejalan dengan :*

- Surat Peringatan I No. 254/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 14 Nopember 2019;
- Surat Peringatan II No. 267/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 28 Nopember 2019;
- Surat Panggilan No. 302/PKT/KRD/XII/2019 tertanggal 16 Desember 2019;
- Surat Peringatan III No. 001/PKT/KRD/II/2020 tertanggal 3 Januari 2020;

Adanya Surat Peringatan telah membuktikan bahwa PENGGUGAT telah WANPRESTASI terlebih TERGUGAT I melalui Surat Peringatan telah mempertimbangkan kondisi PENGGUGAT dengan memberikan jangka waktu penyelesaian yang panjang, namun hal tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik oleh PENGGUGAT sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi :

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.";

Halaman 22 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan pun sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa :

“Apabila debitor 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”;

- d. Bahwa dari pengajuan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 12 Februari 2020 teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS hingga terlaksananya Lelang pada tanggal 30 Maret 2021, kesemuanya berdasar atas Penetapan-penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar yang menurut hemat TERGUGAT I telah secara patut dan sah berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhadap Eksekusi Lelang Sertifikat Hak Tanggungan Obyek *aquo* SAH dan MENGIKAT sebagaimana ketentuan dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 *jo.* Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan dengan tegas :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”;

Yang mulia majelis hakim dengan kerendahan hati TERGUGAT I mohon untuk mempertimbangkan perkara ini secara seksama, mengingat pada nyatanya fasilitas kredit yang disalurkan dan/atau dinikmati oleh PENGGUGAT tersebut memakai dana simpanan yang dipercayakan oleh masyarakat umum, sehingga apabila dana yang disalurkan tersebut oleh si penerima fasilitas kredit tidak dibayarkan sesuai dengan kewajibannya selain akan menyebabkan suatu ketidakselarasan pemasukan dan pengeluaran dana maka secara langsung akan berdampak pada pertanggungjawaban TERGUGAT I sebagai bank terhadap dana masyarakat tersebut, terlebih PENGGUGAT menunjukkan itikad tidak baik dengan tidak mengoptimalkan segala kesempatan dan/atau waktu yang telah diberikan berulang kali oleh TERGUGAT I untuk dapat menyelesaikan permasalahan kreditnya;

4. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 1 dan angka 2 yang pada intinya menyatakan antara PENGGUGAT dan

Halaman 23 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I memiliki hubungan terikat melalui Perjanjian Kredit No. 00455/PKT/KRD/11/2016 serta penjabaran Obyek Sengketa, maka dapat TERGUGAT I tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa memang benar dahulu antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT terikat suatu Perjanjian Kredit dengan No : 00455/PKT/KRD/11/2016 tertanggal 17 Nopember 2016, perjanjian kredit mana disepakati dan ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta disetujui oleh suami PENGGUGAT yang bernama I NYOMAN SUKARATA, Perjanjian Kredit mana telah dibebankan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 didasari atas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 466/2016 tertanggal 2 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Ketut Damanata, SH., PPAT daerah kerja Kota Denpasar, dengan nilai Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa pemberian fasilitas kredit sebagaimana dijelaskan diatas merupakan salah satu fungsi TERGUGAT I sebagai suatu badan usaha, karena secara Yuridis berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut sebagai UU Perbankan) dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan :

"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak";

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan memberikan pengertian terhadap Kredit :

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga;

- Bahwa TERGUGAT I selaku Bank Perkreditan Rakyat (BPR) didalam memberikan fasilitas kredit berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan melalui perjanjian pinjam meminjam, perjanjian mana mewajibkan nasabah (PENGGUGAT dalam perkara *aquo*) untuk melunasi utangnya dan/atau pembayaran cicilannya sesuai dengan

Halaman 24 dari 75 Putusan Nomor 850/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)



jangka waktu yang telah disepakati dengan pemberian sejumlah bunga. Maka berdasarkan sifat dari Perjanjian Kredit itu sendiri sejalan dengan ketentuan pada Pasal 1313 KUH Perdata :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”;

- Bahwa apabila suatu perjanjian dan/atau perikatan yang telah ditandatangani dengan berpedoman terhadap syarat-syarat sah nya suatu perjanjian baik syarat subyektif maupun syarat obyektif telah dipenuhi, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata :
 1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri;
 2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab (causa) yang halal;

Maka perjanjian berlaku dan mengikat (binding) bagi para pihak dan setelahnya akan timbul hak serta kewajiban yang harus dipenuhi;

- Bahwa memang benar sebagaimana ketentuan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit *aquo* PENGUGAT memberikan agunan berupa : Sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang ada dan/atau yang akan ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 01102 Kelurahan Sanur, Surat Ukur tgl. 05/10/2015, Luas 200 M², atas nama Ni Wayan Suryani,S.H., Lokasi di Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Tanah Milik.
Sebelah Timur	: Tanah Milik.
Sebelah Selatan	: Jalan atau Gang Warmadewa I.
Sebelah Barat	: Tanah Milik.

Agunan mana juga telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 466/2016 yang dibuat dihadapan PPAT I Ketut Darmanata, S.H tertanggal 2 Desember 2016 tercatat atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR PARTAKENCANA TOHPATI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana diketahui bersama terhadap Obyek Sengketa seperti dijelaskan diatas, telah dilakukan Penjualan Lelang di Muka Umum pada tanggal 30 Maret 2021 melalui Pengadilan Negeri Denpasar dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (TURUT TERGUGAT I) berdasarkan PENETAPAN LELANG KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR tertanggal 24 September 2020 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS, Penjualan Lelang mana menempatkan TERGUGAT II sebagai Pemenang/Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 269/65/2021, tertanggal 26 April 2021;
5. Bahwa terhadap dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 3, angka 4 dan angka 5 dapat TERGUGAT I tanggapi sebagai berikut :
- Bahwa TERGUGAT I MEMBANTAH dengan Tegas terkait dalil PENGGUGAT yang menyatakan “ total keseluruhan tunggakan kredit PENGGUGAT..... sebesar Rp. 1.114.965.505,- (Satu Miliar Seratus Empat Belas Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Lima Ribu Lima Ratus Lima Rupiah)”, PENGGUGAT telah salah mendasarkan dalil tersebut dengan hanya satu bukti yakni Surat Peringatan III tertanggal 03 Januari 2020, PENGGUGAT pun terkesan salah menafsirkan dan/atau salah memahami rincian kewajiban yang tertera dalam Surat Peringatan III tersebut, sebagaimana diketahui bersama untuk mengetahui keseluruhan total kewajiban yang harus dibayar oleh PENGGUGAT akibat kelalaiannya seharusnya PENGGUGAT menjumlahkan antara Total Tunggakan dengan Outstanding (penerimaan dana awal oleh PENGGUGAT), sudah barang tentu akan terjadi kekeliruan apabila keseluruhan total kewajiban yang harus dibayar hanya didasarkan pada Total Tunggakan sebagaimana dalil PENGGUGAT, tetapi dapat TERGUGAT I sampaikan perhitungan tersebut lahir dari kesepakatan awal antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yakni Perjanjian Kredit No. 00455/PKT/ KRD/11/2016 dimana para pihak sepakat dalam pengenaan suku bunga, biaya provisi, serta denda keterlambatan, terlebih untuk besaran nilai keseluruhan dan/atau penjabaran terkait tunggakan kredit PENGGUGAT telah TERGUGAT I sampaikan secara tersirat pada dokumen-dokumen bukti lainnya yakni dalam Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12 Februari 2020 yang telah terakomodir dalam Penetapan Aanmaning Nomor

Halaman 26 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 17 April 2020, Penetapan Aanmaning mana PENGGUGAT harusnya juga mendapatkannya, dimana disebutkan sesuai dengan Surat Perincian Hutang sampai dengan 31 Januari 2020 adalah sebesar :

- Pokok Hutang : Rp. 925.549.900,-
 - Bunga Pinjaman : Rp. 535.852.454,-
 - Denda atas Keterlambatan : Rp. 54.736.785,-
 - Total Kewajiban yang harus dibayar : Rp. 1.516.139.139,-
- Bahwa TIDAK BENAR dan TERKESAN MENGADA-ADA dalil PENGGUGAT yang menyatakan “....sekitar Tahun 2019, Kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I mengalami keterlambatan sehingga.....”, dikarenakan dalam Surat Peringatan III tertanggal 03 Januari 2020 telah disebutkan dengan jelas bahwasanya PENGGUGAT telah tidak memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman dengan menunggak sejak tanggal 18 AGUSTUS 2017 , Surat Peringatan mana dijadikan dasar oleh PENGGUGAT dalam dalil gugatannya pada posita angka 3, sehingga sangat terkesan mengada-ada apabila PENGGUGAT tetap mendalilkan keterlambatan pembayaran di tahun 2019, menjadi pertanyaan apakah PENGGUGAT tidak teliti atau SENGAJA untuk tidak dihiraukan?;
 - Bahwa TERGUGAT I telah mengupayakan jalur non litigasi terhadap permasalahan kredit PENGGUGAT, dimana dilakukan terlebih dahulu dengan cara early warning yaitu dengan memberikan surat peringatan sebagaimana Surat Peringatan I No. 254/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 14 Nopember 2019, Surat Peringatan II No. 267/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 28 Nopember 2019, Surat Panggilan No. 302/PKT/KRD/XII/2019 tertanggal 16 Desember 2019,serta Surat Peringatan III No. 001/PKT/KRD/II/2020 tertanggal 3 Januari 2020, adapun surat peringatan masing-masing diberikan secara bertahap menurut umur tunggakan yang mengacu pada kolektibilitas Bank Indonesia, antara lain :
 1. Lancar (Kolektibilitas 1), apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga;
 2. Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari;

Halaman 27 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



3. Kurang Lancar (Kolektabilitas 3), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 120 hari;
4. Diragukan (Kolektabilitas 4), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 180 hari;
5. Macet (Kolektabilitas 5), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga diatas 180 hari;

