



**PUTUSAN**  
Nomor 568/Pdt.G/2022/PN.Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

IDA BAGUS MADE MAHENDRA, Umur : 41 Tahun, Agama : Hindu, Alamat : Jalan Seroja No.36 Desa/Kel.Tonja Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Pekerjaan : Dosen. Dalam hal ini memberi kuasa kepada MOH. IMAM SYAFII, SHI, Advokat yang berkantor di Kantor Lembaga Bantuan Hukum LSM Jaka Surya di Jalan Imam Bonjol No. 271, Bojang Jaya Kec. Karawaci Kota Tangerang, Banten. Berdasarkan kuasa khusus registrasi nomor : 1090/SK/LBH.LSM.JS/VI/2022, tanggal 30 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT

Melawan :

1. PT. BANK CIMB NIAGA Tbk. Jalan Melati Nomor 29 Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Dewa Made Nefo Dwi Artha, SH.,M.Hum, dkk. berdasarkan surat kuasa nomor 219/Ska/DIR/VII/2022 tanggal 18 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I
2. LUH ARMAYANI, Beralamat di JL. GN, MAS IV, No. 9C – Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Putu Gede Suardarmaja, SH. berdasarkan surat kuasa tanggal 23 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II
3. KEMENTERIAN KEUANGAN RI Cq. KANTOR WILAYAH DIRJEN KEKAYAAN NEGARA BALI Cq. KPKNL DENPASAR Beralamat di Gedung Keuangan Negara I Jl. DR Kusuma Atmaja, Denpasar - 80235, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Serepina Siahaa, SH.,LLM, dkk. berdasarkan surat kuasa nomor SKU-298/MK.1/2022 tanggal 22 Juli 2022 selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT III
4. NI LUH KADEK WILANTARI, SE, MM, Beralamat di JL. Patih Nambi, No. 9A, Br./Link Permata Anyar, RT/RW. 000/000, Kel/Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ni

Halaman 1 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketut Rima Nurdiana, SH., dk. berdasarkan surat kuasa tanggal 8 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV

5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANWIL PROVINSI BALI Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR, yang beralamat di Jl. Pudak No. 7, Sumerta Kauh, Denpasar Tim, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Binanga Simangunsong, Sh. dkk. berdasarkan surat kuasa nomor 2469/Sku-51.71.MP.02.01/VI/2022 tanggal 20 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 02 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juni 2022 dalam Register Nomor 568/Pdt.G/2022/PN.Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

### I. KEDUDUKAN PARA PIHAK

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 4452, luas 120 M2, yang terletak di jalan Nakula No. 18A DS. Pemecutan Klod, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali (selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa).
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah terikat Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 dibuat dan ditandatangani oleh dan antara kedua belah pihak pada tanggal 11 September 2014. Dimana penggugat sebagai debitur mendapatkan Fasilitas Langsung Murabahah dengan jumlah pembiayaan sebesar Rp. 1.916.833.338 (Satu Miliar Sembilan Ratus Enam Belas Delapan Ratus Tiga puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Delapan Rupiah) dengan jangka waktu 120 Bulan.
3. Bahwa Penggugat adalah Debitur yang baik yang telah melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana perjanjian kredit dan berlangsung dari tahun 2014.

Halaman 2 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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)



