



PUTUSAN

Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I Wayan Darmawan, berkedudukan di Banjar/Lingkungan. **TEGEH SARI**

Padang Sambian Kaja, Denpasar Barat Kota Denpasar dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I Made Jefri Raharja, S.H**, beralamat di Jalan Padang Indah I/28 Padang Sambian Kelod Denpasar Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Agustus 2019 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. Pimpinan PT Bank Qnb Indonesia Tbk Cabang Bali**, bertempat tinggal di Jalan Raya Puputan Renon Nomor 58 A Denpasar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **I GN PUTU ALIT PUTRA, S.H., dan IDA BAGUS PUTU RAKA PALGUNA, SH**. Para Advokat yang berkantor di **B.A.R LAW, Advocates, Legal Consultant & Property**, yang beralamat di Jalan Bypass Tanah Lot-Munggu No. 9X (depan Starbuck Coffee-Mall Kampoeng Lot Beraban) Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 050/Srt-Kuasa-Dir (LGAL)/III/2020, tanggal 18 Maret 2020, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Ni Luh Sukriningsih**, bertempat tinggal di Lingkungan Banjar Teguh Sari Padang Sambian Kaja Denpasar Barat, sebagai **Tergugat II**;
- 3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kpknl Denpasar**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Kusuma Atmaja, Gedung Keuangan Negara I, Renon, Kecamatan Denpasar

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Selatan, Kota Denpasar, Bali, sebagai **Turut Tergugat**

;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan Para Saksi ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 26 September 2019 dalam Register Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM GUGATAN INI

- Bahwa Penggugat mengajukan suatu Gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan pasal **28.D ayat (1) UUD 1945 “ *Setiap orang berhak atas Pengakuan, Jaminan, Perlindungan dan Kepastian Hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan Hukum* “**
- Bahwa Gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan **UUD1945 pasal 28 D.G ayat (1)** bahwa “ ***setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang dibawah kekuasaannya serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi* “**
- Bahwa Penggugat mengajukan suatu Gugatan Hukum adalah suatu bentuk Perlawanan berdasarkan pasal 6 Undang Undang 1996 tentang Hak Tanggungan yang dengan tegas menyatakan “ ***Apabila DEBITUR CIDERA JANJII Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari Hasil penjualan tersebut.*”**
- Bahwa Penggugat melakukan Perlawanan berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungann pasal 26 UU Hak Tanggungan dan Penjelasan Umum Nomor 9 UUHak Tanggungan yang menyatakan “ ***Agar ada Kesatuan Pengertian dan Kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut ditegaskan lebih lanjut dalam Undang Undang ini bahwa***

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



selama belum ada peraturan Perundang Undangan yang mengaturnya Peraturan mengenai eksekusi Hypotek yang diatur dalam kedua reglemen tersebut berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.

- Berdasarkan **Keputusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agung 1977 Nomor 697 K/Sip/1974** mengenai **Keberatan Mengenai Pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum Pelelangan dilaksanakan. Sumber Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI cetakan ke II 1993 halaman 431.**
- **Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016. Pasal 14 ayat (I) Dalam Hal terdapat suatu Gugatan terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.**

II. Adapun duduk perkaranya sebagai berikut ;

- Bahwa awal mulanya **Tergugat II** mengajukan kredit atau pinjaman kepada **PIMPINAN PT. BANK QNB INDONESIA Tbk CABANG BALI Denpasar – Bali** yakni saat ini sebagai **Tergugat I**, Mengenai Pengajuan Kredit pinjaman atau PRK No. Rekening 1700169927001 yang dituangkan dalam **Surat Perjanjian Kredit Rekening Koran (Overdraft Loan)** Nomor 2, tertanggal 03 Desember 2015 dengan nilai kredit sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), dalam tempo atau jangka waktu Pinjaman selama 12 (dua belas) bulan terhitung tanggal 03 Desember 2015 hingga tanggal 03 Desember 2016. Dengan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunannya dan segala turutan yang melekat diatasnya sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali** dengan **Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN** dimana saat ini sebagai **Penggugat**. Dalam perjanjian Kredit atau Pinjaman sebagai Debitur atau **Tergugat II** dari **PT. BANK QNB INDONESIA Tbk, CABANG RENON**, Jalan Raya Puputan Renon Nomor 55 A Denpasar – Bali sebagai **Tergugat I** menuangkan dalam bentuk Akta Notaris di **Kantor Notaris NI WAYAN WIDASTRI, SH** tertanggal 03 Desember 2015. ;



- Bahwa dalam waktu yang bersamaan atas pertimbangan dan saran dari pihak **Tergugat I** kepada **Tergugat II** untuk menggunakan fasilitas pinjaman yang dimiliki oleh Tergugat I dikarenakan Jaminan yang dimiliki oleh **Tergugat II** masih dalam ratio nilai yang tinggi maka pertimbangan itulah **Tergugat I** memberikan kemudahan fasilitas Pinjaman Kredit melalui **FIXED LOAN** dengan pinjaman setinggi-tingginya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah). Tertanggal 03 Desember 2015 dengan Jaminan yang sama namun jangka waktunya 120 (seratus dua puluh) bulan yakni dimulai tertanggal 03 Desember 2015 hingga 03 Desember 2025. Dimana segala bentuk perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris sesuai dengan Akta Notaris tertanggal 03 Desember 2015. Sehingga dalam sehari **Tergugat II** memperoleh dua (2) fasilitas kredit dengan dua (2) kali administrasi yang mesti dibayarkan, baik dari segi Akta otentik maupun administrasinya. Tentunya hal ini sangat tidak efisien dan merugikan pihak **Tergugat II** secara administratif. ;
- Bahwa kini total pinjaman yang saat ini dimiliki oleh Pen terhitung sejak tanggal **17 Mei 2017 (PRK dan FL)** sebesar **Rp. 3.336.142.308,- (tiga milyar tiga ratus tiga puluh enam seratus empat puluh dua tiga ratus delapan rupiah)**

Dengan rincian sebagai berikut :

a. Pinjaman Rekening Koran	:	Rp. 1.200.000.000,-
Periode 03 Desember 2015 s/d Desember 2016		
Total Tunggakan PRK	:	Rp. 1.356.225.045
b. FIXED LOAN	:	Rp. 1.800.000.000,-
Plafond	:	Rp. 1.800.000.000,-
Out standing	:	Rp. 1.670.190.475,-
Bunga	:	Rp. 9.093.257,-
Tunggakan Bunga	:	Rp. 184.682.805,-
Denda Pokok	:	Rp. 79.438.081,-
Denda Bunga	:	Rp. 25.364.041,-
Denda Pokok	:	Rp. 11.148.602,-
Total Kewajiban FL	:	Rp. 1.979.917.263,-

4. Bahwa Persoalan hukum yang saat ini berlangsung secara sepihak **Tergugat I** melakukan upaya Lelang secara sewenang – wenang tanpa mengikuti prosedur layaknya suatu Lelang. Hal ini dapat dilihat dari tata cara Lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** yang tidak sesuai dengan pasal **53 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) dan**

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



pasal 54 (1) sub c serta pasal 57 ayat (1) mengenai Pengumuman Lelang bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK .06/2016 yakni :

- 4.1** (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan /atau beredar di Kota atau kabupaten tempat barang berada.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota dan Kabupaten terdekat atau di Ibukota propinsi atau ibu kota Negara dan beredar diwilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang kelas II tempat barang akan dilelang.
- (3) Surat Kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras atau oplah :
- Paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit dikota atau kabupaten
 - Paling rendah 15.000 (lila belas ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibu kota propinsi atau :
 - Paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibu kota Negara.
- (4) dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras atau oplah paling tinggi.
- (5) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dicantumkan dalam halaman utama atau regular dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen / tambahan / khusus.
- (6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

- 4.2. Pasal 54 ayat (1) sub c menyatakan : -----**
- Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan berikut :

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Pengumuman ke dua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan Lelang.

4.3. Pasal 57 ayat (1) yang menyatakan : -----

Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan :-----

- a. Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak akan dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :
 1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan Lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.
 2. Pengumuman lelang ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 ayat (1) jika waktu pelaksanaan lelang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.
5. Bahwa dalam hal ini dijelaskan bahwa Pihak Penggugat yang saat ini atas nama objek Hak Tanggungan dan sudah cukup umur untuk dapat dipertanggungjawabkan didepan Hukum merasa sangat dirugikan dengan **Surat Pemberitahuan Penjualan Obyek Jaminan secara Lelang** yang diketahui pada tanggal 26 Juni 2019 dimana hal tersebut merupakan tindakan secara sepihak dari **Pihak Kreditur atau Tergugat I** dengan mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang tersebut kepada Pihak **Tergugat II dan Penggugat sebagai Pihak Ke Tiga (3)**, Hal inilah yang menyebabkan Pihak Penggugat merasa dirugikan.
6. Mengenai Apraisal yang dilakukan oleh akuntan publik atau Independen dan mengenai nilai atau Limit Lelang tidak dicantumkan dalam surat Undangan Lelang. Walaupun surat Pemberitahuan Jadwal Lelang telah diberikan namun tidak mencantumkan nilai dari aset Penggugat sebagai jaminan Dalam hal ini Tergugat menyamakan atau membuat tidak jelasnya berapa nilai aset yang dimiliki oleh Debitur.
7. Bahwa Penggugat adalah Pihak ke Tiga (3) yang tidak terima atau Menolak Tergugat I yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar**

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN tanpa fiat Pengadilan Negeri setempat.