Tujuan penetapan kolektabilitas kredit adalah untuk mengetahui kualitas kredit sehingga Bank (dalam hal ini TERGUGAT I) dapat mengantisipasi resiko kredit secara dini karena resiko kredit dapat mempengaruhi kelangsungan usaha bank itu sendiri;

Apabila menilik ketentuan dalam Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No.31/147/KEP/Dir tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, disebutkan bahwa fasilitas kredit dikatakan macet (*loss*) apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (kurang lebih 9 bulan);

Maka terhadap Fasilitas Kredit yang digunakan oleh PENGGUGAT telah memenuhi unsur sehingga masuk dalam KOLEKTABILITAS 5 (MACET) dikarenakan terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga diatas 180 hari. Sebagaimana telah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dalam Surat Nomor 178/PKT/KRD/V/2020 tanggal 18 Mei 2020 dan Surat Nomor 185/PKT/KRD/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020, dimana berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019, ditentukan bahwa Bank dalam memberikan kebijakan terhadap Debitur yang terkena dampak COVID-19 harus tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian yang disertai adanya mekanisme pemantauan untuk MENCEGAH PENYALAHGUNAAN DALAM PENERAPAN KETENTUAN (*MORAL HAZARD*). Maka sesuai himbauan tersebut, dikarenakan PENGGUGAT telah melalaikan kewajiban pembayaran angsuran sejak bulan Agustus 2017 dan berada pada KOLEKTABILITAS MACET, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai debitur yang mendapatkan kebijakan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan OJK tersebut, terlebih TERGUGAT I telah memberikan waktu yang lebih dari cukup terlepas dari tenggang waktu Surat Peringatan untuk PENGGUGAT dapat memenuhi prestasi dan/atau menunjukkan itikad baik untuk

Halaman 28 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



penyelesaian permasalahan namun yang TERGUGAT I dapatkan hanya janji dan harapan belaka, PUN seharusnya PENGGUGAT lebih aktif disaat TERGUGAT I dalam Surat Peringatan III menyatakan akan menempuh jalur Eksekusi Hak Tanggungan;

- Bahwa TERGUGAT I MENOLAK DENGAN TEGAS terhadap dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 6, angka 7 dan angka 8, dapat TERGUGAT Ianggapi sebagai berikut : Bahwa PENGGUGAT dapat dikatakan telah lalai dan/atau ingkar janji dan/atau wanprestasi terhadap pelaksanaan isi Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama, di dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit *aquo* pada intinya menyatakan *"Para Pihak setuju untuk mengakhiri jangka waktu pinjaman sebelum jangka waktu berakhir apabila Peminjam (PENGGUGAT aquo) melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran pokok dan/atau bunga selama 3 (tiga) bulan, atas kelalaian tersebut BANK (TERGUGAT I aquo) berhak melaksanakan dan mengambil setiap tindakan terhadap jaminan-jaminan yang telah diberikan kepada BANK dan/atau setiap tindakan hukum lainnya, faktanya PENGGUGAT dapat dinyatakan lalai dengan tidak membayar angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 3 bulan yakni sejak tanggal 18 Agustus 2017 hingga Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan TERGUGAT I mohonkan pada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, hal ini sejalan dengan Pendapat Para Sarjana terkait dengan pengertian Wanprestasi, yakni antara lain : Menurut J. Satrio, Wanprestasi adalah "Suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya"; serta Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :*
 - a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
 - b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
 - c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
 - d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.



- Bahwa berdasarkan Surat Peringatan I No. 254/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 14 Nopember 2019, Surat Peringatan II No. 267/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 28 Nopember 2019, Surat Panggilan No. 302/PKT/KRD/XII/2019 tertanggal 16 Desember 2019, serta Surat Peringatan III No. 001/PKT/KRD/II/2020 tertanggal 3 Januari 2020 maka telah sangat terang sekali dapat dilihat perbuatan dari PENGGUGAT yang tidak mau memenuhi prestasinya/kewajibannya yang telah lahir akibat adanya perikatan *a quo* sehingga dengan demikian telah cukup jelas pula tentang adanya Tindakan Wanprestasi/Ingkar Janji yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1238 yang menyatakan :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Bahwa “Wanprestasi” menurut Yahya Harahap adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Selanjutnya oleh Prof. Dr. Ahmadi Miru, SH., MS, disebutkan Wanprestasi dapat terjadi dengan dua cara, salah satunya adalah sebagai berikut:

“Pemberitahuan atau somasi, yaitu apabila perjanjian tidak menentukan waktu tertentu kapan seseorang dinyatakan wanprestasi atau perjanjian tidak menentukan batas waktu tertentu yang dijadikan patokan tentang wanprestasinya debitur, harus ada pemberitahuan dulu kepada debitur tersebut tentang kelalaiannya atau wanprestasinya. Jadi pada intinya ada pemberitahuan, walaupun dalam Pasal 1238 BW dikatakan surat perintah atau akta sejenis. Namun yang paling penting ada peringatan atau pemberitahuan kepada debitur agar dirinya mengetahui bahwa dirinya dalam keadaan wanprestasi;



Hal ini sejalan juga dengan ketentuan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186K/Sip/1959, tanggal 1 Juli 1959, menyatakan sebagai berikut :

“Apabila dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan (ingebreke gesteld)”

- Bahwa terhadap Perjanjian Kredit dengan No: 00455/PKT/KRD/11/2016 tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 466/2016 yang dibuat dihadapan PPAT I Ketut Darmanata, S.H tertanggal 2 Desember 2016 tercatat atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR PARTAKENCANA TOHPATI, maka berlakulah segala ketentuan di dalam Peraturan Perundang-undangan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni pada Pasal 6 yang menyebutkan bahwa :

“Apabila debitor 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”;

Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA mempunyai Kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitor cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial tersebut, pemegang Hak Tanggungan dapat memohon Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, dan atas penetapan-penetapan eksekusi tersebut akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan



berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah” ;

Ditarik kembali pada ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 466/2016 tertanggal 2 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Ketut Damanata, SH., PPAT daerah kerja Kota Denpasar, pada Pasal 2 pada intinya menyatakan “*Jika Debitor (PENGGUGAT aquo) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Kedua (TERGUGAT I aquo) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu Kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA (PENGGUGAT aquo) :*

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada Pembeli yang bersangkutan;*
 - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
 - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (TERGUGAT I aquo);*
- Bahwa memang benar telah dilakukan Penjualan Lelang di Muka Umum pada tanggal 30 Maret 2021 melalui Pengadilan Negeri Denpasar dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (TURUT TERGUGAT I) berdasarkan PENETAPAN LELANG KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR tertanggal 24 September 2020 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS, Penjualan Lelang mana menempatkan TERGUGAT II sebagai Pemenang/Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 269/65/2021, tertanggal 26 April 2021, namun TERGUGAT I BANTAH terhadap segala perhitungan nilai tunggakan

Halaman 32 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



berdasar hitungan dari PENGUGAT, sebagaimana telah dijelaskan pada poin angka 5 Jawaban *aquo* hitungan tersebutlah yang TERGUGAT I yakni dan sesuai dengan NILAI HAK TANGGUNGAN yang tertera pada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016, maka telah juga TERGUGAT I terima berupa hasil bersih lelang sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) berdasarkan BERITA ACARA PENGAMBILAN UANG HASIL LELANG Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS tertanggal 4 Mei 2021, berita acara mana dikeluarkan oleh TERGUGAT III, secara garis besar menyatakan :

- Telah dilakukan lelang oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar pada tanggal 30 Maret 2021;
- Hasil bersih telah ditransfer oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar ke Rekening Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, Rekening Nomor 00007-01-30-000743-9 atas nama RPL 037 PN Dps pada Bank Tabungan Negara (BTN) pada tanggal 1 April 2021 sebesar Rp. 1.549.965.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);
- Untuk memenuhi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tertanggal 24 September 2020, Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps Jo. Nomor 7/Eks/2020/PN.Dps., diserahkan hasil bersih lelang sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan cek Nomor : TO.362877, senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), pada Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Denpasar;
- Bahwa berita acara ini dibuat dan ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Denpasar (*in casu* TERGUGAT III *aquo*), saksi-saksi dan Pemohon Eksekusi (*in casu* TERGUGAT I *aquo*) dijadikan juga sebagai tanda terima penyerahan cek;

Dengan demikian dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT SUDAH SEPATUTNYA DAN BERALASAN UNTUK DITOLAK;

6. Bahwa TERGUGAT I MENOLAK DENGAN TEGAS terhadap dalil-dalil yang diajukan PENGUGAT dalam gugatannya pada Posita angka 9, angka 10, dan angka 12 yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan



Tindakan Melawan Hukum, maka dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut :

- Bahwa TERGUGAT I membantah dalil dari PENGGUGAT yang menyatakan tindakan TERGUGAT I tidak pernah mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT merupakan tindakan melawan hukum adalah TUDUHAN YANG TIDAK MENDASAR DAN TERKESAN MENGADA-NGADA;
- Bahwa bagaimana mungkin TERGUGAT I dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum/melakukan kesalahan apabila TERGUGAT I telah melaksanakan prosedur-prosedur hukum yang di sediakan oleh negara berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, terlebih TERGUGAT I dalam setiap tindakannya berdasar pada penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar, berdasarkan hal tersebut maka dalil PENGGUGAT tersebut haruslah DITOLAK;
- Bahwa secara tegas dan diulang kembali bahwa tindakan Pengajuan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12 Februari 2020 yang dilakukan oleh TERGUGAT I merupakan tindakan dalam hal melindungi hak-hak hukum dari TERGUGAT I yang dirasa dilanggar oleh PENGGUGAT, pelanggaran mana didasari atas kelalaian PENGGUGAT dalam melakukan kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama dan terhadap kelalaian tersebut telah pula TERGUGAT sampaikan baik pada rangkaian Surat Peringatan, Surat Undangan maupun pada Penetapan Aanmaning yang didasari atas Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan *aquo* dan tindakan tersebut merupakan salah satu Hak dasar yang dijamin oleh Undang-Undang dan bukan merupakan klasifikasi tindakan melawan hukum;
- Bahwa menurut M.A. Moegni Djojodirjo dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*" berpendapat :

"Dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang dibuat oleh Debitur".