4. Bahwa sekira bulan juni 2015 Penggugat mengalami penurunan kemampuan bayar dikarenakan kondisi ekonomi dan usaha Penggugat mengalami kerugian. Sehingga hal tersebut berakibat terhadap pembayaran angsuran kepada Tergugat I menjadi terganggu.
5. Bahwa apa yang Penggugat lakukan selama masa sulit tersebut bukan hanya sekedar mencari uang untuk memenuhi kewajiban angsuran bulanan, akan tetapi juga berusaha menjual objek sengketa dengan harga yang wajar dan pantas agar bisa melunasi seluruh hutang Penggugat terhadap Tergugat I dan kepada pihak lain.
6. Bahwa Penggugat juga melakukan komunikasi dengan pihak lain termasuk kepada broker property guna menjual obyek Perkara aquo, bahkan Tergugat I juga mengetahui dan diikutsertakan dalam proses jual beli objek tersebut dan objek lain milik Penggugat guna sebagai wujud penyelesaian kewajiban penggugat kepada Tergugat I.
7. Bahwa ketika Penggugat mengalami penurunan kemampuan bayar Tergugat I tidak mau di ajak bermusyawarah atau menyelesaikan masalah tersebut bahkan disaat Penggugat mendapatkan calon pembeli yang serius dengan harga yang baik dan sudah menyerahkan uang tanda jadi kepada Penggugat, justru Tergugat I menunjukkan etiket tidak baik dengan mempersulit proses jual beli yang akan kami lakukan dengan tidak meresponnya, padahal jelas sekali atas objek sengketa tersebut bukti kepemilikannya ada pada Tergugat I.
8. Bahwa Itikad baik dari penggugat tersebut ternyata ditanggapi lain oleh Tergugat I, secara sepihak Tergugat I telah menjual dan mengalihkan piutang Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 09 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 10 tanggal 13 Desember 2021. Dimana dalam surat tersebut terdapat rincian hutang Penggugat yang wajib dilunasi kepada Tergugat II antara lain ;
- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| - kewajiban pokok        | Rp. 2.198.183.204,16       |
| - Bunga                  | Rp. 986.286.776.71         |
| - Tagihan macam-macam    | Rp. 1.603.264.471.56       |
| - Denda                  | Rp. 0,00                   |
| - <b>Total kewajiban</b> | <b>Rp. 4.787.734452.43</b> |



9. Bahwa terhadap tagihan tersebut Penggugat merasa keberatan karena adanya biaya *bunga* dan *tagihan macam-macam* yang cukup besar, Mengingat perjanjian pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat I adalah menggunakan fasilitas pembiayaan **Murabahah** yang tunduk terhadap mekanisme perbankan syariah. Oleh karena itu Penggugat meminta penjelasan kepada tergugat I baik melalui telpon atau datang langsung ke kantor Penggugat, akan tetapi tanggapan dari Tergugat I tidak memadai.
10. Bahwa seharusnya jika terjadi permasalahan atau sengketa antara Penggugat dan Tergugat I, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah. Hal tersebut sesuai isi Perjanjian Pembiayaan No 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014, yang berbunyi ;

*Pasal 8*

**KETENTUAN PENUTUP ( No.3 )**

**NASABAH** dan **BANK** setuju penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Syariah melalui lembaga peradilan yang sesuai dengan Putusan Badan Arbitrase Syariah tersebut, dan untuk itu **NASABAH** dan **BANK** setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar tanpa mengurangi hak dan wewenang **BANK** untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) dimuka pengadilan lain tidak hanya terbatas dalam wilayah Republik Indonesia.

11. Bahwa pada tanggal 06 Januari 2022 Tergugat II mengirimkan surat peringatan II (dua) kepada Penggugat, disusul kemudian surat peringatan III (tiga) pada tanggal 17 Januari 2022 dimana sebelumnya Penggugat belum pernah menerima surat Peringatan I (satu) dari Tergugat II. Adapun isi dari surat peringatan II dan surat peringatan III tersebut adalah menagih hutang kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- Pokok	Rp. 2.198.183.204,16
- Bunga	Rp. 986.286.776.71
- Denda	Rp. 1.603.264.471.56
- <b>Total</b>	<b>Rp. 4.787.734452.43</b>

12. Bahwa tagihan tergugat II kepada Penggugat melalui surat peringatan II dan surat peringatan III sebagaimana disebutkan diatas pada angka 11



(sebelas) memiliki perbedaan dengan surat pemberitahuan pengalihan hutang dari Tergugat I tanggal 14 Desember 2021, dimana dalam item tagihan Tergugat I kepada Penggugat **denda** yang harus dibayarkan adalah Rp. 0 (nol), dan **tagihan macam-macam** mencapai Rp. 1.603.264.471.56. sedangkan tagihan dari Tergugat II **denda** yang harus dibayarkan Penggugat Rp. 1.603.264.471.56, dan tidak ada item **tagihan macam-macam** yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II.