8. Bahwa Penggugat sebelumnya belum pernah digugat di Pengadilan Negeri Denpasar perihal pembatalan Perjanjian apabila dituduh oleh **Tergugat I** telah melakukan **INGKAR JANJI ATAU CIDERA JANJI** dan tidak pernah memberi ijin kepada siapapun yang akan melelang satu bidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan bukti hak sertifikat hak milik **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN.** Dimana terlebih dahulu tanpa adanya suatu Putusan Pengadilan Negeri yang memiliki kekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) yang menyatakan bahwa **Debitur atau Tergugat II dan Penggugat saat ini ingkar janji atau WANPRESTASI**, sebagaimana yang dimaksud dalam persyaratan Lelang yakni PMK Nomor 106/MK.06/2013 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang yang Jo PMK Nomor 27 /MK.06/2016 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa berdasarkan pasal 200 (1) HIR Jo pasal 215 Rbg. Yang menyatakan bahwa pelaksanaan suatu Lelang adalah Kekuasaan Pengadilan Negeri melalui perantaraan Kantor Lelang atau KPKLN. Hal ini sudah jelas bahwa pelaksanaan lelang sesuai pasal 200 (1) HIR Jo pasal 215 Rbg. Bukan kantor Lelang melainkan Pengadilan Negeri setempat, maka berdasarkan hal tersebut diatas, maka Lelang atas harta Penggugat yang akan dilakukan oleh **PIMPINAN PT. BANK QNB INDONESIA Tbk CABANG BALI** atau **Tergugat I** yang berkedudukan di jalan Jalan Raya Puputan Renon Nomor 58 A Denpasar sebagai Pemohon Penjual Lelang melalui Perantara KPKLN tidak sah dan sudah **selayaknya untuk dibatalkan atau batal demi Hukum.**

9. Bahwa Penggugat selaku Pemilik terhadap Sertifikat Hak Milik (**SHM**) **Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN.** Yang pelaksanaan Lelangnya dilakukan **TANPA** dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau Penjualan dimuka umum atas barang

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



hak milik Penggugat harus terlebih dahulu disita oleh Pengadilan Negeri Denpasar sebelum adanya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar sesuai dengan ketentuan pasal 200 (1) HIR jo 215 Rbg.

- 10.** Bahwa dalam hal pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh **Tergugat I** yakni **PT. BANK QNB INDONESIA Tbk CABANG BALI** atau **Tergugat I** atas hak milik Penggugat telah menyimpang dari prosedur pelaksanaannya, karena sebelum dijual Lelang oleh Tergugat tanpa fiat Pengadilan Negeri setempat dan dimohonkan langsung oleh Tergugat melalui Kantor KPKLN Denpasar tanpa terlebih dahulu dilakukan sita atas objek lelang milik suami/isteri atau Tergugat melalui Pengadilan Negeri pada lelang eksekusi setempat yang menjadi syarat pokok pada lelang eksekusi.
- 11.** Bahwa sebelumnya juga tidak ada atau belum ada pejabat Pengadilan Negeri Denpasar yang datang kerumah Penggugat untuk melakukan sita atas harta benda Penggugat, karena hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi. (LQ. PSL.200 (1) HIR/Rbg) sehingga gugatan terhadap lelang yang diajukan pada pengadilan Negeri dimana Penggugat berdomisili.
- 12.** Bahwa karena Gugatan yang diajukan dengan Alas hak milik dengan alat bukti otentik, maka Penggugat mohon dinyatakan sebagai Penggugat yang baik dan benar (*allegoed opposant*).
- 13.** Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (**SHM**) **Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN.** Yang akan dilelang berdasarkan pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan pasal 6 tersebut belum ada peraturan pelaksanaannya, akibatnya **Penggugat selaku Pihak Ke tiga (3)** akan sangat dirugikan sekali apabila pelelangan tersebut tetap dilaksanakan oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat
- 14.** Bahwa ketika Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKLN) Denpasar bertindak sebagai fasilitatorpelaksanaan lelang. Landasan aturan Hukum yang dipakai adalah pasal 14 UU RI No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisaratkan bahwa pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Hukum Pengadilan yang telah berkekuatan hukum

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



tetap (*inkracht van gewijsde*) namun perlu Penggugat sampaikan apabila objek Lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang swasta, ataupun KPKLN tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atau objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta / pembeli lelang.

15. Bahwa kewenangan pelaksanaan eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan Peradilan, sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi terhadap objek lelang bermasalah yang sedang dilelang oleh KPKLN Denpasar. Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap objek Lelang yang dijual oleh KPKLN Denpasar tidak terdapat peletakan sita (beslag) oleh badan Pengadilan sementara prosedur Hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh pengadilan kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (HIR/Rbg).

16. Bahwa perlu Penggugat sampaikan sebenarnya bahwa Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai Lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakan peraturan hukum. Prosedurnya **Pemohon Lelang Eksekusi (Bank)** mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri, kemudian Pengadilan menerbitkan surat anmaning (peringatan kepada Debitur) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Bank, apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (anmaning). Maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang tersebut lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukan pelaksanaan lelang oleh KPKLN Denpasar sebagai penyelenggara Lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan.

Berdasarkan segala uraian-uraian dan fakta hukum diatas dan adanya Gugatan terhadap lelang aquo karena pada prinsipnya pelaksanaan parate executie Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pasal 6 UUHT belum dapat dilaksanakan oleh karena belum ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan **Debitur atau Tergugat II dan Penggugat** telah diputus **Ingkar Janji atau Wanprestasi** dan belum ada aturan pemerintah / peraturan Perundang undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang Undang terkait

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



pelaksanaan **parate executie** obyek hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dengan pasal 6 UUHT yang hingga saat ini belum ada aturan pelaksanaannya, yakni :

1. Bahwa Peraturan Pelaksanaan yang dimaksud oleh pasal 26 adalah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan umum pasal 1 angka 5, pasal 8 huruf b, pasal 9 – pasal 13 UU Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang Undangan yang sudah dirubah menjadi Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang Undangan
 - Ketentuan Umum pasal 1 angka 5 menyatakan “**Peraturan Pemerintah adalah Peraturan Perundang Undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang Undang sebagaimana mestinya.**”
 - Pasal 8 huruf b menyatakan “**diperintahkan oleh suatu Undang Undang untuk diatur dengan Undang Undang**”
 - Pasal 9 menyatakan “**materi muatan Peraturan Pemerintah Penganti Undang Undang Sama dengan materi muatan Undang Undang**”
 - Pasal 13 menyatakan “**materi muatan Peraturan Presiden berisi materi yang diperpenyelenggaraan Pintahkan oleh Undang Undang, materi untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah, atau materi untuk melaksanakan Penyelenggaraan Kekuasaan Pemerintah**”
2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar yang akan melaksanakan pelelangan umum obyek dan Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN. Sebagaimana yang dimaksud dengan ketentuan pasal 6 UUHT yang didasarkan pada Surat Edaran Badan urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-21/PN/1998 Jo PMK Nomor 106/Mk.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diperbaharui menjadi MK Nomor 27/MK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bertentangan dengan yang dimaksud dengan pasal 26 UUHT dikarenakan dasar hukum yang dipakai oleh KPKNL Denpasar bertentangan dengan pasal 26 UUHT yang mensyaratkan pelaksanaan pasal 6 UUHT diatur dalam pelaksanaan sebagaimana yang dimaksud

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



diatas, oleh **karenanya** dimohonkan Kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar memerintahkan kepada KPKNL Denpasar untuk tidak melaksanakan Lelang atas satu bidang tanah hak milik Tanpa perintah dan dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar.

3. Bahwa Gugatan Lelang ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/Pdt./1084 tanggal 30 Januari 1986 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan **“Penjualan Lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal “** sehingga Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Negeri Denpasar menyatakan Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 26 Juni 2019 oleh Tergugat I yang dilaksanakan tanpa fiat Pengadilan Negeri Denpasar dan apabila tetap dilaksanakan maka **dinyatakan para Tergugat I dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.(PMH)**

Maka berdasarkan segala apa yang teruai diatas, sudilah kiranya yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memutuskan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat diterima untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan mengabulkan Gugatan Penggugat adalah tepat dan beralasan
3. Menyatakan dan mengabulkan Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang jujur dan beretiked baik.
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Hak milik sertifikat (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN.
5. Memerintahkan Juru Sita agar melaksanakan peletakan Sita Jaminan (beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Hak milik sertifikat (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan



Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN.