- Bahwa PENGGUGAT dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum haruslah dapat membuktikan dan menunjukkan terlebih dahulu bahwa bukan hanya ada suatu perbuatan dalam klasifikasi melawan hukum,

Halaman 34 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



tetapi ada juga unsur kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh TERGUGAT I, berdasarkan hal tersebut dalil yang menyebutkan tindakan TERGUGAT I sebagai tindakan melawan hukum PATUT DAN BERALASAN UNTUK DITOLAK;

7. Bahwa menanggapi gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 13, dengan ganti kerugian yang dituntut PENGGUGAT baik secara materiil maupun imateriil, TERGUGAT I menolaknya dengan tegas karena PENGGUGAT dalam mencantumkan nominal dalam gugatan baik Kerugian Materiil maupun Imateriil tanpa disertai bukti-bukti yang terperinci, jelas dan masuk akal sehingga patut untuk ditolak, adapun hal ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya yaitu :

- *Putusan Mahkamah Agung Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan: ".....dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut";*
- *Putusan Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 menyatakan: "suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarannya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak Hakim";*
- *Putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, menyatakan: "dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut";*
- *Putusan Mahkamah Agung Nomor 556 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan: "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak";*

Bahwa dalil ganti rugi yang diakibatkan Perbuatan Melawan Hukum HARUSLAH DITOLAK, karena TERGUGAT I dalam setiap tindakannya

Halaman 35 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



berdasar pada isi Perjanjian Kredit yang telah dibebankan Sertifikat Hak Tanggungan, berdasar pada segala ketentuan hukum yang berlaku serta berdasar pada penetapan-penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar sehingga unsur Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat terpenuhi, terlebih kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT adalah akibat dari tindakannya sendiri dengan tidak melakukan kewajiban sesuai dengan isi kesepakatan Perjanjian Kredit *aquo*, maka terhadap kerugian sebagaimana penjabaran PENGGUGAT tersebut PATUT DAN BERALASAN UNTUK TIDAK DITERIMA, terlebih Prof. Rosa Agustina dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*" menerangkan bahwa Kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai "*Scade*" (Rugi) saja, sedangkan kerugian akibat Wanprestasi oleh Pasal 1246 KUHPerdara dinamakan "*Konsten scaden en interessen*" (biaya, kerugian dan bunga) yang dapat dibedakan adalah besarnya tuntutan ganti rugi yang diminta dimana dalam Wanprestasi jumlah ganti rugi bisa diperkirakan karena terlihat jelas dalam perjanjian;

8. Bahwa TERGUGAT I MENOLAK DENGAN TEGAS dalil posita angka 14 dalam Gugatan *a quo*, dimana dalam posita tersebut PENGGUGAT mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* diantaranya untuk mensahkan dan meletakkan sita jaminan atas :

- Sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang ada dan/atau yang akan ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 01102 Kelurahan Sanur, Surat Ukur tgl. 05/10/2015, Luas 200 M², atas nama Ni Wayan Suryani, S.H., Lokasi di Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Tanah Milik.
Sebelah Timur	: Tanah Milik.
Sebelah Selatan	: Jalan atau Gang Warmadewa I.
Sebelah Barat	: Tanah Milik.

Terkait dengan permohonan *a quo* mengingat tanah dan bangunan yang ditunjuk PENGGUGAT dalam dalil gugatannya adalah milik TERGUGAT II maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 November 1974 Nomor 476K/Sip/1974, tentang sita jaminan yang menyebutkan "*Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga*" Sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung

Halaman 36 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



tersebut dan juga dikarenakan Permohonan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah suatu permohonan yang sangat prematur mengingat juga proses pemeriksaan alat bukti sendiri belum dilakukan oleh Majelis Hakim untuk itu sudah sepatutnya permohonan PENGGUGAT DITOLAK;

9. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil - dalil PENGGUGAT selain dan selebihnya karena tidak didasarkan pada hukum yang berlaku serta berdasarkan kepada semua dalil-dalil Jawaban dari TERGUGAT I, maka mohon kepada Majelis Hakim agar Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

III. DALAM REKONVENSİ (GUGATAN BALIK)

1. Bahwa dalil – dalil yang dikemukakan PENGGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT I konvensi tersebut di atas, dalam EKSEPSI dan POKOK PERKARA (KONVENSİ) mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara sempurna dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan didalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa TERGUGAT I konvensi dalam kedudukannya dalam Gugatan Rekonvensi ini selaku PENGGUGAT REKONVENSİ akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap:
 - a. PENGGUGAT Konvensi kedudukannya saat ini selaku TERGUGAT REKONVENSİ;
 - b. TERGUGAT II Konvensi kedudukannya dalam Gugatan Rekonvensi ini selaku TURUT TERGUGAT I REKONVENSİ ;
 - c. TERGUGAT III Konvensi kedudukannya dalam Gugatan Rekonvensi ini selaku TURUT TERGUGAT II REKONVENSİ ;
 - d. TURUT TERGUGAT I Konvensi kedudukannya dalam Gugatan Rekonvensi ini selaku TURUT TERGUGAT III REKONVENSİ ;
 - e. TURUT TERGUGAT II Konvensi kedudukannya dalam Gugatan Rekonvensi ini selaku Turut Tergugat IV Rekonvensi;
3. Bahwa antara PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi dengan TERGUGAT REKONVENSİ/ PENGGUGAT konvensi dengan persetujuan suaminya yang bernama I NYOMAN SUKARATA, dahulu terikat suatu Perjanjian Kredit dengan No : 00455/PKT/KRD/11/2016 dimana TERGUGAT REKONVENSİ/ PENGGUGAT konvensi sepakat memberikan suatu Jaminan terhadap pembayaran kembali seluruh hutang

Halaman 37 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



dan/atau terhadap kewajibannya (sebagaimana ketentuan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit *aquo*) berupa agunan : Sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang ada dan/atau yang akan ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 01102 Kelurahan Sanur, Surat Ukur tgl. 05/10/2015, Luas 200 M², atas nama Ni Wayan Suryani,S.H., Lokasi di Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Tanah Milik.
Sebelah Timur	: Tanah Milik.
Sebelah Selatan	: Jalan atau Gang Warmadewa I.
Sebelah Barat	: Tanah Milik.

Jaminan mana telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 466/2016 yang dibuat dihadapan PPAT I Ketut Darmanata, S.H tertanggal 2 Desember 2016 tercatat atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR PARTAKENCANA TOHPATI dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No : 00455/PKT/KRD/11/2016 yang telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016, TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT konvensi telah sepakat terkait pembebanan Suku Bunga sebesar 21% (dua puluh satu persen) pertahun disertai kesediaan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT konvensi membayar denda keterlambatan angsuran sebesar 5% (lima persen) perbulan dihitung dari jumlah kewajiban angsuran tertunggak baik angsuran pokok maupun angsuran bunga;
5. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi telah mengajukan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12 Februari 2020 pada Pengadilan Negeri Denpasar didasari atas tindakan dari TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT yang tidak melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana ketentuan yang disepakati bersama yakni dalam Perjanjian Kredit No. 00455/PKT/KRD/11/2016 telah dibebankan Hak Tanggungan yakni Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016, sejak tanggal 18 Agustus

Halaman 38 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



2017 sejalan dengan Surat Peringatan I No. 254/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 14 Nopember 2019, Surat Peringatan II No. 267/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 28 Nopember 2019, Surat Panggilan No. 302/PKT/KRD/XII/2019 tertanggal 16 Desember 2019, serta Surat Peringatan III No. 001/PKT/KRD/II/2020 tertanggal 3 Januari 2020, dimana dalam setiap Surat Peringatan diberikan jangka waktu yang relatif panjang dikarenakan PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT I konvensi mempertimbangkan kondisi TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT, namun hal tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik oleh TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT, maka terhadap Fasilitas Kredit yang dipergunakan oleh TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT konvensi telah memenuhi unsur sehingga masuk dalam KOLEKTABILITAS 5 (MACET) dikarenakan terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga diatas 180 hari;

6. Bahwa PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT I konvensi telah pula menjabarkan total tunggakan TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT konvensi sebagaimana gugatan rekonsensi pada poin 3 diatas, didalam Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12 Februari 2020, penjabaran mana telah juga tertuang dengan jelas dalam Penetapan Aanmaning Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 17 April 2020, disebutkan sampai dengan 31 Januari 2020 total tunggakan yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT konvensi adalah sebesar :

- Pokok Hutang : Rp. 925.549.900,-
- Bunga Pinjaman : Rp. 535.852.454,-
- Denda atas Keterlambatan : Rp. 54.736.785,-
- Total Kewajiban yang harus dibayar : Rp. 1.516.139.139,-

7. Bahwa dalam setiap tindakannya terkhusus pada Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan *aquo* PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT I berdasar pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau penetapan-penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar termasuk tidak terbatas terhadap tindakan-tindakan sampai Obyek Sengketa *aquo* dilakukan Penjualan Lelang di Muka Umum pada tanggal 30 Maret 2021 melalui Pengadilan Negeri Denpasar dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (TURUT TERGUGAT III

Halaman 39 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT I Konvensi), Penjualan Lelang mana menempatkan TURUT TERGUGAT I REKONVENSİ/TERGUGAT II Konvensi sebagai Pemenang/Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 269/65/2021, tertanggal 26 April 2021. Penetapan-penetapan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar sebagai dasar dan landasan bertindak dari PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I Konvensi, antara lain :

- a. PENETAPAN AANMANING KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS tertanggal 17 April 2020, dilengkapi dengan Berita Acara Aanmaning tertanggal 13 Mei 2020 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS;
 - b. PENETAPAN SITA EKSEKUSI KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS tertanggal 21 Juli 2020, dilengkapi dengan Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 30 Juli 2020 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS;
 - c. PENETAPAN EKSEKUSI LANJUTAN LELANG DIMUKA UMUM KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS tertanggal 24 September 2020, dilengkapi dengan Berita Acara Pengambilan Uang Hasil Lelang tertanggal 4 Mei 2021 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS;
8. Bahwa terhadap nilai hasil pelaksanaan lelang yang telah terlaksana pada tanggal 30 Maret 2021 PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi telah jabarkan dalam Surat Tanggapan Atas Permohonan Data Pemenang Lelang Nomor 53/LEGAL/PKT/IX/2021 tertanggal 02 September 2021, yakni :