13. Bahwa dari perbedaan tagihan antara Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kebingungan dan tidak memiliki kepastian hukum terkait pembayaran, sehingga untuk kesekian kalinya Penggugat meminta penjelasan baik kepada Tergugat I ataupun tergugat II, namun tanggapan mereka tidak memadai.
14. Bahwa pada tanggal 09 maret 2022 Tergugat II mengirimkan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat yang isinya bahwa Tergugat II akan menjual lelang obyek perkara aquo milik penggugat melalui Tergugat III pada tanggal 07 April 2022 dengan limit lelang Rp. 2,698.000.000,- (dua miliar enam ratus Sembilan puluh delapan juta rupiah), yang mana kemudian pada tanggal 07 April 2022, jaminan utang milik Penggugat dibeli oleh Tergugat IV sebagai penawar tunggal dengan harga Rp. 2,578,594,545.00 (dua miliar lima ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah);
15. Bahwa semestinya penetapan nilai limit lelang harus dimulai dari nilai pasar, bila kemudian harga pasar tidak ada peminat barulah menggunakan nilai likuiditas/nilai terendah, hal ini sesuai dengan Standart Penilaian Indonesia (SPI 366) yang menjadi acuan umum Perbankan dan Sektor Jasa Keuangan. Selain dari pada itu Tergugat II tidak menganut prinsip *Loan To Value Ratio* sebagaimana Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang *Loan To Value Ratio* bahwa semestinya nilai limit terhadap lelang aquo adalah mengacu pada harga pasar;
16. Bahwa nilai pasar atas objek sengketa milik Penggugat sebagaimana penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SYARIF, ENDANG DAN REKAN tanggal 18 JUNI 2015 adalah Rp. 4,117,000,000. (Empat Milyar Seratus Tujuh Belas Juta Rupiah).





17. Bahwa berdasarkan risalah lelang nomor 292/65/2022 tanggal 07 April 2022 dengan harga jual yang ditetapkan sebesar Rp. 2,578,594,545.00 (dua miliar lima ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah); hal tersebut berarti jauh berada di bawah harga pasar atau harga yang patut dan wajar serta mengesampingkan rasa keadilan karena menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

18. Bahwa pada tanggal 02 Juni 2022 Tergugat II mengirimkan surat kepada Penggugat perihal surat pemberitahuan sisa hutang penggugat sebesar Rp. 2.353.594.857,- kepada Tergugat II dengan rincian sebagai berikut ;

- |   |                     |
|---|---------------------|
| a. Laku terjual lelang  | Rp. 2.700.000.000,- |
| b. Biaya yang keluar proses lelang                                | Rp. 121.504.455,-   |
| c. Biaya administrasi lelang lainnya                              | Rp. 144.454.950,-   |
| d. Jumlah hutang  | Rp. 4.787.734.452,- |
| e. Sisa hutang yang harus dibayar                                 |                     |
| - Total bea & kewajiban yang keluar proses lelang (b,c dan d) Rp. | 5.053.693.857       |
| - Laku lelang Rp. 2.700.000.000,-                                 |                     |
| - <b><u>Sisa Hutang Rp. 2.353.594.857</u></b>                     |                     |

## II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

19. Bahwa tindakan Tergugat I yang secara sepihak telah menjual dan mengalihkan piutang Penggugat kepada Tergugat II adalah menyalahi aturan dan tidak sesuai dengan isi perjanjian kredit dimana seharusnya penyelesaian sengketa antara keduanya diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah. Maka sudah selayaknya perbuatan tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, dan produk hukum yang timbul karenanya yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 09 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 10 tanggal 13 Desember 2021 patut dinyatakan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
20. Bahwa perbedaan tagihan Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan kebingungan dan ketidakpastian hukum kepada Penggugat, oleh karenanya sudah selayaknya hal tersebut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang telah menjual lelang tanah dan bangunan milik PENGUGAT melalui TERGUGAT III dengan nilai limit Rp. 2,578,594,545.00 (dua miliar lima ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah); jauh di bawah harga pasar merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** karena telah melanggar asas kepatutan dan keadilan sehingga menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT, maka sudah seharusnya lelang tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
22. Bahwa apabila TERGUGAT IV beritikad baik maka tidak meneruskan untuk membeli objek jaminan aquo PENGUGAT melalui lelang dengan nilai limit di bawah harga pasar namun seharusnya menemui PENGUGAT untuk mencari nilai yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak atau yang adil berdasarkan hukum, oleh karena itu hal ini membuktikan TERGUGAT IV sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad buruk;
23. Bahwa tindakan Tergugat II dengan masih menagih sisa hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 2.353.594 sesuai surat pemberitahuan sisa hutang tanggal 02 juni 2022 merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menyalahi mekanisme hukum dimana aset tergugat yang menjadi jaminan telah tergugat II jual melalui tergugat III.
24. Bahwa dengan adanya risalah lelang No 292/65/2022 tanggal 07 April 2022 maka Tergugat III saat ini sedang berupaya dan atau dalam proses dan atau telah melakukan balik nama sertifikat melalui Turut Tergugat . Sementara proses gugatan ini sedang dan telah berjalan. Maka untuk menghindari tindakan hukum tersebut sudah selayaknya jika Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
25. Bahwa berdasarkan uraian penggugat diatas telah terjadi serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yaitu upaya pengambilalihan hak terhadap obyek perkara aquo melalui pelaksanaan lelang tanggal 07 April 2022. Oleh karenanya, sangat adil dan beralasan hukum apabila lelang tanggal 07 April 2022 sesuai risalah lelang nomor 292/65/2022 dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum tetap dan TERGUGAT I dihukum untuk melakukan restrukturisasi dan penjadwalan kredit kembali atas total sisa utang PENGUGAT;