6. Memerintahkan Juru Sita agar melaksanakan peletakan Sita Jaminan (beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Hak milik sertifikat (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan **Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN.**
7. Memerintahkan dan Menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan Pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan dengan Hak milik sertifikat (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan **Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN.** Tanpa perintah dan dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar.
8. Menghukum tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Gugatan ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya, Tergugat I menghadap kuasanya Tergugat II menghadap sendiri dan Turut Tergugat menghadap kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Angeliky Handajani Day, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Januari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

- Perseroan Terbatas **PT. Bank QNB Indonesia, Tbk.**, berkedudukan di Jakarta Selatan, beralamat di QNB Indonesia Tower, 18 Parc Place, SCBD, Jalan Jenderal Surdirman Kav. 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang dalam hal tersebut diwakili oleh **ADHIPUTRA TANOYO** dan **GEOFFRY NUGRAHA**, dalam jabatannya

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



masing-masing selaku Direktur perseroan, dalam hal ini telah memilih domisili Hukum di kantor advokatnya tersebut diatas.

Dengan ini mengajukan **Eksepsi** sekaligus **Jawaban** seperti yang diuraikan di bawah ini :

DALAM EKSEPSI

• **TERGUGAT II DAN PENGGUGAT SENDIRI TIDAK MEMENUHI PRESTASINYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS).**

1. Bahwa Tergugat II dan Penggugat mempunyai hubungan hukum keperdataan antara satu dengan lainnya ketika dilangsungkannya pengikatan Kredit dengan dua (2) fasilitas kredit yang diperoleh oleh Tergugat II yaitu
 - Pinjaman Rekening Koran (PRK) No. Rekening 1700169927001, berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Ni Wayan Widastri, SH., notaris di Kota Denpasar No. 2, tertanggal 03 Desember 2015, yang telah pula diakui dalam Gugatannya angka II ke. 1, dengan jumlah pinjaman awal sebesar **Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)**, yang telah jatuh tempo dan tertunggak.
 - Pinjaman Kredit Fasilitas Fixed Loan No. Rekening 1700169927001, berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Ni Wayan Widastri, SH., notaris di Kota Denpasar No. 3, tertanggal 03 Desember 2015, yang telah pula diakui dalam Gugatannya angka II ke. 2, dengan jumlah pinjaman awal sebesar **Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)**, yang telah jatuh tempo dan tertunggak sehingga menjadi macet dan tertunggak.

Dengan Perincian sampai dengan Tanggal 17 Oktober 2019, sebagai berikut :

Hutang Pokok Outstanding (2 Fasilitas Kredit) **Rp. 3.006.951.055,-**

Tunggakan Bunga **Rp. 1.231.582.085,-**

Denda/Penalty **Rp. 618.050.814,-**

Biaya Saldo Minimum **Rp. 100.000,-**

Biaya Appraisal **Rp. 12.100.000,-**

Biaya Asuransi **Rp. 790.422,-**

TOTAL RP. 4.869.574.376,-

dimana kewajiban-kewajiban dari Tergugat II tersebut tidak dilaksanakan dengan baik yang dapat dikualifisir telah terjadi tindakan wanprestasi oleh Tergugat II sehingga benda jaminan milik Penggugat sebagai Penanggung Hutang Tergugat II harus diproses lelang. Sebagaimana

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



telah diatur dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Penanggungan merupakan suatu persetujuan di mana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, apabila debitur itu tidak memenuhi perikatannya. Demikian juga didalam Pasal 1 Angka 1 **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Hak Tanggungan** menyatakan, kreditur preferen akan diutamakan ketimbang kreditur lain (konkuren). Sehingga, pemberian hak tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur, sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Sementara itu, pasal 14 UU Hak Tanggungan menegaskan, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Dengan titel tersebut, kreditur dapat langsung melakukan eksekusi jaminan tanpa harus mengajukan gugatan perdata kepada debitur melalui Pengadilan Negeri.

2. Bahwa untuk menjamin pelunasan Hutang-hutangnya kepada Tergugat I maka pada saat itu Tergugat II menjaminkan sebidang tanah SHM No. 7359/Desa Padang Sambian Kaja seluas 1700 M2 tertulis atas nama Penggugat yang dalam tindakan hukum pada saat itu dilakukan/diwakilkan oleh Tergugat II sebagai wali ibu dari Penggugat sebagaimana **penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 366/Pdt.P/2015/PN DPS, tertanggal 18 Agustus 2015**, sehingga segala bentuk pengikatan kredit dan penjaminan telah sah dan tidak disangkal oleh Penggugat sendiri yang pada saat itu dibawah umur untuk bertindak secara Perdata karena belum mencapai umur 21 Th (*vide* Pasal 330 KUHPerdata);
3. Bahwa Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diatur dalam hukum perjanjian yaitu dalam ketentuan Pasal 1478 KUHPerdata. Prinsip itu diatur dalam hukum perjanjian, yang menyebutkan bahwa : “*si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya*”. Ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa penjual dapat menolak untuk melakukan kewajibannya berupa penyerahan barang karena si pembeli tidak melaksanakan kewajibannya. Adanya kata “tidak diwajibkan” pada ketentuan Pasal 1478 KUHPerdata bermakna penjual diperbolehkan untuk tidak melaksanakan kewajibannya, dengan ketentuan pembeli tidak melaksanakan

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



kewajibannya terlebih dahulu sesuai dengan yang disepakati. **Ketentuan Pasal 1478 KUHP** bertujuan agar terdapat suatu keadilan yang mana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian, jangan sampai pihak lainnya dipaksakan untuk melaksanakan kewajibannya, terlebih dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sementara Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit tersebut diatas.

4. Bahwa selain itu Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* juga ditemukan dalam beberapa yurisprudensi antara lain :

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 Mei 1957 Nomor 156 K/SIP/1955, yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 2 Desember 1953 Nomor 218/1953, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 29 September 1951 Nomor 767/1950 G.

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 23 K/N/1999 yang menguatkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 30 Juni 1999 Nomor 35/Pailit/1999/PN.Niaga/i.Jkt.Pst. kepailitan.

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 04 PK/N/2001 yang menguatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta tanggal 13 Februari 2001 Nomor: 06 K/N/2001 yang membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 04 Januari 2001 No.81/PAILIT/2000/PN.NIAGA/JKT.PST.

5. Maka berdasarkan atas segala apa yang diuraikan diatas, Tergugat I mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan **gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)** dan menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara ini.

• **GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

1. Bahwa apa yang diuraikannya didalam Gugatannya Penggugat terkesan sangat terburu-buru hanya untuk menunda-nunda kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I, menunda proses hukum (lelang) yang dijamin oleh Undang-undang, tanpa pertimbangan yang kuat serta menuduh Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa dasar yang kuat dan sangat mengada-ada.



2. Bahwa dalam Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *pluriumlitis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat menjadi kabur (*abscuur libel*), jika ternyata kemudian Penggugat mendalilkan apa-apa yang dinyatakan dalam positanya tersebut maka seharusnya ditarik pula pihak lain yang juga berkaitan dengan proses kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit (sebagai perjanjian pokoknya) tersebut yang kemudian diikuti oleh Perjanjian Tambahan (*accessoir*). Pihak lain tersebut antara lain Notaris dan/atau PPAT serta Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar. Karena Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dalam petitumnya meminta pembatalan atas Perjanjian Pokoknya sehingga Perjanjian Tambahannya beserta segenap prosesnya mesti juga digugurkan dan menuntut agar Pihak-pihak lain tersebut untuk tunduk dan mengganti kerugian secara bersama-sama jika memang benar apa yang didalilkannya itu sedangkan Penggugat telah menikmati bersama sama dengan Tergugat II uang pencairan kredit yang telah Tergugat I kucurkan sesuai aturan dan prosedur hukum yang sah.

3. Maka berdasarkan atas segala apa yang diuraikan diatas, Tergugat mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)** dan menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara ini.