- Nilai jual Obyek Lelang : Rp. 1.623.000.000,-
- Beban Biaya
 - PPh : Rp. 40.575.000,-
 - Bea Lelang Penjual : Rp. 32.460.000,- +
 - : Rp. 73.035.000,- —

Nilai bersih lelang : Rp. 1.549.965.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Bahwa terhadap Nilai bersih lelang sebagaimana Nilai Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 dan juga

Halaman 40 dari 75 Putusan Nomor 850/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

berdasarkan Berita Acara Pengambilan Uang Hasil Lelang Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS tertanggal 4 Mei 2021, secara garis besar menyatakan :

- Telah dilakukan lelang oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (*in casu* TURUT TERGUGAT III REKONVENSII/TURUT TERGUGAT I Konvensi gugatan *aquo*) pada tanggal 30 Maret 2021;
 - Hasil bersih telah ditransfer oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (*in casu* TURUT TERGUGAT III REKONVENSII/TURUT TERGUGAT I Konvensi gugatan *aquo*) ke Rekening Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, Rekening Nomor 00007-01-30-000743-9 atas nama RPL 037 PN Dps pada Bank Tabungan Negara (BTN) pada tanggal 1 April 2021 sebesar Rp. 1.549.965.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);
 - Untuk memenuhi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tertanggal 24 September 2020, Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps Jo. Nomor 7/Eks/2020/PN.Dps., melalui TURUT TERGUGAT II REKONVENSII/ TERGUGAT III Konvensi diserahkan hasil bersih lelang kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I Konvensi sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan cek Nomor : TO.362877, senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), pada Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Denpasar;
 - Bahwa berita acara ini dibuat dan ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Denpasar (*in casu* TURUT TERGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT III Konvensi gugatan *aquo*), saksi-saksi dan Pemohon Eksekusi (*in casu* PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I *aquo*) dijadikan juga sebagai tanda terima penyerahan cek;
9. Bahwa Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan atas Obyek Perkara yang dimohonkan oleh PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I konvensi telah sesuai dengan prosedur dan/atau ketentuan hukum sebagai mana telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Halaman 41 dari 75 Putusan Nomor 850/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)



Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan bahwa :

“Apabila debitor 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”;

Bahwa melihat sifat Sertifikat Hak Tanggungan yang telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah yang memuat irah-irah DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Dengan adanya Titel Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap ini terhadap debitur (in casu TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT konvensi) cidera janji/ingkar janji maka PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT I konvensi selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk Memohonkan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tanpa harus mengajukan gugatan Wanprestasi terlebih dahulu;

Bahwa terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Sertifikat Hak Tanggungan Obyek yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengakibatkan SAH dan MENGIKAT , sebagaimana ketentuan dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 jo. Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan dengan tegas :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”;

10. Bahwa oleh karena Perbuatan TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT Konvensi telah nyata-nyata mengajukan Gugatan dengan itikad dan/atau maksud tidak baik dengan sengaja untuk mengulur-ulur waktu, dimana penarikan PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT I Konvensi sebagai



Pihak dalam gugatan *aquo* sangat tidak relevan dikarenakan saat ini sudah tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I Konvensi dengan TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT Konvensi, sehingga tindakan tersebut patut diduga melanggar undang-undang, melanggar hak orang lain, serta bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT Konvensi, berdasar pada ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ;

Maka atas segala perbuatan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT konvensi yang menyebabkan PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I konvensi mengalami kerugian merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

11. Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT konvensi diatas, sudah sewajarnya dan sepatutnya TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT konvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Imateriil yang di alami oleh PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I dengan perhitungan sebagai berikut :

➤ KERUGIAN MATERIIL

- Bahwa kerugian Materiil yang dialami oleh PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I konvensi akibat dari Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT konvensi adalah dengan adanya pengajuan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan, dengan perincian sebesar : -----

- Biaya Panjar Perkara Rp. 5.315.000,-
- Appraisal Rp. 4.400.000,-
- Panjar Tambahan Rp. 10.000.000,- +

Total Biaya pengajuan sebesar = Rp. 19.715.000,-
(sembilan belas juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah);



- Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan *a quo* PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi telah menggunakan Jasa Pengacara/Advokat, dana mana yang seharusnya tidak PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi keluarkan sehingga dapat diklasifikasikan sebagai kerugian, PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi harus mengeluarkan biaya untuk jasa hukum tersebut hingga mencapai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Total Kerugian Materiil yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT konvensi adalah sebesar Rp. 119.715.000,- (seratus sembilan belas juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah);

➤ KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa kerugian Immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi diawali akibat adanya Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT konvensi terhadap Perjanjian Kredit No.00455/PKT/KRD/11/2016 yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasar Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 hingga PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi mengajukan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12 Februari 2020 adalah mengakibatkan PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi merasa sangat dipermainkan, dibohongi, dan dirugikan sehingga menyebabkan ketidakselarasan dalam pembukuan perbankan, sampai dengan telah dilakukan Penjualan Lelang di Muka Umum pada tanggal 30 Maret 2021 melalui Pengadilan Negeri Denpasar dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar (TURUT TERGUGAT I KONVENSİ) berdasarkan PENETAPAN LELANG KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR tertanggal 24 September 2020 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS, Penjualan Lelang mana menempatkan TERGUGAT II KONVENSİ sebagai Pemenang/Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 269/65/2021, tertanggal 26 April 2021 yang tentunya sangat menguras energi dan waktu yang

Halaman 44 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



berakibat secara langsung terhadap kinerja pembukuannya, terlebih saat ini TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT konvensi dalam dalilnya menyebutkan tindakan PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT I konvensi sebagai Perbuatan Melawan Hukum disertai adanya ancaman Laporan Pidana dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHPidana, dikarenakan sifat persidangan yang terbuka untuk umum tentunya membuat PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi sangat dirugikan harkat dan martabatnya, dan apabila dinilai dalam bentuk nominal rupiah maka kerugian Immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan rincian tersebut maka Total Keseluruhan Kerugian Materiil dan Immateriil yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT konvensi kepada PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 119.715.000,- + Rp. 2.000.000.000,- = Rp. 2.119.715.000,- (dua milyar seratus sembilan belas juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah),;

12. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT I konvensi, yakni dibayarkannya secara tuntas semua kerugian baik Materiil maupun Imateriil, maka PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I konvensi mohon kepada Ketua majelis Hakim perkara *aquo* untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap segala harta benda yang tidak bergerak ataupun yang bergerak yang ada pada TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT konvensi ataupun pada pihak ketiga, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, adapun harta tidak bergerak yang TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT miliki dan/atau kuasai saat ini, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), yang menyatakan :

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan";

13. Bahwa untuk menjamin dan/atau menghindari berlarut-larutnya pelaksanaan isi putusan ini serta mempertimbangkan belum jelasnya



obyek milik TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT konvensi yang dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), maka Kami mohon kepada Majelis Hakim yang kami mulyakan agar memberikan sanksi berupa uang paksa (*Dwang Soom*) kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT konvensi atas keterlambatannya kelak dalam melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp. 2.500.000;- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, yang dihitung mulai sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

14. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I Konvensi telah didasarkan atas fakta-fakta hukum dan dasar hukum yang jelas dimana PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I Konvensi menderita kerugian baik secara Materiil maupun Imateriil atas perbuatan (itikad tidak baik) yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT Konvensi, maka oleh karena itu PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang kami muliakan agar memutus perkara ini dengan keputusan yang bersifat serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun pihak TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT Konvensi mempergunakan upaya hukum Banding, Kasasi maupun peninjauan Kembali (*Request Civil*);

Dengan Berdasarkan pada semua dalil/argumentasi hukum yang telah diungkapkan oleh TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONVENSII dalam eksepsi, jawaban gugatan dan rekonvensi tersebut diatas, yang telah didasarkan pada fakta hukum yang terjadi sebenarnya maka dengan ini TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONVENSII mohon agar Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSII)

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menerima Jawaban Gugatan TERGUGAT I untuk seluruhnya;

Halaman 46 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

III. DALAM REKONVENSI (GUGATAN BALIK)

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa :
 - a. PENETAPAN AANMANING KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS tertanggal 17 April 2020, dilengkapi dengan Berita Acara Aanmaning tertanggal 13 Mei 2020 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS adalah SAH dan Mengikat serta Berkekuatan Hukum;
 - b. PENETAPAN SITA EKSEKUSI KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS tertanggal 21 Juli 2020, dilengkapi dengan Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 30 Juli 2020 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS adalah SAH dan Mengikat serta Berkekuatan Hukum;
 - c. PENETAPAN EKSEKUSI LANJUTAN LELANG DIMUKA UMUM KETUA PENGADILAN NEGERI DENPASAR Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS tertanggal 24 September 2020, dilengkapi dengan Berita Acara Pengambilan Uang Hasil Lelang tertanggal 4 Mei 2021 Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.DPS. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.DPS adalah SAH dan Mengikat serta Berkekuatan Hukum;
3. Menyatakan Hukum SAH dan BERHARGA semua surat-surat/akta-akta/ kuasa-kuasa/alat bukti yang diajukan PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT I Konvensi dalam perkara ini;
4. Menyatakan Hukum Tindakan TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT Konvensi yang telah nyata-nyata mengajukan Gugatan dengan itikad dan/atau maksud tidak baik dengan sengaja untuk mengulur-ulur waktu, yang patut diduga melanggar undang-undang, melanggar hak orang lain, serta bertentangan dengan kewajiban hukum adalah bentuk Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp. 119.715.000,- (seratus sembilan belas juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) dan

Halaman 47 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



KERUGIAN IMATERIIL sebesar Rp. 2.000.000.000;- (dua milyar rupiah) Sehingga total KERUGIAN MATERIIL dan IMATERIIL yang diderita oleh PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I Konvensi seluruhnya sebesar Rp. 2.119.715.000;- (dua milyar seratus sembilan belas juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah), seketika sejak putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim di Muka Persidangan;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan atas segala harta benda yang tidak bergerak ataupun yang bergerak yang ada pada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT konvensi ataupun pada pihak ketiga, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, adapun harta tidak bergerak yang TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT miliki dan/atau kuasai saat ini;

7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan, terhitung sejak adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Incrakht*);

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uit voorbarr bij voorbarr*) walaupun TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT Konvensi melakukan verzet, upaya hukum banding maupun kasasi;

9. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT Konvensi;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil adilnya berdasarkan hukum dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan jawabannya tertanggal 15 November 2021 sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo.