Halaman 7 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



26. Bahwa serangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menyebabkan kerugian yang berkepanjangan bagi PENGGUGAT karena PENGGUGAT telah kehilangan haknya, maka sudah sepantasnya jika PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT sebesar **RP. 11.538.405.455,-**, - dengan perincian:

**a. Kerugian Materiil**

Bahwa karena asset PENGGUGAT berupa sebidang tanah beserta bangunan sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 4452, luas 120 M2, yang terletak di jalan Nakula No. 18A DS. Pemecutan Klod, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali dijual melalui lelang dengan harga Rp. 2,578,594,545. padahal nilai pasar asset berdasarkan Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik SYARIF, ENDANG DAN REKAN tanggal 18 JUNI 2015 adalah Rp. 4,117,000,000 (jadi PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar **Rp. 1.538.405.455,-**

**b. Kerugian Immateriil**

Bahwa PENGGUGAT juga mengalami Kerugian immaterial berupa pencemaran nama baik, gangguan psikologis dan intimidasi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV maka PENGGUGAT menuntut TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian immaterial kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 10.000.000.000,-**

27. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar PARA TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

28. Bahwa PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitt voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI Denpasar melalui MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara ini, agar berkenan kiranya memanggil pihak-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang berperkara dan memeriksa dengan seksama serta selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

## PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PENGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan penetapan nilai limit objek hak tanggungan oleh TERGUGAT II pada lelang tanggal 07 April 2022 adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan pelelangan oleh TERGUGAT III tanggal 07 April 2022 adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan Risalah Lelang nomor 292/65/2022 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan TERGUGAT IV merupakan pembeli yang tidak beritikad baik;
8. Menyatakan peralihan hak yang timbul akibat terbitnya Risalah Lelang No. 292/65/2022 adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum TERGUGAT I untuk melakukan restrukturisasi dan penjadwalan kredit kembali atas utang PENGUGAT;
10. Menghukum TERGUGAT IV atau siapapun yang mendapatkan perolehan Hak dari padanya untuk meyerahkan kembali Kepada Penggugat Sertipikat Hak Milik No. 4452, luas 120 M2, yang terletak di jalan Nakula No. 18A DS. Pemecutan Klod, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar kerugian materiil kepada PENGUGAT sebesar. Rp. 1.538.405.455,
12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar kerugian immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,-
13. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas objek perkara aquo sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Halaman 9 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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

14. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam perkara ini;
15. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitt voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
17. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk: Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat masing-masing telah hadir Kuasa Hukumnya ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa di persidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### I. Gugatan didasarkan atas Itikad Tidak Baik.

1. Bahwa pada awalnya Debitur Ida Bagus Made Mahendra (**Penggugat**) dengan persetujuan istrinya Ida Ayu Trepti Pratiwi telah memperoleh Fasilitas Pembiayaan *Murabahah* dari PT Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Denpasar (**Tergugat I**) sebagai Kreditur berdasarkan :

- 1.1. Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014 jo. Ketentuan Tambahan Pembiayaan *Murabahah* jo. Syarat Umum

Halaman 10 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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

Pembiayaan Bank CIMB Niaga 2011 Rev 00 yang dibuat PT Bank CIMB Niaga Tbk tanggal 18 Mei 2021 untuk selanjutnya disimpan pada Amrul Partomuan Pohan, SH,LLM, Notaris di Jakarta Selatan sesuai Akta Penyimpanan (Acte van Depo) yang dibuat dihadapan Notaris yang sama No. 14 tertanggal 21 Mei 2021 ("**SUP Bank CIMB Niaga 2011 Rev.00**") sebagaimana telah diubah berdasarkan Perubahan ke 1 (satu) Pernyataan Kembali Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 21 April 2017 dengan perincian Jumlah Fasilitas Pembiayaan:

Pokok Pinjaman	Marjin/Ujrah	Denda
Rp 1.689.247.042,73	Rp 1.131.579.821,90	Rp 7.177.815,65

1.2. Perjanjian Pembiayaan No. 016/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014 jo. Ketentuan Tambahan Pembiayaan *Murabahah* jo. SUP Bank CIMB Niaga 2011 Rev.00 sebagaimana telah diubah berdasarkan Perubahan ke 1 (satu) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* No. 016/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 21 April 2017 dengan perincian Jumlah Fasilitas Pembiayaan:

Pokok Pinjaman	Marjin/Ujrah	Denda
Rp 514.363.896,28	Rp 367.274.675,58	Rp 1.800.793,36

1.3. Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014 jo. Perubahan ke 1 (satu) Pernyataan Kembali Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 21 April 2017 bersifat *Cross Collateral* dengan Perjanjian Pembiayaan No. 016/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014 jo. Perubahan ke 1 (satu) Pernyataan Kembali Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* No. 016/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 21 April 2017;

- Bahwa untuk menjamin pembayaran atas Fasilitas Pembiayaan tersebut diatas, Penggugat memberikan jaminan Hak Tanggungan kepada Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 07719/2014 tanggal 06 Oktober 2014 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 415/2014 tanggal 18 September 2014 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4452/Desa Pemecutan Klod, NIB 0197, Surat Ukur tanggal 13 September 200 Nomor : 110/Pemecutan Klod/2000 luas 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Ida Bagus Made Mahendra;
- Bahwa Penggugat sejak tahun 2015 tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran sesuai jumlah dan waktu yang disepakati dalam Perjanjian Pembiayaan dan telah diberikan kesempatan dengan melakukan restrukturisasi pada tanggal 21 April 2017. Setelah diberikan keringanan berupa restrukturisasi, Penggugat tetap

Halaman 11 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/PN.Dps



tidak dapat memenuhi kewajiban membayar angsuran sesuai jumlah dan waktu yang disepakati dalam Perjanjian Restrukturisasi. Untuk itu Tergugat I telah berkali-kali menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya, diantaranya melalui Surat Nomor 068/SOMI/CONS/JTM-TD-SBY/IX/2021 tanggal 8 September 2021 Perihal Somasi I, Surat Nomor 097/SOMI/CONS/JTM-TD-SBY/IX/2021 tanggal 23 September 2021 Perihal Somasi II, dan Surat Nomor 098/SOMI/CONS/JTM-TD-SBY/IX/2021 dan Nomor 099/SOMI/CONS/JTM-TD-SBY/IX/2021 keduanya tertanggal 30 September 2021 Perihal Somasi III untuk menyelesaikan kewajiban secara musyawarah, namun tetap tidak dipenuhi oleh Penggugat;

4. Bahwa oleh karena somasi-somasi yang disampaikan Tergugat I tidak dipenuhi oleh Penggugat, maka penyelesaian kewajiban utang Penggugat kepada Tergugat I kemudian dilakukan dengan mengalihkan hak atas tagihan (piutang) terhadap Penggugat kepada Luh Armayani (**Tergugat II**) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 09 tertanggal 13 Desember 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 10 tanggal 13 Desember 2021 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Paramita Rukmi, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar. Adapun jumlah utang Penggugat kepada Tergugat I yang dialihkan kepada Tergugat II per tanggal 25 November 2021 adalah sebesar Rp 4.787.734.452,43 (empat miliar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh dua koma empat puluh tiga rupiah) dengan perincian:

Pokok Pinjaman	Marjin/Ujrah	Denda
Rp 2.198.183.204,16	Rp 986.286.776,71	Rp 1.603.264.471,56

5. Bahwa sebelum pengalihan hutang tersebut dilakukan, Tergugat I juga sudah memberitahukan kepada Penggugat dengan Surat Nomor 031/CRAD/JTM-TD/EXT/X/2021 dan Surat Nomor 032/CRAD/JTM-TD/EXT/X/2021 keduanya tertanggal 7 Oktober 2021 perihal Surat Pemberitahuan yang isinya bahwa Tergugat I akan mengalihkan utang Penggugat kepada pihak ketiga yang jumlahnya per tanggal 7 Oktober 2021 sebesar Rp 4.784.372.184,30 dengan perincian :