• **GUGATAN KABUR ATAU EXCEPTIE ABSCURI LIBELLI**

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam positanya sama sekali tidak saling berhubungan yang kemudian menuntut sesuatu (dalam petitumnya) yang tidak pernah didalilkannya dalam posita, yang beberapa dapat kami jabarkan sebagai berikut :

- Tentang keharusan untuk mendaftarkan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan atas perbuatan Wanprestasi Penggugat terhadap Tergugat I adalah sebuah kekaburan yang dipersoalkan oleh Penggugat, disatu Pihak Penggugat menyatakan bahwa prosedur lelang salah dan disisi lain menginginkan Tergugat I menggugat

Halaman 16 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



terlebih dahulu merupakan inkonsistensi dari Penggugat dimana jika kemudian Ternyata Tergugat I pernah melayangkan Gugatan wanprestasi kepada pengadilan terhadap Penggugat apakah itu tidak merupakan kesalahan Subjek karena yang wanprestasi adalah Tergugat II yang menjaminkan serta atas persetujuan secara hukum dari Penggugat pada saat awal perjanjian kredit yang dibuktikan dengan pemberian Hak Tanggungan kepada Tergugat I. Tindakan ini adalah hanya pengalihan yang hendak menunda pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku.

- Tentang posita gugatannya yang sama sekali tidak ada mempersoalkan etika baik dari Tergugat II yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sehingga menyebabkan Obyek atau barang jaminan terkena lelang Bank dapat disinyalir sebagai tindakan persekongkolan jahat yang dapat saja merugikan Bank. Perbuatan Tergugat II yang wanprestasi sudah cukup merupakan bukti kelalaian Tergugat II baik terhadap Tergugat I juga terhadap Penggugat dengan tidak bertanggungjawab menjaga pembayaran angsuran kredit, namun demikian dikaburkan bahwa prosedur lelang lah yang salah.
- Tentang tuntutan yang menyatakan perbuatan Tergugat I adalah melawan Hukum (*Onrecht Matige Daad*).

Ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tentang Perbuatan Melawan Hukum menentukan bahwa untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum harus terpenuhi unsur-unsurnya, yaitu :

- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Dan yang menjadi esensinya adalah adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat atas Perbuatan Tergugat I, sedangkan dalam gugatan *a quo* sama sekali tidak ada dalil yang menyatakan kerugian baik materiil maupun imateriil atas perbuatan yang diklaim melawan hukum dari Tergugat I.

2. Maka berdasarkan atas segala apa yang diuraikan diatas, Tergugat mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*



verklaard) dan menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Tergugat akan menguraikan dan menanggapi satu persatu dalil Gugatan dari Penggugat, antara lain sebagai berikut :

- a. Dalil posita nomor 1 sampai dengan 3 memang benar demikian adanya sesuai dengan dalil dari Penggugat namun seiring berjalannya waktu jumlah Denda dan tagihan bunga dan pokok menjadi bertambah;

- b. Dalil posita nomor 4 tidak Tergugat I tanggap karena prosedur permohonan lelang kepada Turut Tergugat telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;

- c. Dalil posita nomor 5 kami tanggap sebagai berikut :

Bahwa tidak benar Penggugat dan Tergugat II tidak diberikan informasi yang jelas mengenai hak dan kewajibannya sebagai konsumen perbankan, karena segala sesuatunya telah sesuai prosedur sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan *apabila debitor wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*

Terlebih lagi pada saat pengikatan Kredit, Penggugat belum cakap bertindak sehingga Tergugat II sebagai wali ibu telah memperoleh penetapan Pengadilan dalam tindakannya untuk menjaminkan Harta anaknya kepada Tergugat I dengan jumlah pinjaman yang tidak sedikit. Jika kemudian ternyata Tergugat II dan Pengugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Ni Wayan Widastri, SH., notaris di Kota Denpasar No. 2 dan No. 3, keduanya tertanggal 03 Desember 2015 baik terhadap perpanjangan dan perubahannya maka demi hukum dan sesuai peraturan perundangan yang berlaku Tergugat I berhak untuk mengambil pelunasan atas Piutangnya dari hasil penjualan lelang Hak Tanggungan yang diberikan oleh pemilik jaminan yang tindakan hukumnya diwakili oleh Tergugat II berdasarkan penetapan pengadilan. Sehingga

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



dalil Penggugat sangat tidak benar dan tidak beralasan hukum Penggugat sangat mengada-ada dan tidak mempunyai etika baik dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet yang dihadapinya terbukti dengan diajukannya Gugatan *a quo* pada pengadilan negeri Denpasar.

Kesempatan demi kesempatan telah diberikan baik secara kekeluargaan maupun secara formal melalui surat peringatan dalam setiap surat peringatan selalu diberikan kesempatan untuk penyelesaian secara kekeluargaan dengan datang langsung ke tempat Tergugat I di Jalan Raya Puputan Renon No. 58 A Denpasar. Tergugat sangat terkejut atas sikap tidak kooperatif dari Penggugat dan Tergugat II yang sangat berbeda dari saat pertama kali menjadi nasabah Tergugat I yang selalu bersikap kooperatif, apa adanya dan tidak mengada-ada sebagaimana dalil dalam Gugatannya.

d. Dalil posita Nomor 6 kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan ketentuan dan SOP dalam pelaksanaan Lelang Tergugat I selalu mengajukan dokumen resmi serta auditor independen yang mengadakan penilaian terhadap Nilai jaminan baik itu sebelum kredit dicairkan maupun dalam pelaksanaan pelelangan karena itu menjadi syarat dalam pengajuan lelang. Dalam hal ini Tergugat I menggunakan Jasa Perusahaan KJPP Sisco sesuai penilaian tertanggal 02 September 2019. Mengenai nilai limit dan penilaian perusahaan Jasa Penilai terhadap harga objek lelang telah tercantum dan diketahui secara umum karena telah dimuat dalam harian Pos Bali sehingga asas publisitasnya telah terpenuhi, kewajiban Tergugat I untuk memberitahukan kepada Penggugat tidaklah berdasar atas hukum.

Bahwa disamping itu bertalian dengan eksepsi dari Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat sangat grasa-grusu dan tidak berdasar atas Hukum sehingga gugatan dari Penggugat ini dikualifisir tidak jelas dan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena di satu sisi mendalilkan ada perbuatan hukum yang dilarang atau Penggugat didalilkan mempergunakan klausula yang dilarang oleh Undang-undang namun pejabat yang berwenang yang mengeluarkan produk yang dinyatakan sebagai produk yang mempergunakan klausula yang dilarang oleh Undang-undang tidak turut digugat dalam perkara *a quo*. Apa yang dilakukan oleh

Halaman 19 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Penggugat adalah bentuk pengancaman terhadap stabilitas perekonomian bangsa.

- e. Dalil posita nomor 7 kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat lagi-lagi menyangkal/mendalilkan hal yang mengada-ada, dimana menolak pelaksanaan lelang dan menyatakan diri sebagai Pihak Ketiga, agar terpenuhi syarat formal untuk menunda pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan undang-undang. Padahal didalam Pemberian Hak Tanggungan telah nyata bahwa Penggugat yang pada saat pengikatan kredit masih belum cakap hukum sehingga berdasarkan penetapan dari Pengadilan telah bertindak dan diwakili oleh ibunya sehingga sah pelaksanaan penjaminan yang kemudian menerbitkan Hak Tanggungan peringkat pertama kepada Tergugat I dan akhirnya wanprestasi sehingga dilaksanakan pelelangan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku..

- f. Dalil posita nomor 8 s/d 17 kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa mungkin Penggugat atau kuasanya perlu diingatkan kembali mengenai prosedur lelang yang berlaku, sebagai berikut : Pengertian Hak Tanggungan adalah hak 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Sedangkan lelang Hak Tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 UUHT yaitu, "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." Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural. Dalam permohonan lelang terdapat syarat-syarat kelengkapan dokumen yang terdiri dari : fotokopi Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Milik dan berkas-berkas lainnya. Prosedur permohonan dalam pengajuan lelang

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Hak Tanggungan kreditor menyampaikan surat permohonan penetapan jadwal lelang dengan dilengkapi dokumen yang bersifat khusus diantaranya, fotokopi Perjanjian Kredit, fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, fotokopi Perincian Hutang debitor, fotokopi surat peringatan, surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana dan fotokopi Laporan penilaian barang jaminan. Klausula yang terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan menyatakan bahwa jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitor untuk :

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek 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 sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang berbunyi, "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."