Bahwa jika melihat dan mencermati dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam posita yang intinya menyatakan mengenai Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 01102/Kelurahan Sanur, Surat Ukur Tanggal 05/10/2015, Nomor : 01305/2015, Luas 200 M² atas nama Pemegang Hak Ni Wayan Suryani SH., (Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Obyek Sengketa tersebut telah keluar Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I sebagai Badan Tata Usaha Negara, risalah mana memilih Tergugat II sebagai pemenang lelang, sehingga untuk selanjutnya Tergugat II dinyatakan berhak atas Obyek Sengketa;

Bahwa apabila melihat pokok permasalahan dalam Gugatan Penggugat diatas, sudah terang dan jelas sengketa tersebut merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang seharusnya diperiksa dan diputus oleh Peradilan Tata Usaha Negara (Peradilan TUN), sehingga dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini secara absolut berada di luar yurisdiksi Pengadilan Negeri Denpasar, dikarenakan Risalah Lelang tersebut diatas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Denpasar (Turut Tergugat I); Bahwa bersandar pada Pasal 1 angka (8) dan angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

Pasal 1 Angka (8) "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Pasal 1 angka (9) "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Sehingga apabila timbul sengketa sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum, adalah menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Halaman 49 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian mengenai sah atau tidak sah, batal atau tidak batal, berlaku atau tidak berlaku atau perintah pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, bukanlah kewenangan Peradilan Umum melainkan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 47 dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 tertanggal 14-10-1993 perihal Juklak yang merumuskan dalam pelatihan keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia;

Pasal 47 "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata Usaha Negara*";

Pasal 53 (1) "*Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi*";

Pasal 53 (2) "*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :*

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud yang diberikannya wewenang tersebut;*
- c. *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut;*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 53 tersebut diatas, maka untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah dan cacat hukum atau

Halaman 50 dari 75 Putusan Nomor 850/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)



haruslah dicabut Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dalil Gugatan Penggugat adalah merupakan Kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Peradilan Umum, maka menurut hukum Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal 1 November 2021 sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa lelang eksekusi atas objek dalam perkara *a quo* berupa sebidang tanah seluas 200 m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sebagaimana SHM No. 01102, tercatat atas nama Ni Wayan Suryani, Sarjana Hukum, dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan dari Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA, dengan surat nomor : W.24.U1/1061/HK.02/2/2021 tanggal 09 Februari 2021 perihal Mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang dalam perkara nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.Dps.
3. Bahwa ketentuan Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :
"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang."
4. Bahwa permohonan lelang tersebut dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor : 7/EKS/2020/PN.Dps tanggal 24 September 2020.
5. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor : 7/EKS/2020/PN.Dps tanggal 17 April 2020, Ni Wayan Suryani, S.H., sebagai Termohon Eksekusi telah diberikan teguran/*aanmaning*, sesuai Berita Acara *Aanmaning* Nomor :

Halaman 51 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor : 7/EKS/2020/PN.Dps tanggal 13 Mei 2020.

6. Bahwa terhadap objek sengketa telah diletakkan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor : 7/EKS/2020/PN.Dps tanggal 21 Juli 2020 dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor : 7/EKS/2020/PN.Dps tanggal 30 Juli 2020.
7. Bahwa terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA, dengan surat nomor : W.24.U1/1061/HK.02/2/2021 tanggal 09 Februari 2021 perihal Mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang dalam perkara nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.Dps tersebut di atas, selanjutnya Turut Tergugat I memeriksa dan melakukan analisa kebenaran secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang tersebut.
8. Bahwa oleh karena dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA tersebut telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka selanjutnya Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-537/ WKN.14/KNL.01/2021 tanggal 23 Februari 2021. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :
"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
9. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat I, maka pemohon lelang wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek yang akan dilelang. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 30 Maret 2021 telah diumumkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA melalui selebaran pada tanggal 01 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang I (Pertama) dan melalui Surat Kabar Harian Fajar Bali pada tanggal 16 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang II (Kedua). Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada

Halaman 52 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat I.

10. Bahwa sebelum lelang tersebut dilaksanakan, telah didahului dengan pemberitahuan pelaksanaan lelang oleh Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA kepada Ni Wayan Suryani, S.H., *in casu* Penggugat dengan surat nomor : W.24.U1/1563/HK.02/3/2021 tanggal 01 Maret 2021 dan kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Partakencana Tohpati *in casu* Tergugat I dengan surat nomor : W.24.U1/1564/HK.02/3/2021 tanggal 01 Maret 2021.
11. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang, Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 106/2021 tanggal 18 Maret 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar.
12. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 30 Maret 2021 terhadap objek lelang berupa sebidang tanah seluas 200 m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sebagaimana SHM No. 01102, tercatat atas nama Ni Wayan Suryani, Sarjana Hukum, telah laku terjual dengan pembeli/pemenang lelang Ni Wayan Eva Aryanti *in casu* Tergugat II, sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 269/65/2021 tanggal 30 Maret 2021.
13. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan telah dengan tegas menyatakan :
"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
14. Bahwa Turut Tergugat I melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* atas permohonan dari Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
15. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan lelang atas objek dalam perkara *a quo* telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang

Halaman 53 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



berlaku, dan oleh karena itu maka tindakan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 30 Maret 2021 adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 269/65/2021 tanggal 30 Maret 2021;
5. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 1 November 2021 sebagai berikut: Turut Tergugat II menyatakan bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan keperdataan terhadap obyek perkara yakni perjanjian kredit (hutang piutang) serta pelaksanaan lelang antara Penggugat dengan Tergugat dan tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat II. Adapun Turut Tergugat II semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang lainnya Turut Tergugat II menolak secara tegas, karena semata-mata merupakan dalil-dalil dari Penggugat berkenaan dengan Perjanjian Kredit (hutang piutang) antara Penggugat dengan Tergugat dengan jaminan SHM No. 1102/ Kelurahan Sanur serta



pelaksanaan lelangnya. Oleh karenanya, perlu dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat di persidangan dan bukan menjadi ranah/kewenangan Turut Tergugat II untuk menanggapi ataupun membenarkan.

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat II untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini
Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 22 November 2021, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan dupliknya tertanggal 29 November 2021;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5171035003730001, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.01102 Desa Sanur, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 00455/PKT/KRD/11/2016, tanggal 17 November 2016, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Bukti serah terima jaminan No. 873/PKT/KRD/XI/2016 Tanggal 17 November 2016, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Tanggal, 17 Nopember 2016, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor : 001/PKT/KRD/II/2020 Tanggal, 03 Januari 2020, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Pemberitahuan pelaksanaan lelang sebagaimana Penetapan tertanggal, 24 September 2020, Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps., jo. Nomor 7/Eks/2020/PN.Dps, Tanggal 1 Maret 2021, diberi tanda bukti P-7;



8. Fotokopi Risalah panggilan Aanmaning (relas) Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.Dps Rabu, tanggal 6 Mei tahun 2020, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Berita acara sita eksekusi Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps jo. Nomor 71EKS/2020/PN.Dps Kamis, tanggal 30 Juli 2020, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Tanggapan atas permohonan data pemenang lelang tanggal 02 september 2021 Nomor: 53/LEGAL/PKT/IX/2021, diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa kesemua fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dinazegelen, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, Kuasa Penggugat di persidangan juga telah mengajukan saksi-saksi di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi I WAYAN JAYANTARA , SE.;

- Bahwa Penggugat ada bercerita kepada saksi soal utangnya kepada Tergugat I untuk modal usaha travel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa penggugat bilang jaminannya adalah sebuah rumah seluas 200 M2 yang terletak di Sanur ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas obyek rumah tersebut;
- Bahwa menurut cerita Penggugat sudah membayar angsuran sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa karena kondisi ekonomi makanya travel penggugat sepi dan tahun 2019 Penggugat macet tidak bisa membayar angsuran atas utangnya tersrbut;
- Bahwa Penggugat ada menerima surat peringatan dari pihak debitur yang isinya tentang kreditnya macet;
- Bahwa setahu saksi nominal yang tertera dalam surat peringatan tersebut sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditambah bunga dan denda;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui obyek rumah Penggugat sudah dilelang sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa terhadap pelelangan obyek rumah tersebut sudah dilakukan pelelangan melalui media;
- Bahwa menurut cerita Penggugat uang lelang ada sisa kurang lebih sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa penggugat yang sudah cerita kepada saksi tidak bisa membayar utangnya sejak tahun 2019 ;
- Bahwa sebagai teman pada tahun 2021, Penggugat minta bantuan saksi untuk datang ke rumah Prof. Suparta untuk mediasi soal utang tersebut dan saat itu, mendapat jawaban bahwa dalam seminggu rumah sudah dilelang dan disita;

2. Saksi NI KADEK WITARI;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat ada meminjam kredit di Bank BPR (Tergugat I) untuk modal bisnis sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa Penggugat meminjam uang setahu saksi tahun 2016;
- Bahwa jaminan pinjaman kredit Penggugat adalah sertifikat rumah seluas 200 M2 yang berlokasi di Semawang Sanur;
- Bahwa saksi pernah datang kerumah tersebut namun saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat menunggak membayar cicilan, namun sekitar 2 (dua) minggu yang lalu Penggugat cerita rumahnya mau dilelang;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemenang lelangnya;
- Bahwa menurut cerita Penggugat lelang rumahnya nilainya sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);