Pokok Pinjaman	Marjin/Ujrah	Denda
Rp 2.198.183.204,16	Rp 985.855.924,46	Rp 1.600.333.055,68

Yang terdiri dari :



- Rekening Pinjaman No. 160163210900 sebesar Rp 3.634.394.647,57 (tiga miliar enam ratus tiga puluh empat juta tiga ratus Sembilan puluh empat ribu enam ratus empat puluh tujuh koma lima puluh tujuh rupiah) dengan perincian

Pokok Pinjaman	Marjin/Ujrah	Denda
Rp 1.683.819.308,16	Rp 820.528.782,13	Rp 1.130.046.557,28

- Rekening Pinjaman No. 160163211100 sebesar Rp 1.149.977.537,19 (satu miliar seratus empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh tujuh koma Sembilan belas rupiah) dengan perincian

Pokok Pinjaman	Marjin/Ujrah	Denda
Rp 514.363.896,00	Rp 165.327.142,46	Rp 470.286.498,74

6. Bahwa Tergugat I sebagai pemilik hak tagih atas hutang terhadap Penggugat berhak menjual Piutang tersebut kepada pihak ketiga incasu Tergugat II dengan membuat Akta Perjanjian Jual Beli Piutang sesuai ketentuan Pasal 584 KUH Perdata. Hak milik atas Piutang Tergugat I terhadap Penggugat telah beralih kepada Tergugat II dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang sesuai Pasal 1459 KUH Perdata jo. Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata. Dengan demikian berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 09 tertanggal 13 Desember 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 10 tanggal 13 Desember 2021 maka **Tergugat II sebagai Kreditur baru berhak menagih piutang kepada Penggugat;**
7. Berdasarkan alasan tersebut maka Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 09 tertanggal 13 Desember 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 10 tanggal 13 Desember 2021 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Paramita Rukmi, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan mengikat menurut hukum, sehingga setelah Tergugat II sah sebagai kreditur baru terhadap Penggugat maka Tergugat II juga telah melakukan penagihan kepada Penggugat namun Penggugat tetap tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi seluruh hutang sehingga terbukti Penggugat telah berada dalam keadaan wanprestasi;
8. Bahwa dengan adanya jaminan tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod yang telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang apabila Penggugat wanprestasi, dan oleh karena terbukti Penggugat sudah berada dalam keadaan wanprestasi maka sudah menjadi fakta umum (*notoir feiten*) bahwa ketika Penggugat wanprestasi maka jaminan yang menjadi objek hak tanggungan akan dilelang, dan hal tersebut merupakan konsekwensi hukum yang sudah disadari dan diketahui dengan penuh sejak awal oleh Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan pada fakta berupa adanya surat-surat peringatan, surat pemberitahuan lelang dan pengumuman lelang baik melalui selebaran maupun koran, membuktikan bahwa penyelesaian hutang yang dilakukan Tergugat II dengan melakukan lelang atas jaminan tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga lelang yang dilaksanakan melalui KPKNL Denpasar (**Tergugat III**) pada tanggal 07 April 2022 adalah sah menurut hukum dan Ni Luh Kadek Wilantari, SE,MM (**Tergugat IV**) adalah sah sebagai pembeli lelang dan saat ini sebagai pemilik atas tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod;
10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas membuktikan bahwa penjualan dan pengalihan hak tagih (piutang) Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat II, dan penjualan melalui lelang atas jaminan tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod yang dibebani Hak Tanggungan yang kemudian dibeli oleh Tergugat IV telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, serta tidak terbukti Para Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum sehingga tidak ada dasar dan alasan Penggugat untuk menuntut kerugian materiil dan immaterial;
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas membuktikan bahwa tidak ada dasar dan alasan Penggugat mengajukan Gugatan aquo, sehingga membuktikan Gugatan aquo diajukan dengan tidak sungguh-sungguh dan dengan itikad tidak baik. Gugatan aquo merupakan gugatan *Vexatious Litigation* yang benar-benar bersifat *vexing (tidak ada visi luhurnya)* yaitu gugatan diajukan tanpa visi dan landasan yang jelas dan bermuatan itikad buruk, yaitu semata-mata hanya untuk tetap dapat menguasai dan atau memanfaatkan tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod yang sudah dilelang dan atau hanya semata-mata untuk menghalangi eksekusi pengosongan dengan tujuan akhir mendapatkan keuntungan finansial dengan mengajukan tuntutan ganti rugi sebagaimana dibuktikan dalam Gugatan a quo;
12. Bahwa berdasarkan posita dan petitum Gugatan, terbukti Gugatan a quo diajukan tanpa pengetahuan, keahlian dan logika yang utuh serta ketajaman nurani, sehingga Gugatan a quo tidak lebih dari sebuah “eksprimer” atau gugatan “iseng belaka”, dengan tujuan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan dengan berupaya menghalangi eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod yang sudah dilelang untuk pembayaran hutang Penggugat, dengan mengenyampingkan fakta hukum bahwa Penggugat telah wanprestasi serta tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod adalah sebagai jaminan pelunasan hutang yang dapat dilelang. Dengan demikian secara nyata membuktikan bahwa Penggugat beritikad tidak baik dalam mengajukan Gugatan aquo serta semata-mata dengan maksud dan tujuan agar tetap dapat