Dalam pelaksanaan di lapangan sebelum mengajukan permohonan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) pihak Bank telah melakukan peringatan secara patut kepada debitor yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga. Surat peringatan tersebut harus sudah dilampirkan pada saat pengajuan permohonan lelang. Setelah dilakukan pemanggilan

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



dan ternyata tidak ada itikad baik dari debitor untuk memenuhi kewajiban serta tidak ada alasan yang dapat dijadikan pertimbangan (misalkan keadaan overmacht) maka debitor tersebut dinyatakan wanprestasi (suatu kondisi dimana debitor berada dalam keadaan lalai). Atas dasar tersebut Bank mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL untuk ditetapkan pelaksanaan lelang. Meskipun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Untuk menguatkan kedudukan pemenang lelang, Kantor Lelang memberi surat keterangan kepada pembeli (Pasal 200 ayat 10 HIR, 218 ayat 1 Rbg). Dengan dasar-dasar tersebut, orang yang masih menempati barang jaminan yang telah laku lelang harus meninggalkan barang jaminan tersebut. Jika debitor masih bersikeras menguasai barang laku lelang tersebut, maka pemenang lelang meminta penerbitan grosse lelang untuk pengosongan lelang yang akan disampaikan ke Pengadilan Negeri untuk bantuan pengosongan. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri setempat membuat surat perintah kepada juru sita supaya dengan bantuan Pengadilan Negeri, jika perlu dengan bantuan polisi, barang tetap itu ditinggalkan atau dikosongkan olehnya beserta keluarganya (Pasal 200 ayat 11 HIR, 218 ayat 2 Rbg). Pelaksanaan eksekusi riil ini diawali dengan permohonan grosse yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat oleh pemenang lelang selaku pemilik hak. Berdasarkan permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri menindaklanjutinya dengan melakukan aanmaning. Dalam hal tereksekusi tersebut tidak mengosongkan barang lelang secara sukarela maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan berupa perintah kepada Juru Sita untuk mengeksekusi secara paksa dan bila perlu dengan bantuan polisi dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Atas pelaksanaan eksekusi tersebut Juru Sita wajib membuat berita acara eksekusi yang ditandatangani oleh Juru Sita dan dua orang saksi.



Dengan demikian apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah sebuah penyesatan yang dapat merugikan pemberi pinjaman yang mengancam kepastian hukum.

g. Dalil posita Nomor 18 kamianggapi sebagai berikut :

Tergugat I menolak tegas dalil ini, dapat Tergugat I jelaskan bahwa kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hak kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan sebagai penjamin pelunasan utang bagi kreditur, jika debitur (peminjam uang) cidera janji (**wanprestasi**) maka debitur pemegang hak tanggungan dapat mengambil atau memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda tersebut melalui balai pelelangan umum. Mekanisme eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka:

1. berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, atau;
2. berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Penjualan benda objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan cara tersebut memperoleh harga tertinggi dan menguntungkan oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan (debitur dan kreditur). Jika penjualan benda objek hak tanggungan dilakukan melalui lembaga pelelangan umum, waktunya adalah 1 (satu) bulan sejak tanggal diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan misalnya kepada pemegang hak tanggungan yang lain. Disamping itu, sebelumnya harus diumumkan melalui minimal 2 (dua) media massa setempat dimana objek hak tanggungan berada dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Eksekusi terhadap objek

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



hak tanggungan dengan menjual langsung objek tersebut oleh kreditur melalui lembaga pelelangan umum tanpa melalui ijin atau perintah eksekusi (*fiat executy*) Ketua Pengadilan dikenal dengan **Parate Executy** atau dikenal dengan eksekusi langsung. **Parate executy** mendapat pembenaran dari beberapa ahli hukum diantaranya adalah pendapat **Dr. Herowati Poesoko, SH., MH.** dalam bukunya berjudul "**Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Dalam UUHT)**" Terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta 2007, Halaman 248, menyatakan; "*Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh pembuat undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank) dalam rangka percepatan pelunasan piutangnya*". Disamping itu, beliau menyatakan dalam buku yang sama Halaman 248; "*Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri*".

Senada dengan pendapat tersebut, **Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH.,** dalam bukunya berjudul; **Hak tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan – Satu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan**, Terbitan Alumni, Bandung 1999, Halaman 46, menegaskan; "*Untuk melakukan parate executi, pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat*".

Disamping itu, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara mengeluarkan Surat Edaran (SE) No. SE-23/PN/2000 pada Angka 2 menyatakan; "*Penjualan objek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian*" disamping itu disebutkan "*pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelangnya*"

Bahwa berdasarkan ketentuan yuridis dan doktrin hukum di atas mekanisme hukum yang dipakai untuk melakukan lelang objek hak tanggungan adalah **Parate Executy** bukan melalui *fiat executy*.

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Dengan demikian ketentuan eksekusi objek hak tanggungan menyimpang dari Pasal 224 HIR.

Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat telah mendalilkan terjadi Perbuatan Melawan Hukum sedangkan **ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, dimana untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum harus terpenuhi unsur-unsurnya, yaitu :**

1. Perbuatan itu harus melawan hukum;
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Maka dapat kami sampaikan bahwa dalil itu adalah mengada-ada karena Penggugat tidak mendalilkan kerugian didalam Gugatannya termasuk perinciannya. Sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Mei 1980 No. 550/K/Sip/1979 yang menyatakan bahwa ***“ganti rugi tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian secara pasti atau riil mengenai kerugian – kerugian yang dituntut”***. Atau dengan kata lain Penggugat sendiri tidak mendalilkan tentang kerugiannya terlebih tentang perinciannya padahal esensi utama dalam tuntutan Perbuatan Melawan Hukum adalah tentang adanya kerugian.

Sudah sangat jelas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada (*ilusionir*), tidak sesuai dengan hukum dan tidak berdasar atas hukum.

3. Maka berdasarkan atas segala apa yang diuraikan diatas, Tergugat mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dan menghukum Pengugat Untuk Membayar Biaya Perkara ini.

Berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas yang telah diuraikan, maka sudi kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :



Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I Seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

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

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

bahwa dalam hal ini, sebagai Tergugat II memberikan Jawaban atau atau Replik terhadap Gugatan guna mewakili kepentingannya untuk menyampaikan Jawaban sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam Gugatan oleh Penggugat merupakan bagian yang terpisahkan dalam Jawaban sebagai Tergugat II, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas ditolak dalil-dalilnya.
2. Bahwa adanya gugatan ini muncul sehubungan dengan adanya Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang dimiliki oleh Penggugat sebagai pemegang Hak terhadap kepemilikan Jaminan yang dijadikan Jaminan terhadap pinjaman yang Tergugat II dapatkan sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYAN DARMAWAN.**
3. Bahwa apa yang telah didalilkan Penggugat pada Posita poin 1,2, dan 3 mengenai kronologi pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I tidak dapat dipungkiri dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
4. Bahwa dalam hal ini Tergugat II masih memiliki etika baik untuk bisa menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat II, namun karena kondisi dan keadaan yang tidak memungkinkan dari lesunya perekonomian global saat ini ditambah dengan adanya pandemic yang mendunia membuat Tergugat II semakin kesulitan untuk bisa memenuhi Kewajibannya terhadap Tergugat I.
5. Bahwa Tergugat II merasa dirugikan dengan adanya Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I walaupun upaya yang selama ini Tergugat II

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lakukan untuk bisa bangkit dari kelesuan ekonomi yang dihadapi oleh Tergugat II dan upaya hukum yang telah dilakukan baik oleh Penggugat sebagai pihak Ketiga dalam hal Jaminan yang diagungkan Pada Tergugat I bukannya dibatalkan atau dihentikan walaupun aturan yang mengatur permasalahan tersebut telah diatur melalui **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya pasal 14.**

Maka berdasarkan jawaban atau Replik dari Tergugat II terhadap uraian diatas, sudilah kiranya yang terhormat Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo di Pengadilan Negeri Denpasar kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III atau Turut Tergugat untuk membatalkan Pelaksanaan Lelang yang diadakan pada tanggal 26 juni 2019 adalah tidak sah menurut Hukum dan membatalkan Lelang tersebut.
2. Menyatakan secara hukum tidak sah dan berharga Risalah lelang dengan Nomor 566/65/2019 tanggal 26 Juli 2019.
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Hak milik sertifikat **(SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m2 atas nama I WAYANG DRAMAWAN.**
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Gugatan ini.

Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain maka

SUBSIDAIR

Dalam Peradilan yang bai, mohon keadilan yang seadil-adilnya

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 26 Juni 2019 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat I terhadap sebidang tanah dan

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/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

bangunan berikut segala turutannya sesuai SHM No. 7359, luas 1.700 m2, atas nama I Wayan Darmawan, terletak di Ds. Padangsambian Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar.

3. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat dengan surat nomor : 035/RNON/III/2019 tanggal 19 Maret 2019 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Penyampaian Surat Pengantar Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

4. Bahwa ketentuan Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

"Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya."

5. Bahwa permohonan lelang terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Tergugat II selaku debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditor.

6. Bahwa atas tindakan wanprestasi Tergugat II tersebut Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan kepada Tergugat II untuk menyelesaikan kewajibannya.

7. Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

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

8. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/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)



9. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga parate eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminkan oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial.
10. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.
11. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :
- a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
 - b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
 - c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “ *melalui pelelangan umum* “ sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur;
12. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.
13. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut di atas, selanjutnya Turut Tergugat memeriksa dan melakukan analisa kebenaran secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang tersebut.

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



14. Bahwa oleh karena dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-4079/WKN.14/KNL.01/2019 tanggal 09 Mei 2019. 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."

15. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Turut Tergugat, maka pemohon lelang *in casu* Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 26 Juni 2019 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 28 Mei 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Pos Bali pada tanggal 12 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat.

16. Bahwa rencana pelaksanaan lelang juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan surat nomor : 059/RNON/V/2019 tanggal 27 Mei 2019 perihal Pemberitahuan Lelang.

17. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 21/2019 tanggal 21 Januari 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

18. Bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat pada tanggal 26 Juni 2019 terhadap obyek lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran, sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 566/65/2019 tanggal 26 Juni 2019.



19. 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 halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

20. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 10, 11, dan 12 surat gugatan yang menyatakan bahwa pada prinsipnya pelaksanaan *parate executie* hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT belum dapat dilaksanakan oleh karena belum ada putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan debitur atau Tergugat II dan Penggugat telah ingkar janji atau wanprestasi dan belum ada peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang terkait pelaksanaan *parate executie* obyek hak tanggungan.

21. Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila debitur wanprestasi/cidera janji.

22. Bahwa hak relatif kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara *parate eksekusi* sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, secara *fiat eksekusi* berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara *parate eksekusi* maupun *fiat eksekusi* merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya, sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum.

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan telah mengatur secara jelas bahwa penjelasan dalam peraturan perundang-undangan bukanlah norma hukum sehingga tidak berlaku mengikat.
24. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat secara hukum dikarenakan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
25. Bahwa mengenai permohonan Penggugat kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menyatakan lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 Juni 2019 oleh Tergugat I yang dilaksanakan tanpa fiat Pengadilan Negeri Denpasar dengan mendasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 dapat kami tanggapi bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 tidak dapat dijadikan dasar yang mensyaratkan adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan dalam rangka melaksanakan lelang atas jaminan Hak Tanggungan.
26. Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah lahir belakangan setelah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 tentang Eksekusi Hak Tanggungan sehingga dengan demikian dapat diartikan bahwa proses eksekusi hak tanggungan yang selama itu mengacu kepada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, setelah berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat mengikuti norma hukum yang diatur dalam Pasal 6, Pasal 20 jo. Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang telah memberikan hak eksekusi sendiri atas obyek hak tanggungan sesuai dengan yang telah dijanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
27. Bahwa Turut Tergugat dalam hal melaksanakan penjualan secara lelang terhadap obyek lelang atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
28. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



permohonan dari Tergugat I terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat 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 26 Juni 2019 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 566/65/2019 tanggal 26 Juni 2019.
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 atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 14 Oktober 2020 ;

Menimbang atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 18 Nopember 2020, Turut Tergugat mengajukan Duplik 18 Nopember 2020, sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Bukti-bukti surat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy dari Foto Copy, PK- (Perjanjian Kredit), No.647/PK-PT/IL/VIII/2015, tanggal 21 Agustus 2015, dari BPR Lestari yang diberi tanda bukti **P-1**;
2. Foto copy sesuai asli surat Pemberitahuan Lelang, Nomor 059/RNON/V/2019, Tanggal 27 Mei 2019, Jaminan kredit atas nama NI LUH SUKRININGSIH, diberi tanda bukti **P-2** ;
3. Foto copy dari Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT. Bank QNB Indonesia atas nama NI LUH SUKRININGSIH, No. 149/Srt-CR/IX/2020, tanggal 10 September 2020, diberi tanda **P-3** ;



4. Foto copy dari Foto Copy Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang, No. S-2699/WKN.14/KNL.01/2020, tanggal 31 Agustus 2020, dari Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bali dan Nusa Tenggara, yang diberi tanda bukti P-4 ;
5. Foto copy dari Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7359 dengan Luas 1.700 m², atas nama I WAYAN DARMAWAN, yang diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto Copy dari Foto Copy Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3661/Pdt.P/2015/PN. Dps, tanggal 18 Agustus 2015, atas nama I KETUT PURJANA, DK, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Foto Copy dari Foto copy SHM No.94 seluas 27,55 M² di Desa Luk, Sumbawa Besar, atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti P-7 ;
8. Foto Copy dari Foto copy SHM No.97 seluas 19,740 M² di Desa Luk, Sumbawa Besar, atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti P-8 ;
9. Foto Copy dari Foto copy SHM No. 135 seluas 10,50 M² di Desa Pejarakan, Kec. Grokgak, Singaraja, atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti P-9 ;
10. Foto Copy dari Foto copy Rekening terakhir, yang diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 tersebut setelah diteliti dan dicocokkan keseluruhan foto copy surat bukti tersebut telah sesuai dengan Foto Copynya, Kecuali P-2, telah sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. **Saksi MADE AGUS YUDA KOMALA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ;
 - Bahwa Penggugat telah meminjam dana ke bosnya yang bernama (pak Nyoman Suyadnya) sebesar Rp. 750.000.000, - (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Bahwa waktu meminjam Penggugat dengan membawa Sertifikatnya untuk di jaminkan dan membawa kerumahnya ;
 - Bahwa Tergugat Tergugat 2 komitmen meminjam selama 3 (tiga) bulan ;
 - Bahwa ada pembayaran melalui Transfer sejumlah Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nilai hutang pertama sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa bosnya saksi yang memberikan dana kepada Ibu Ni Luh Sukriningsih ;
- Bahwa komitmennya selama 3 (tiga) bulan Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta) menjadi Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta) ;
- Bahwa selanjutnya Rp. 1.000.000.000, - (satu miliar rupiah) pembayaran tersebut saksi tidak tahu berurusan dengan BANK QNB saksi tidak tahu ;

2. Saksi I NYOMAN MERTA YASA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II sebagai teman sering yang mengeluh pada saksi ;
- Bahwa saksi mempunyai kenalan dan saksi mengenalkan Tergugat II kepada Teman saksi yang bekerja di BANK QNB pada bulan Agustus tahun 2015 ;
- Bahwa ada yang menawarkan di Bank QNB mendapat pinjaman sebesar Rp. 1.300.000.000,- rupiah yang kemudian di di mohonkan kredit untuk dibayar selama 3 bulan ;
- Bahwa waktu itu sisanya diambil oleh perantaranya ;
- Bahwa adanya jasa pemotongan Rp. 250.000.000, (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa yang ditunjukkan berupa sebidang tanah ;
- Bahwa usahanya yang ditunjukkan juga ada jualan keripik, tetap juga diberikan pinjaman ;
- Bahwa saksi sempat dijanjikan uang Rp. 100.000.000,- yang sampai sekarang belum dapat ;
- Bahwa uang Rp. 1.000.000.000, (satu miliar rupiah) pembayaran bulanan selama 1 (satu) tahun sisanya diambil oleh perantaranya ;
- Bahwa Tergugat II ada niatnya untuk membayar ;
- Bahwa Tergugat sudah ada etiked untuk menjual tanah yang lainnya untuk melunasi utang akan tetapi saat ini belum laku ;
- Bahwa saksi dari awalnya pembayarannya sudah dapat dari kredit ;
- Bahwa saat ini tanah tersebut telah dilelang Bank QNB ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/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