Halaman 57 dari 75 Putusan Nomor 850/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

- Bahwa Penggugat juga bercerita ada sisa uang lelang namun saksi tidak tahu berapa besarnya;
- Bahwa saksi tahu terhadap jaminan penggugat sudah diletakkan hak tanggungan atau tidak;
- Bahwa saksi tahu soal Surat peringatan kepada Penggugat, Penggugat bilang ada peringatan 1, 2 dan 3 tapi saksi tidak melihat surat tersebut;
- Bahwa saksi tahu kredit Penggugat tersebut macet sejak tahun 2017 ;

Terhadap keterangan saksi yang diajukan tersebut, Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK. 5171035003730001 atas nama NI WAYAN SURYANI, SH, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK. 5171030110700017 atas nama I Nyoman Sukarata, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan No. 36/Kb/1994 tanggal 5 September 1994, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 00455/PKT/KRD/11/2016 tertanggal 17 Nopember 2016, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01102 Kel. Sanur, Surat Ukur Tgl. 05/10/2015, No. 01305/2015, Luas 200 M², terletak di Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama Ni Wayan Suryani, Sarjana Hukum, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Kwitansi Realisasi Kredit tertanggal 17 Nopember 2016, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 466/2016, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Tanda terima Surat Peringatan I dari PT BPR Partakencana Tohpati kepada Ni Wayan Suryani, SH No. 254/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 14 Nopember 2019, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Tanda terima Surat Peringatan II dari PT BPR Partakencana Tohpati kepada Ni Wayan Suryani, SH No. 267/PKT/KRD/XI/2019 tertanggal 28 Nopember 2019, diberi tanda bukti T.I-9;

Halaman 58 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Tanda terima Surat Panggilan dari PT BPR Partakencana Tohpati kepada Ni Wayan Suryani, SH No. 302/PKT/KRD/XII/2019 tertanggal 16 Desember 2019, diberi tanda bukti T.I-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 18 Desember 2019 tulisan tangan dari I Nyoman Sukarata, suami dari Ni Wayan Suryani, SH, diberi tanda bukti T.I-11;
12. Fotokopi Tanda terima Surat Peringatan III dari PT BPR Partakencana Tohpati kepada Ni Wayan Suryani, SH No. 001/PKT/KRD/II/2020 tertanggal 3 Januari 2020, diberi tanda bukti T.I-12;
13. Fotokopi Perincian Hutang No. 48/PKT/KRD/II/2020 tertanggal 10 Pebruari 2020, diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotokopi Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan, tertanggal 12 Februari 2020, diberi tanda bukti T.I-14;
15. Fotokopi Penetapan Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps, tertanggal 17 April 2020, diberi tanda bukti T.I-15;
16. Fotokopi Berita Acara Aanmaning Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps, tertanggal 13 Mei 2020, diberi tanda bukti T.I-16;
17. Fotokopi Surat Permohonan Keringanan Pelunasan dengan Pembayaran Pokok dari Ni Wayan Suryani, SH. tertanggal 15 Mei 2020, diberi tanda bukti T.I-17;
18. Fotokopi Surat Nomor : 178/PKT/KRD/V/2020, Perihal : Permohonan Keringanan Pelunasan dengan Pembayaran Pokok dari PT. BPR Parta Kencana Tohpati kepada Ni Wayan Suryani, SH., tertanggal 18 Mei 2020, diberi tanda bukti T.I-18;
19. Fotokopi Surat Permohonan Penundaan/ Keringanan Pelunasan Pembayaran dari Ni Wayan Suryani, SH tertanggal 20 Mei 2020, diberi tanda bukti T.I-19;
20. Fotokopi Surat Nomor : 185/PKT/KRD/V/2020, Perihal : Permohonan Penundaan/ Keringanan Pelunasan Pembayaran Kredit Saudari, dari PT. BPR Parta Kencana Tohpati kepada Ni Wayan Suryani, SH., tertanggal 22 Mei 2020, diberi tanda bukti T.I-20;
21. Fotokopi Permohonan Sita Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, tertanggal 26 Mei 2020, diberi tanda bukti T.I-21;

Halaman 59 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps, tertanggal 21 Juli 2020, diberi tanda bukti T.I-22;
23. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps, tertanggal 30 Juli 2020, diberi tanda bukti T.I-23;
24. Fotokopi Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07607/2016, Nomor : 16/LEGAL/PKT/VIII/2020, tertanggal 6 Agustus 2020, diberi tanda bukti T.I-24;
25. Fotokopi Penetapan Lelang Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps, tertanggal 24 September 2020, diberi tanda bukti T.I-25;
26. Fotokopi Laporan Penilaian Atas Nama Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Berupa Rumah Tinggal di Jalan Danau Poso, Gang Warmadewa, Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, 17 Oktober 2020, diberi tanda bukti T.I-26;
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Peringatan dengan Nomor : 74/LEGAL/PKT/XI/2020, tertanggal 18 Nopember 2020, diberi tanda bukti T.I-27;
28. Fotokopi Surat Undangan dengan Nomor : 78/LEGAL/PKT/XI/2020, tertanggal 30 Nopember 2020, diberi tanda bukti T.I-28;
29. Fotokopi Surat Undangan II dengan Nomor : 81/LEGAL/PKT/XII/2020, tertanggal 07 Desember 2020, diberi tanda bukti T.I-29;
30. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Peringatan II (Terakhir) dengan Nomor : 82/LEGAL/PKT/XII/2020, tertanggal 15 Desember 2020, diberi tanda bukti T.I-30;
31. Fotokopi Surat Nomor : W.24.U1/1062/HK/02/2/2021, Perihal : Mohon bantuan untuk melakukan penjualan lelang dalam perkara Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps dari Pengadilan Negeri Denpasar kepada KPKNL Denpasar, tertanggal 9 Februari 2021, diberi tanda bukti T.I-31;
32. Fotokopi Surat Nomor : W.24.U1/1564/HK/02/3/2021, Perihal : Pemberitahuan pelaksanaan lelang sebagaimana Penetapan tertanggal 24 September 2020, Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps dari Pengadilan Negeri Denpasar kepada PT BPR Partakencana Tohpati, tertanggal 1 Maret 2021, diberi tanda bukti T.I-32;

Halaman 60 dari 75 Putusan Nomor 850/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)



33. Fotokopi Surat Nomor : W.24.U1/1563/HK/02/3/2021, Perihal : Pemberitahuan pelaksanaan lelang sebagaimana Penetapan tertanggal 24 September 2020, Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps dari Pengadilan Negeri Denpasar kepada Ni Wayan Suryani, SH, tertanggal 1 Maret 2021, diberi tanda bukti T.I-33;
34. Fotokopi Pengumuman Lelang I (Pertama) Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps, tertanggal 1 Maret 2021, diberi tanda bukti T.I-34;
35. Fotokopi Pengumuman Lelang II (Kedua) Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps yang diterbitkan di Media Cetak Fajar Bali, tertanggal 16 Maret 2021, diberi tanda bukti T.I-35;
36. Fotokopi Surat Nomor : 30/LEGAL/PKT/IV/2021, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Secara Sukarela, tertanggal 19 April 2021, diberi tanda bukti T.I-36;
37. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Uang Hasil Lelang Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps. jo. Nomor 7/EKS/2020/PN. Dps, tertanggal 4 Mei 2021, diberi tanda bukti T.I-37;
38. Fotokopi Surat Nomor : 53/LEGAL/PKT/IX/2021, Perihal : Tanggapan Atas Permohonan Data Pemenang Lelang, tertanggal 02 September 2021, diberi tanda bukti T.I-38;

Menimbang, bahwa kesemua fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dinazegelen, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-5, T.I-7, T.I-22, T.I-25, T.I-32, T.I-33, dan T.I-34 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, Kuasa Tergugat I di persidangan juga telah mengajukan saksi- saksi di bawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi I KETUT ALIT ARTA;

- Bahwa saksi tahu ada kredit macet dimana Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai perjanjian dan selanjutnya ada pelelangan;
- Bahwa saksi mengetahui tentang perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa lamanya jangka waktu perjanjian kredit tersebut adalah 60 (enam) puluh bulan;



- Bahwa yang dijadikan jaminan atas hutang Penggugat adalah tanah dan rumah;
- Bahwa atas tanah dan rumah tersebut telah terikat hak tanggungan;
- Bahwa Penggugat selaku pihak penerima kredit harus membayar setiap bulan;
- Bahwa saksi pernah melihat perincian hutang antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat tidak lancar sebab sejak bulan Agustus 2017 Penggugat macet pembayarannya ;
- Bahwa saksi tahu ada peringatan dari pihak Tergugat I kepada Penggugat dan saksi ada membaca surat tersebut;
- Bahwa saksi tahu tentang surat bukti Tergugat T.I-8, T.I-9, T.I-12, T.I-13, yang ditunjukkan dalam persidangan;
- Bahwa setelah surat peringatan ke III, Penggugat tetap tidak ada melakukan pembayaran lagi;
- Bahwa setelah kredit macet tersebut pihak Tergugat I ada melakukan pembinaan terhadap Penggugat;
- Bahwa saksi tahu telah ada Aanmaning kepada Penggugat;
- Bahwa terhadap obyek jaminan telah dilakukan pelelangan dan ada pemenang lelang;
- Bahwa lelang sudah dilakukan sesuai prosedur dan diajukan ke kantor lelang;
- Bahwa pihak Bank ada menawarkan Restrukturisasi kepada kredit pihak Penggugat tahun 2017 akan tetapi Penggugat tidak ambil ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai sisa uang hasil lelang;