Halaman 14 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



memanfaatkan atau menguasai tanah dan bangunan yang sudah dilelang, sehingga membuktikan bahwa **Gugatan a quo didasarkan atas itikad tidak baik sehingga harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**;

**II. Dasar dan alasan Gugatan kabur dan tidak jelas.**

13. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara pasti, jelas dan cermat bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, karena Penggugat hanya mendalilkan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui Tergugat III atas jaminan tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod yang telah dibebani Hak Tanggungan adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum berikut dengan segala akibat hukumnya sehingga Tergugat IV tidak sah sebagai pemilik atas tanah dan bangunan SHM 4452/Desa Pemecutan Klod. Dalam keseluruhan posita Penggugat tidak satupun menjelaskan dasar dan alasan hukum untuk menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melanggar hukum. Demikian juga dalam petitum Penggugat tidak satupun petitum yang menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 09 tertanggal 13 Desember 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 10 tanggal 13 Desember 2021 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Paramita Rukmi, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar yang dibuat antara Tergugat I dengan tergugat II adalah cacat hukum. Hal tersebut membuktikan **Gugatan aquo tidak jelas atau kabur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa terhadap obyek dalam Perkara a quo berupa sebidang tanah beserta banguna yang ada di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4452 Luas 120 m2 yang terletak di jln Nakula No.18 A Desa Pemecutan Klod.Kecamatan Denpasar Barat kota Denpasar an.Ida Bagus Made Mehendra karena sejak Tahun 2015 tidak memenuhi kewajiban membayar hutang ke pada Fihak Tergugat I ( PT Bank CIMB Niaga Tbk ) sebagai Kreditur maka Tergugat I kemudian Mengalihkan hak atas tagihan ( Piutang) terhadap Penggugat kepada Luh Armayani ( Tergugat II) berdasarkan Akta Perjanjian Jaul beli Piutang Nomor 09 tertanggal 13 Desember 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan ( Cessie ) Piutang No. 10 Tanggal 13 Desember 2021 yang keduanya di buat oleh dan dihadapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paramita Rukmi,Sarjana Hukum Notaris di Denpasar.Penjualan dan Pengalihan hutang pada tanggal 14 Desember 2021.

2. Bahwa adapun jumlah kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat pada saat itu yang di alihkan kepada Tergugat II per tanggal 25 November 2021 adalah sebesar Rp. 4.787.734.452,43 ( empat miliar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu lima puluh dua koma empat puluh tiga rupiah ) itu kami berikan pada saat Surat Peringatan I ( Pertama ) di terima oleh pihak penggugat. Tidak benar kalau Surat Peringatan I ( Pertama ) kami tidak berikan ke pada yang bersangkutan Penggugat. Sehingga Penggugat punya perincian sisa Hutang yang harus di Bayar sejumlah Rp. 4.787.734.452,43
3. Bahwa karena ada permintaan dari Pihak Tergugat I ( sebagai Pemilik Hak Tagih ) dan berwenang menjual Piutangnya kepada Tergugat II dengan demikian Terbitlah Perjanjian Jual beli Piutang dan Akte Perjanjian Pengalihan ( Cessie) Piutang sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Pembiayaan.
4. Bahwa berdasarkan Akte Perjanjian jual beli Piutang dan Akte Perjanjian Pengalihan ( Cessie) Piutang tersebut,Maka TERGUGAT II sebagai Kreditur baru ber hak dan berwenang melakukan Penjualan Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang.(KPKNL ) Denpasar ( TERGUGAT III) sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan Tanah/ Terhadap Lelang atas jaminan tersebut telah Laku terjual Kepada Ni Luh Kadek Wilantari SE,MH ( Tergugat IV) sesuai Risalah lelang Nomor 292/65/2022 tanggal 07 April 2022.
5. Bahwa berdasarkan Fakta –fakta hukum diatas membuktikan bahwa Penjualan dan pengalihan hak Tagih ( Piutang ) Tergugat I ke pada Tergugat II dan Penjualan melalui lelang atas Jaminan yang dikemudian hari di beli oleh Ni Luh nKadek Wilantari,SE.MH ( Tergugat IV) telah dilakukan sesuai prosedur dan Ketentuan hukum yang berlaku sehingga Sah dan Mengikat menurut Hukum.
6. Bahwa berdasarkan alasan –alasan tersebut di atas ,maka tidak terbukti Tergugat II melakukan Perbuatan melanggar hukum sehingga tidak ada dasar dan alasan Penggugat untuk menuntut kerugian Materiil dan immateriil sehingga kami selaku kuasa Hukum Luh Armayani / Tergugat II