1. Foto Copy dari Foto Copy Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3661/Pdt.P/2015/PN. Dps, tanggal 18 Agustus 2015, atas nama I KETUT PURJANA, DK, diberi tanda bukti **T.I-1** ;
2. Foto Copy dari Foto Copy surat peringatan I, No. 040/SRT-MKT/DPS/VIII/16, tanggal 15 Agustus 2016, perihal kewajiban pelunasan hutang atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti **T.I-2**;
3. Foto Copy dari Foto Copy surat peringatan II, No. 044/SRT-MKT/DPS/VIII/16, tanggal 29 Agustus 2016, perihal untuk menyelesaikan kewajiban pelunasan hutang atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti **T.I-3**;
4. Foto Copy dari Foto Copy surat peringatan III dan terakhir, No. 048/SRT-MKT/DPS/IX/16, tanggal 09 September 2016, perihal untuk menyelesaikan kewajiban pelunasan hutang atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti **T.I-4**;
5. Foto Copy sesuai Asli penumuman Lelang Kedua pada Harian Pos Bali halaman 13, tanggal 12 Juni 2019, yang diberi tanda bukti **T.I-5**;
6. Foto Copy sesuai asli Pengumuman Lelang Kedua pada Harian Pos Bali, tanggal 23 September 2020, yang diberi tanda bukti **T.I-6**;
7. Foto Copy dari Foto Copy Risalah Lelang No. 566/65/2019, tgl. 26 Juni 2019 beserta dokumen pendukungnya, yang diberi tanda bukti **T.I-7** ;
8. Foto Copy dari Foto Copy Risalah Lelang No. 705/65/2020, tanggal 07 Oktober 2020 beserta dokumen pendukungnya, yang diberi tanda bukti **T.I-8** ;
9. Foto Copy sesuai turunan resmi Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 625/Pdt.G/2017/PN Dps. tanggal 11 April 2018, yang diberi tanda bukti **T.I-9** ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-9 tersebut setelah diteliti dan dicocokkan keseluruhan foto copy surat bukti tersebut telah sesuai dengan Foto Copy dari Foto Copy, Kecuali T.I-6, Foto Copy sesuai dengan asli serta telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy dari Foto Copy, PK-(Perjanjian Kredit), No. 02, tanggal 3 Desember 2015, dari Notaris Ni Wayan Widastri, SH., yang diberi tanda bukti **T.II-1**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy dari Foto Copy, PK-(Perjanjian Kredit), No. 03, tanggal 3 Desember 2015, dari Notaris Ni Wayan Widastri, SH., yang diberi tanda bukti **T.II-2**;
3. Foto Copy sesuai Asli Nomor Rekening Terakhir, yang diberi tanda bukti **T.II-3** ;
4. Foto Copy sesuai Asli Surat Somasi III dan Terakhir, Nomor 09/ST/Y&A/II/2017, tanggal 30 Januari 2017, yang diberi tanda bukti **T.II-4**;
5. Foto Copy sesuai Asli Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT. Bank QNB Indonesia atas Nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti **T.II-5** ;
6. Foto Copy dari Foto Copy Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3661/Pdt.P/2015/PN. Dps, tanggal 18 Agustus 2015, atas nama I KETUT PURJANA, DK, diberi tanda bukti **T.II-6** ;
7. Foto Copy dari Foto copy SHM No.94 seluas 27,55 M2 di Desa Luk, Sumbawa Besar, atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti **T.II-7** ;
8. Foto Copy dari Foto copy SHM No.97 seluas 19,740 M2 di Desa Luk, Sumbawa Besar, atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti **T.II-8** ;
9. Foto Copy dari Foto copy SHM No. 135 seluas 10,50 M2 di Desa Pejarakan, Kec. Grogak, Singaraja, atas nama NI LUH SUKRININGSIH, yang diberi tanda bukti **T.II-9** ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-9 tersebut setelah diteliti dan dicocokkan keseluruhan foto copy surat bukti tersebut telah sesuai dengan Foto Copy dari Foto Copy, Kecuali T.II-4, dan T.II-5 telah sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa kesempatan yang telah diberikan, Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy sesuai asli surat permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Penyampaian Surat Pengantar Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), No. 035/RNON/III/2019, tanggal 19 Maret 2019, yang diberi tanda bukti **T.T-1**;
2. Foto Copy sesuai asli surat penetapan jadwal lelang, No. S-4079/WKN. 14/KNL.01/2019, tanggal 09 Mei 2019, yang diberi tanda bukti **T.T-2** ;

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/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

3. Foto Copy dari Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 21/2019, tanggal 21 Januari 2019, yang diberi tanda bukti **T.T-3** ;
4. Foto Copy dari Foto copy, Pengumuman Lelang I melalui Selebaran tanggal 28 Mei 2019, yang diberi tanda bukti **T.T-4** ;
5. Foto Copy dari Foto copy, Pengumuman Lelang II (kedua) melalui Surat Kabar Pos Bali tanggal 12 Juni 2019, yang diberi tanda bukti **T.T-5** ;
6. Foto Copy dari Foto copy, Surat pemberitahuan lelang, Nomor 059/RNON/V/2019, tanggal 27 Mei 2019, perihal Pemberitahuan Lelang, yang diberi tanda bukti **T.T-6** ;
7. Foto Copy sesuai asli surat Risalah Lelang No. 566/65/2019, tanggal 26 Juni 2019, yang diberi tanda bukti **T.T-7** ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T.T-1 sampai dengan T.T-7 tersebut setelah diteliti dan dicocokkan keseluruhan foto copy surat bukti tersebut telah sesuai dengan Foto Copy sesuai dengan asli, Kecuali T.T-3, T.T-4, T.T-5 dan T.T-5 telah sesuai dengan Foto Copy dari Foto Cofynya serta telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa setelah diberikan kesempatan kepada Turut Tergugat, tidak mengajukan alat bukti saksi ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan kepada Para Pihak, Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 28 April 2021, dan Tergugat tertanggal 5 Juli 2020 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



- **TERGUGAT II DAN PENGGUGAT SENDIRI TIDAK MEMENUHI PRESTASINYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS).**

Bahwa Tergugat II dan Penggugat mempunyai hubungan hukum keperdataan antara satu dengan lainnya ketika dilangsungkannya pengikatan Kredit dengan dua (2) fasilitas kredit yang diperoleh oleh Tergugat II yaitu

- Pinjaman Rekening Koran (PRK) No. Rekening 1700169927001, berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Ni Wayan Widastri, SH., notaris di Kota Denpasar No. 2, tertanggal 03 Desember 2015, yang telah pula diakui dalam Gugatannya angka II ke. 1, dengan jumlah pinjaman awal sebesar **Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)**, yang telah jatuh tempo dan tertunggak.
- Pinjaman Kredit Fasilitas Fixed Loan No. Rekening 1700169927001, berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Ni Wayan Widastri, SH., notaris di Kota Denpasar No. 3, tertanggal 03 Desember 2015, yang telah pula diakui dalam Gugatannya angka II ke. 2, dengan jumlah pinjaman awal sebesar **Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)**, yang telah jatuh tempo dan tertunggak sehingga menjadi macet dan tertunggak.

dimana kewajiban-kewajiban dari Tergugat II tersebut tidak dilaksanakan dengan baik yang dapat dikualifisir telah terjadi tindakan wanprestasi oleh Tergugat II sehingga benda jaminan milik Penggugat sebagai Penanggung Hutang yang telah dijaminkan dengan hak tanggungan harus diproses lelang.

- **GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

- Bahwa seharusnya ditarik pula pihak lain yang juga berkaitan dengan proses kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit (sebagai perjanjian pokoknya) tersebut yang kemudian diikuti oleh Perjanjian Tambahan (*accessoir*). Pihak lain tersebut antara lain Notaris dan/atau PPAT serta Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar. Karena Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dalam petitumnya meminta pembatalan atas Perjanjian Pokoknya sehingga Perjanjian Tambahannya beserta segenap prosesnya mesti juga digugurkan dan menuntut agar Pihak-pihak lain tersebut untuk tunduk dan mengganti kerugian secara bersama-sama jika memang benar apa yang didalikkannya itu sedangkan

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah menikmati bersama sama dengan Tergugat II uang pencairan kredit yang telah Tergugat I kucurkan sesuai aturan dan prosedur hukum yang sah

• **GUGATAN KABUR ATAU EXCEPTIE ABSCURI LIBELLI**

- Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam positanya sama sekali tidak saling berhubungan yang kemudian menuntut sesuatu (dalam petitumnya) yang tidak pernah didalilkannya dalam posita, disatu Pihak Penggugat menyatakan bahwa prosedur lelang salah dan disisi lain menginginkan Tergugat I menggugat terlebih dahulu merupakan inkonsistensi dari Penggugat dimana jika kemudian Ternyata Tegugat I pernah melayangkan Gugatan wanprestasi kepada pengadilan terhadap Penggugat apakah itu tidak merupakan kesalahan Subjek karena yang wanprestasi adalah Tergugat II yang menjaminkan serta atas persetujuan secara hukum dari Penggugat pada saat awal perjanjian kredit yang dibuktikan dengan pemberian Hak Tanggungan kepada Tergugat I. Tindakan ini adalah hanya pengalihan yang hendak menunda pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku.
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut Tergugat I menilai gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat II dan Penggugat tidak memenuhi prestasinya, dalil Tergugat I mengenai Penggugat dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi adalah dalil sepihak karena tanpa melalui adanya Keputusan Pengadilan Negeri dan Penggugat sebagai pihak mengajukan gugatan hukum adalah suatu bentuk perlawanan berdasarkan ketentuan hak Tanggungan ;
- Bahwa Penggugat menolak eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dan kabur, karena tidak ada dasar dan korelasinya sama sekali;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat I haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat serta Replik dari Penggugat Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat II dan Penggugat tidak memenuhi prestasinya sehingga dapat dinyatakan telah melakukan tindakan wan prestasi dan tentang hal ini majelis menilai oleh karena tuntutan tersebut sudah menyangkut permasalahan materi pokok perkara in casu benar tidaknya Penggugat dan Tergugat II sebagai pihak yang memiliki sejumlah utang yang belum dibayar kepada Tergugat I dan hal ini tentunya memerlukan proses pembuktian dan penelaahan lebih lanjut, baik itu dengan penyajian bukti bukti oleh para pihak yang perlu pemaparan dengan lebih intens dalam proses persidangan dengan bantuan hakim sehingga menurut Majelis Hakim dalil eksepsi Tergugat I tentang hal ini harus pula di kesampingkan dan ditolak ;

Bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Purium Litis Consortium) dipertimbangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” hal.3 dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah orang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, artinya hak Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya. Perkataan merasa dan dirasa dalam tanda petik sengaja dipakai disini oleh karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguh melanggar hak Penggugat, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 510/PK/Pdt.2001 “adalah merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat oleh Penggugat” sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak pula;

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas dipertimbangkan sebagai berikut;

- Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 8 RV disebutkan bahwa suatu gugatan harus memuat 3 hal pokok yaitu identitas para pihak, dalil dalil gugatan yang memuat peristiwa peristiwa tertentu (posita) dan tuntutan;

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



- Bahwa dalam doktrina ilmu hukum disebutkan dalam suatu pengajuan gugatan kepengadilan, didalamnya harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan yang dipersengketakan, dimana hal ini tertuang dalam bagian fundamentum petendi/posita. Suatu posita terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu bagian yang memuat alasan hukum yang menjadi sebagai dasar gugatan tersebut diajukan;

Menimbang, bahwa Tergugat I pada dalil eksepsinya sebagaimana diuraikan diatas menyatakan bahwa gugatan Penggugat obcuur libels (kabur) karena Penggugat sebagaimana dalam dalil positanya sama sekali tidak saling berhubungan yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah melakukan proses lelang atas jaminan kredit yang dilakukan Tergugat II dengan sebagai jaminan adalah tanah milik Penggugat, selanjutnya Penggugat menuntut sesuatu (dalam petitumnya) yang tidak pernah didalilkan sebagaimana positanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang masih menjadi masalah apakah eksepsi Tergugat I tersebut beralasan hukum ataukah tidak? maka untuk itu perlu dicarikan uraian pemecahan permasalahannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa pengertian Gugatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) artinya gugatan itu bertentangan dengan hukum atau tidak berdasarkan hukum, baik bertentangan dengan hukum perdata maupun hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangan, apakah gugatan Penggugat tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan melawan hukum ataukah Wanprestasi karena sebelumnya Tergugat II telah menjaminkan tanah atas nama Penggugat yang juga merupakan anak dari Tergugat II sebagai jaminan/agunan atas proses kredit a quo;

Menimbang bahwa dalil pokok gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum dan yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHPperdata, secara tegas menyebutkan syarat-syarat terpenuhinya sebuah perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) yaitu :

1. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang.

2. Harus ada kesalahan secara :

- Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
- Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :

- Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

4. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dan alat bukti berupa surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, diperoleh fakta inti permasalahan sebagai berikut :

- Bahwa antara Tergugat II (orang tua Penggugat) dengan Tergugat I (Bank QNB) sebelumnya telah ada perjanjian kredit dengan sebagai jaminannya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7359, Kelurahan / Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali dengan Surat Ukur Nomor : 03004/Padang Sambian/ 2011 tertanggal 21-12-2011, dengan Luas 1700m² atas nama I WAYAN DARMAWAN (Penggugat) ;
- Bahwa dalam prosesnya Tergugat II sebagai Debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk melakukan proses pembayaran atas

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



kreditnya sampai batas waktu yang ditentukan sebagaimana perjanjian yang dibuat, meskipun telah dilakukan somasi/peringatan beberapa kali oleh pihak Tergugat I;

- Bahwa selanjutnya sampai batas waktu yang ditentukan sebagaimana perjanjian yang dibuat, atas obyek a quo telah dijual oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat dengan proses lelang sesuai prosedur yang berlaku ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mencermati jawaban Tergugat I dan II tersebut, dalam jawabannya Tergugat I dan II sama sekali tidak membantah bahwa antara Tergugat I dan II sebelumnya telah ada perjanjian secara tertulis mengenai proses kredit dengan jaminan lokasi tanah obyek aquo namun setelah diberikan waktu yang cukup lama ternyata Tergugat II tidak melakukan pelunasan atas kesepakatan kredit tersebut, sehingga oleh Tergugat I obyek a quo dialihkan kepada pihak lain melalui proses lelang;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati fakta-fakta diatas dan dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat serta dihubungkan dengan pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas maka Majelis Hakim berpendapat dalil tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat , menjadi tidak relevan lagi, hal ini dipertegas dengan fakta adanya perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II berkaitan dengan proses kredit a quo tetapi telah mengikat Tergugat I serta Tergugat II untuk mematuinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat, dihubungkan dengan bantahan dari Tergugat I dan Turut Tergugat serta adanya kesepakatan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka Majelis berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat yang melakukan proses lelang atas jaminan/agunan pihak Tergugat II majelis menilai tidak bisa dikonstruksi sebagai perbuatan melawan hukum karena dari rangkaian fakta-fakta tersebut juga menunjukkan adanya perbuatan wanprestasi karena Tergugat II tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban **yang telah** disepakati dengan Tergugat I;

Bahwa undang-undang menentukan macam-macam bentuk keadaan Wanprestasi, yaitu:

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
2. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 1313 KUHPdata disebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih .

Menimbang, bahwa dari uraian ketentuan pasal diatas menunjukkan adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal, meskipun perjanjian tersebut dibuat secara lisan in casu perkara a quo;

Menimbang bahwa lebih tegasnya lagi berdasarkan pertimbangan diatas maka kita mendapatkan adanya perbedaan mendasar/prinsipil antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dan secara garis besar dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Sumber hukum Wanprestasi, timbul dari persetujuan (agreement). Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata sedangkan sumber hukum Perbuatan melawan hukum lahir karena undang-undang sendiri menentukan. Hal ini sebagaimana dimaksud Pasal 1352 KUHPdata : *"Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang"* Artinya, perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dan perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang.
2. Timbulnya hak menuntut pada wanprestasi diperlukan lebih dahulu suatu proses, seperti Pernyataan lalai (inmorastelling, negligent of expression, interpellatio, ingeberkestelling). Hal ini sebagaimana dimaksud pasal 1234 KUHPdata yang berbunyi *" tiap-tiap Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"*;

Menimbang, bahwa selain itu mencermati dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan proses penjualan secara lelang atas obyek agunan yang dijadikan sebagai jaminan kredit oleh pihak Tergugat II dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yakni PT. BANK QNB INDONESIA Tbk CABANG BALI atas tanah hak milik Penggugat telah menyimpang dari prosedur pelaksanaannya, karena sebelum dijual Lelang oleh

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tanpa fiat Pengadilan Negeri Denpasar dan dimohonkan langsung oleh Tergugat I melalui Kantor KPKLN Denpasar tanpa terlebih dahulu dilakukan sita atas objek lelang milik Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Denpasar;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil posita Penggugat majelis menilai telah ada tumpang tindih antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II, selain itu jika diperhatikan lebih intens antara dalil posita yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya tidak terdapat koneksi yang jelas dengan dasar petitum gugatan Penggugat sehingga dari uraian tersebut majelis sependapat dengan eksepsi Tergugat I bahwa pada gugatan Penggugat tersebut adanya posita dengan petitum yang saling bertentangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka gugatan dengan alas hak yang timbul dari persetujuan (agreement) harusnya dikonstruksi hukum sebagai wanprestasi dan bukan sebagai perbuatan melawan hukum, begitu pula dalam dalil posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatan Penggugat telah terjadi saling bertentangan sebagaimana terurai diatas sehingga oleh karenanya Majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mencampur adukan antara Perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan sehingga oleh karenanya terhadap gugatan yang demikian dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (Obscur libel);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat kabur (obscur libel), maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lebih jauh lagi mempertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka konsekwensi hukumnya adalah segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini dibebankan seluruhnya kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusan di bawah ini :

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 963/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan karena alasan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur obscur libel, maka dalam pokok perkara, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Mengingat, ketentuan dalam hukum acara perdata (R.Bg) dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

Memperhatikan Pasal 192 ayat (1) Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI ;

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 5.116.000, (lima juta seratus enam belas ribu rupiah),-

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin, 7 Juni 2021, oleh kami : I KETUT KIMIARSA, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA, S.H.,M.H dan HARI SUPRIYANTO, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari ini Rabu, tanggal **9 Juni 2021**, diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh I KETUT PUSPA, S.H. selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, tanpa hadirnya Kuasa Turut Tergugat ;



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

Hakim anggota,

Hakim Ketua,

I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA, S.H., M.H I KETUT KIMIARSA, S.H., M.H

HARI SUPRIYANTO, S.H., M.H

Panitera Pengganti ;

I KETUT PUSPA, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,-
- Biaya proses.....	Rp	50.000,-
- Panggilan.....	Rp	750.000,-
- PNBPN	Rp	20.000,-
- Pemeriksaan setempat...	Rp.	750.000,-
- Redaksi	Rp	10.000,-
- Meterai	Rp	6.000,-
Jumlah	Rp	5.116.000,-
(Lima juta seratus enam belas ribu rupiah)		