2. Saksi NI MADE SUPARMI;

- Bahwa saksi tahu ada kredit macet dimana Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai perjanjian dan selanjutnya ada pelelangan;
- Bahwa saksi mengetahui tentang perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa lamanya jangka waktu perjanjian kredit tersebut adalah 60 (enam) puluh bulan;
- Bahwa yang dijadikan jaminan atas hutang Penggugat adalah tanah dan rumah;
- Bahwa atas tanah dan rumah tersebut telah terikat hak tanggungan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat selaku pihak penerima kredit harus membayar setiap bulan;
- Bahwa saksi pernah melihat perincian hutang antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat tidak lancar sebab sejak bulan Agustus 2017 Penggugat macet pembayarannya ;
- Bahwa saksi tahu ada peringatan dari pihak Tergugat I kepada Penggugat dan saksi ada membaca surat tersebut;
- Bahwa saksi tahu tentang surat bukti Tergugat T.I-8, T.I-9, T.I-12, T.I-13, yang ditunjukkan dalam persidangan;
- Bahwa setelah surat peringatan ke III, Penggugat tetap tidak ada melakukan pembayaran lagi;
- Bahwa setelah kredit macet tersebut pihak Tergugat I ada melakukan pembinaan terhadap Penggugat;
- Bahwa saksi tahu telah ada Aanmaning kepada Penggugat;
- Bahwa terhadap obyek jaminan telah dilakukan pelelangan dan ada pemenang lelang;
- Bahwa lelang sudah dilakukan sesuai prosedur dan diajukan ke kantor lelang;
- Bahwa pihak Bank ada menawarkan Restrukturisasi kepada kredit pihak Penggugat tahun 2017 akan tetapi Penggugat tidak ambil ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai sisa uang hasil lelang;

Terhadap keterangan saksi yang diajukan tersebut, Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ni Wayan Eva Aryanti, dengan NIK : 5171044302940003, diberi tanda bukti T.II-1 / PR-1;
2. Fotokopi Formulir setoran rekening, tertanggal 26-03-2021, diberi tanda bukti T.II-2 / PR-2;
3. Fotokopi Salinan risalah lelang Nomor : 269/65/2021, tertanggal 30-03-2021, diberi tanda bukti T.II-3 / PR-3;
4. Fotokopi Formulir setoran rekening, tertanggal 31-03-2021, diberi tanda bukti T.II-4 / PR-4;
5. Fotokopi Kwitansi dengan Nomor :Kuitansi-158/WKN.14/NL.01.06/2021, tertanggal 30 Maret 2021, diberi tanda bukti T.II-5 / PR-5;

Halaman 63 dari 75 Putusan Nomor 850/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

6. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SPTPD BPHTB), tertanggal 22 April 2021, diberi tanda bukti T.II-6 / PR-6;
7. Fotokopi Surat setoran pajak daerah (SSPD), tertanggal 22 April 2021, diberi tanda bukti T.II-7 / PR-7;
8. Fotokopi Kutipan risalah lelang Nomor : 269/65/2021, tertanggal 26 April 2021, diberi tanda bukti T.II-8 / PR-8;
9. Fotokopi persetujuan penghapusan hak tanggungan, Nomor : 83/PKT/KRD/V/2021, tertanggal 04 Mei 2021, diberi tanda bukti T.II-9 / PR-9;
10. Fotokopi Sertifikat hak milik No. 01102/Kelurahan Sanur, diberi tanda bukti T.II-10 / PR-10;
11. Fotokopi Sertifikat hak tanggungan Nomor 07607/2016, tertanggal 27/12/2016, diberi tanda bukti T.II-11/ PR-11;
12. Fotokopi Surat peringatan I Nomor : 49/SJ/IV/2021. tertanggal 30 April 2021, diberi tanda bukti T.II-12 / PR-12;
13. Fotokopi Surat peringatan II (somasi terakhir) Nomor : 51/SJ/V/2021. tertanggal 10 Mei 2021, diberi tanda bukti T.II-13 / PR-13;
14. Fotokopi Permohonan pengangkatan sita eksekusi hak tanggungan Nomor : 54/SJ/V/2021, Tertanggal 19 Mei 2021, diberi tanda bukti T.II-14 / PR-14;
15. Fotokopi Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM), Nomor: 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps. jo 7 Eks/2020/PN.Dps., tertanggal 20 Mei 2021, diberi tanda bukti T.II-15 / PR-15;
16. Fotokopi Permohonan eksekusi pengosongan Nomor : 55/SJ/V/2021, tertanggal 19 Mei 2021, diberi tanda bukti T.II-16 / PR-16;
17. Fotokopi Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM), Nomor: 7/PDT.EKS Rill/2021/PN.Dps. jo 37 Eks/2021/PN.Dps., tertanggal 20 Mei 2021, diberi tanda bukti T.II-17 PR-17;
18. Fotokopi berita acara pengangkatan sita eksekusi Nomor : 3/Pdt.AHT/2020/PN.Dps. Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN.Dps, tertanggal 14 September 2021, diberi tanda bukti T.II-18 / PR-18;
19. Fotokopi Penetapan Nomor 37 Eks/2021/PN.Dps., Jo Nomor 7/PDT.EKS Rill/2021/PN.Dps., tertanggal 12 Agustus 2021. dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, diberi tanda bukti T.II-19 / PR-19;
20. Fotokopi Risalah panggilan Aanmaning Nomor 37 Eks/2021/PN.Dps., Jo Nomor 7/PDT.EKS Rill/2021/PN.Dps., tertanggal 16 Agustus 2021, diberi tanda bukti T.II-20 / PR-20;

Halaman 64 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Berita acara Aanmaning Nomor 37 Eks/2021/PN.Dps., Jo Nomor 7/PDT.EKS Rill/2021/PN.Dps., tertanggal 24 Agustus 2021, diberi tanda bukti T.II-21/ PR-21;
22. Fotokopi Berita acara Aanmaning Nomor 37 Eks/2021/PN.Dps., Jo Nomor 7/PDT.EKS Rill/2021/PN.Dps., tertanggal 31 Agustus 2021, diberi tanda bukti T.II-22 / PR-22;
23. Fotokopi Berita acara Aanmaning Nomor 37 Eks/2021/PN.Dps., Jo Nomor 7/PDT.EKS Rill/2021/PN.Dps., tertanggal 7 September 2021, diberi tanda bukti T.II-23 / PR-23;
24. Fotokopi Permohonan pelaksanaan eksekusi lanjutan, Nomor 92/SJ/IX/2021, tertanggal 20 September 2021, diberi tanda bukti T.II-24 / PR-24;
25. Fotokopi Penetapan Nomor 37 Eks/2021/PN.Dps., Jo Nomor 7/PDT.EKS Rill/2021/PN.Dps., yang dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tertanggal 23 November 2021, diberi tanda bukti T.II-25 / PR-25;

Menimbang, bahwa kesemua fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dinazegelen, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.II-4 / PR-4, T.II-12 / PR-12 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II di persidangan tidak mengajukan saksi;

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

1. Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Februari 2021 mohon bantuan melakukan penjualan lelang, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN Dps tanggal 24 September 2020, diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN Dps tanggal 17 April 2020, diberi tanda bukti TT.I-3 ;
4. Fotokopi Berita acara Aanmaning Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN Dps, diberi tanda bukti TT.I-4;

Halaman 65 dari 75 Putusan Nomor 850/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

5. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN Dps tanggal 21 Juli 2020, diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotokopi Berita acara Eksekusi Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN Dps, diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotokopi Surat Penetapan jadwal lelang tanggal 23 Februari 2021, diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan pendaftaran tanah (SKPT) tanggal 18 Maret 2021, diberi tanda bukti TT.I-8;
9. Fotokopi Pengumuman lelang I Nomor 3/Pdt.AHT/2020/PN Dps Jo. Nomor 7/EKS/2020/PN Dps tanggal 01 Maret 2021, diberi tanda bukti TT.I-9;
10. Fotokopi Pengumuman Lelang II melalui Surat kabar Fajar Bali tanggal 16 Maret 2021, diberi tanda bukti TT.I-10;
11. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang tanggal 1 Maret 2021, Nomor : W.24.U1/1563/HK.02/3/2021, diberi tanda bukti TT.I-11;
12. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang tanggal 1 Maret 2021, W.24.U1/1564/HK.02/3/2021, diberi tanda bukti TT.I-1;
13. Fotokopi Risalah lelang Nomor 269/65/2021 tanggal 30 Maret 2021, diberi tanda bukti TT.I-13;

Menimbang, bahwa kesemua fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dinazegelen, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I di persidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Turut Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 1102/Sanur, Luas : 200 M2 atas nama Ni Wayan Suryani, Sarjana Hukum, diberi tanda bukti TT.II-1;

Menimbang, bahwa fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dinazegelen, serta telah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat II di persidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para Pihak selanjutnya mengajukan kesimpulannya masing-masing dengan kesimpulan tanggal 24 Januari 2022;

Halaman 66 dari 75 Putusan Nomor 850/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)



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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban Tergugat I juga mengajukan tangkisan / eksepsi, jika ditarik kesimpulan yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (*Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Gugatan aquo*);
 - Bahwa jika melihat dan mencermati dalil-dalil pada Gugatan PENGGUGAT dihubungkan dalam setiap perbuatannya TERGUGAT I yang berdasar pada penetapan-penetapan terkhusus dari penetapan-penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 12 Februari 2020 hingga dikeluarkannya Penetapan Risalah Lelang oleh TURUT TERGUGAT I, dimana TURUT TERGUGAT I yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar dalam pelaksanaan tugas serta wewenangnya dapat dikategorikan sebagai Badan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa/perkara ini karena memasuki ruang lingkup dari Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (*Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat*);
 - Bahwa dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, salah satu pihak yang diajukan/didudukan sebagai TERGUGAT III adalah Ibu Rotua Roosa Mathilda T. SH., MH. selaku Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dimana TERGUGAT III dimintakan pertanggung jawaban secara hukum yang disebutkan dalam dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT baik dalam positanya maupun dalam petitumnya karena dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan sisa penjualan obyek sengketa serta PENGGUGAT menuntut segala



ketetapan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III sebagai dasar pelaksanaan Eksekusi Lelang dinyatakan tidak sah dan cacat hukum;

3. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (*Gugatan Kurang Pihak Penggugat dan/atau Turut Tergugat*);

- Bahwa telah terjadi sesuatu peristiwa hukum terkait kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dimana berdasarkan asas *PACTA SUND SERVANDA* yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana ketentuan di dalam pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*", maka berdasarkan ketentuan tersebut terhadap Perjanjian Kredit dengan No : 00455/PKT/KRD/11/2016 sah dan mengikat para pihak yang menandatangani termasuk persetujuan Suami dari PENGGUGAT yang bernama I NYOMAN SUKARATA;

4. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS (*Penggugat Sendiri Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi*);

- Bahwa jika ditarik garis lebih kebelakang, adanya Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I dikarenakan tindakan PENGGUGAT yang ingkar janji (*wanprestasi*), dimana PENGGUGAT seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikannya sebagaimana Perjanjian Kredit dengan No : 00455/PKT/KRD/11/2016, namun Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut semenjak tanggal 18 Agustus 2017, sehingga tindakan tersebut dapat dikategorikan PENGGUGAT telah lalai (ingkar janji) terhadap pelaksanaan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama,

5. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (*GUGATAN PENGGUGAT KABUR*);

- Obyek Gugatan Tidak Jelas;
- Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak pernah mencantumkan secara pasti nomor Kutipan Risalah Lelang yang PENGGUGAT sebutkan dalam dalil gugatan Penggugat sebagai dasar menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini semakin menunjukkan ketidaksiapan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas;



- Recht Grond (Dasar Hukum Ditariknya Tergugat I Sebagai Pihak Dalam Perkara *a quo* tidak jelas);
- Bahwa PENGGUGAT dalam surat gugatannya sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan apa yang menurut PENGGUGAT telah dilanggar oleh TERGUGAT I, sehingga gugatan yang ditujukan kepada TERGUGAT I menjadi tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban Tergugat II juga mengajukan tangkisan / eksepsi, jika ditarik kesimpulan yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*.

- Bahwa atas Obyek Sengketa tersebut telah keluar Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I sebagai Badan Tata Usaha Negara, risalah mana memilih Tergugat II sebagai pemenang lelang, sehingga untuk selanjutnya Tergugat II dinyatakan berhak atas Obyek Sengketa, Bahwa apabila melihat pokok permasalahan dalam Gugatan Penggugat diatas, sudah terang dan jelas sengketa tersebut merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang seharusnya diperiksa dan diputus oleh Peradilan Tata Usaha Negara (Peradilan TUN);

Menimbang, bahwa tujuan dari tangkisan / eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara. Bahwa menurut doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan / eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk tangkisan / eksepsi prosesuil adalah tangkisan / eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa mencermati tangkisan / eksepsi kesatu yang diajukan oleh Tergugat I dan eksepsi Tergugat II, adalah eksepsi mengenai kompetensi/kewenangan mengadili, sedangkan eksepsi Tergugat I selain eksepsi kesatu, merupakan tangkisan / eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tentang kompetensi/kewenangan mengadili sebagaimana ketentuan Pasal 134 HIR menyatakan "*Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri,*



maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya". Pasal 132 Rv menyatakan "Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang". Sedangkan eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili maka berdasarkan pasal 136 HIR/162 RBg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin/ ilmu hukum acara perdata tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tentang tangkisan / eksepsi dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi kesatu Tergugat I dan sekaligus terhadap eksepsi Tergugat II mengenai EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (*Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Gugatan aquo*), eksepsi tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 20 Desember 2021 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi kedua dari Tergugat I yang menyatakan bahwa dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, salah satu pihak yang diajukan/didudukkan sebagai TERGUGAT III adalah Ibu Rotua Roosa Mathilda T. SH., MH. selaku Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dimana TERGUGAT III dimintakan pertanggung jawaban secara hukum yang disebutkan dalam dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT baik dalam positanya maupun dalam petitumnya karena dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan sisa penjualan obyek sengketa serta PENGGUGAT menuntut segala ketetapan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III sebagai dasar pelaksanaan Eksekusi Lelang dinyatakan tidak sah dan cacat hukum;

Halaman 70 dari 75 Putusan Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps



Menimbang, bahwa dalam menentukan subyek hukum dalam lapangan hukum perdata untuk ditarik sebagai pihak dalam gugatan baik itu kepada *naturlijk persoon* (orang perorangan) ataupun *recht person* (badan hukum) menjadi sangat penting agar tidak menyebabkan gugatan tersebut menjadi tidak diterima, kedudukan seorang aparat pengadilan ataupun pejabat pengadilan tentunya memiliki tanggungjawab profesinya dalam menjalankan tugas profesinya tersebut, begitupula kedudukan Tergugat III yang dalam hal ini digugat berdasarkan kapasitasnya sebagai Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dengan merujuk pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2015 tentang "Organisasi Dan Tata Kerja Kepaniteraan Dan Kesekretariatan Peradilan", dalam redaksi Pasal 1 ayat (4), menyatakan "Sebagai pelaksana Administrasi perkara, Ketua Pengadilan menyerahkan kepada Panitera Pengadilan", dan selanjutnya redaksi Pasal 2, menyatakan "Kepaniteraan Peradilan adalah aparatatur tata usaha negara yang dalam menjalankan tugas dan fungsinya berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Ketua Pengadilan", maka dari redaksi pasal tersebut tentunya dapat dipahami bahwa kedudukan Tergugat III sebagai Panitera menjalankan tugas sebagai pelaksana administrasi perkara pada suatu Pengadilan;

Menimbang, bahwa suatu organisasi Peradilan dalam melahirkan produk sangatlah ironi, ketika produk yang dilahirkan tersebut dinyatakan cacat ataupun dibatalkan dengan menarik Pejabat Pengadilan dalam hal ini Panitera Pengadilan dan selanjutnya digugat dimuka Pengadilan itu sendiri, maka dengan demikian dalam situasi seperti ini dalam asas hukum universal tidaklah dibenarkan;

Menimbang, bahwa dalam hukum dikenalkan dengan asas "*nemo iudex in re sua*" atau "*nemo iudex in causa sua*" yang dapat diartikan bahwa seorang tidak dapat menjadi hakim dalam suatu perkara jika mereka memiliki kepentingan dalam perkara tersebut", asas ini menjadi asas universal yang diterapkan dalam lembaga-lembaga Peradilan didunia, tentu menjadi sangat obyektif apabila hakim mengadili perkara terdapat suatu kepentingan didalam dirinya dalam suatu perkara yang diadilinya;

Menimbang, bahwa terhadap asas *nemo iudex in re sua* tersebut lembaga peradilan di Indonesia melalui Mahkamah Agung telah menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 9 tahun 1976 tentang Gugatan Terhadap Pengadilan dan Hakim, didalam alenia terakhir Surat Edaran tersebut menyebutkan bahwa "mengingat hal-hal yang diuraikan diatas mahkamah Agung minta agar supaya Pengadilan-pengadilan Tinggi dan Pengadilan-



pengadilan Negeri dalam menghadapi gugatan terhadap Pengadilan-Pengadilan ataupun terhadap Hakim didalam pelaksanaan tugas peradilannya dapat mengindahkan hal-hal tersebut diatas dan menolak permohonan tersebut, dst...”;

Menimbang, bahwa terkait kedudukan Tergugat III dalam menjalankan tugas dan fungsi peradilan atas suatu tugas yang sah merupakan fungsi dalam yang diatur oleh norma dan atas nama Pengadilan, maka untuk itu berdasarkan asas *nemo judex in re sua*, khususnya gugatan terhadap Tergugat III haruslah ditolak, atas pertimbangan tersebut dengan demikian maka terhadap eksepsi kedua dari Tergugat I sudah selayaknya menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kedua dari Tergugat I dikabulkan maka eksepsi selebihnya tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena tangkisan / eksepsi Tergugat I dikabulkan sebagian yakni eksepsi *Eksepsi Error In Persona* maka pokok perkara antara Para Pihak berperkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena gugatan Penggugat dipandang cacat secara formal, maka oleh karena itu sudah selayaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi yang diajukan bersamaan dengan jawaban dalam Konvensi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa didalam gugatan ini, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan pula gugatan rekonvensi, maka sudah selayaknya secara proporsional Majelis hakim akan mempertimbangkan Gugatan rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa putusan rekonvensi asesor dengan putusan negatif konvensi apabila terdapat koneksitas, dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan rekonvensi, dan putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima, atas alasan gugatan mengandung cacat formil, maka konkwensi logisnya adalah:

- Putusan rekonvensi asesor mengikuti putusan konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan reconvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

(vide putusan MA No. 1527K/Sip/1979. Rangkuman Yurisprudensi MA Indonesia, Hukum Acara Perdata, Proyek Yurisprudensi MA, 1997, Halaman 302);

Menimbang, bahwa didalam gugatan reconvensi yang diajukan Penggugat Reconvensi setelah dilakukan kajian ternyata memiliki singkronisasi yang kuat dengan gugatan konvensi, dan berdasarkan pertimbangan hukum pada gugatan konvensi yang telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka konsekuensi hukum gugatan Penggugat Reconvensi yang memiliki singkronisasi dengan gugatan konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak diterima, maka dalam hal ini Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi dapat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, untuk itu menurut ketentuan Pasal 192 RBg sudah selayaknya biaya perkara yang timbul dari perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi yang jumlahnya akan diperhitungkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 192 R.Bg, Undang Undang Nomor. 48 Tahun 2009 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2015 tentang "Organisasi Dan Tata Kerja Kepaniteraan Dan Kesekretariatan Peradilan", Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 9 tahun 1976 tentang Gugatan Terhadap Pengadilan dan Hakim, serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Halaman 73 dari 75 Putusan Nomor 850/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

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.060.000,00 (dua juta enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 21 Pebruari 2022, oleh kami, I Putu Suyoga, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H. dan I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 850/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 25 Oktober 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ni Luh Sujani, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I serta Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat III;

Hakim Anggota,

TTD

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.

TTD

I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

TTD

I Putu Suyoga, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Ni Luh Sujani, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan.....	:	Rp50.000,00;
3. Penggandaan berkas.....	:	Rp35.000,00;
4. Panggilan	:	Rp1.875.000,00;
5. PNBPN	:	Rp50.000,00;
6. Meterai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.060.000,00;

(dua juta enam puluh ribu rupiah)

Halaman 74 dari 75 Putusan Nomor 850/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)