Halaman 16 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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

menolak seluruh Permintaan Penggugat sebagaimana yang di cantumkan dalam Petitum Gugatan dan meminta agar Penggugat untuk mencabut Gugatan.

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal –hal yang Telah Tergugat II uraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon juga di anggap telah termasuk dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Obyek dalam perkara a quo sebidang Tanah beserta bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 4452 Luas 120 m2 yang terletak di Jl. Nakula No.18 A Desa pemecutan Klod Kec.Denpasar brat Kota Denpasar dengan Risalah lelang Nomor 292/65/2022 Tanggal 07 April 2022 atas Pemenang Lelang Ni Luh Kadek Wilantari,SE.MH ( Tergugat IV) sudah Laku Terjual.
3. Bahwa Permohonan Lelang terhadap obyek dalam Perkara a quo dilakukan sebagai akibat dari Wanprestasi atau cedra janji yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur dalam hal memenuhikewqajiabn kreditnya kepada PT Bank CIM Niaga Tbk.
4. Bahwa oleh karena Proses dan Tata cara Pelaksanaan Perjanjian Jual beli Piutang dan Akte Perjanjian Pengalihan ( Cessie) Piutang telah dilakukan berdasarkan Prosedur dan Ketentuan peraturan yang berlaku, maka Tindakan Tergugat II adalah sah secara Hukum dan tidak dapat dibatalkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon Kepada Majelis hakim Yang terhormat yang memeriksa dan Mengadili perkara a quo sekiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard )

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat III mengajukan eksepsi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali

Halaman 17 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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)



terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.

## **2. Eksepsi *Error in Persona***

Penggugat telah keliru menarik KPKNL Denpasar sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

2.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III. Untuk itu perlu Tergugat III sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan dari Tergugat II Nomor 004/PL/DPS/I/2022 tanggal 21 Januari 2022 hal Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT.

2.2 Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor 005/PL/DPS/I/2022 tanggal 21 Januari 2022 dari Tergugat II sebagaimana mengutip bunyi angka 3: *"Sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan vide butir 2 di atas, dengan ini Kami menyatakan berhak atas agunan kredit tersebut dan akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan Perdata dan/atau tuntutan Pidana yang diajukan oleh pihak manapun."*

2.3 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

*k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*

*l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f."*

2.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada





pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Denpasar sebagai pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Denpasar masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat III dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Denpasar sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat IV mengajukan eksepsi sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Kewenangan Absolut ( Exceptio Declinatoire )**

Bahwa Hakim tidak berwenang mengadili berdasarkan Klausul Arbitrase, sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya angka 10 yang mendalilkan :

“Bahwa seharusnya jika terjadi permasalahan atau sengketa antara Penggugat dan Tergugat I, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah. Hal tersebut sesuai isi Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 14 September 2014, Pasal 8 ayat 3 Ketentuan Penutup yang berbunyi “Nasabah dan Bank setuju penyelesaian sengketa melalui **Badan Arbitrase Syariah** dengan pelaksanaan ( eksekusi ) Putusan Badan Arbitrase Syariah melalui lembaga peradilan yang sesuai dengan Putusan Arbitrase Syariah tersebut, dan untuk itu Nasabah dan Bank setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar tanpa mengurangi hak dan wewenang Bank untuk memohon pelaksanaan ( eksekusi ) dimuka Pengadilan lain tidak hanya terbatas dalam wilayah Republik Indonesia.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perkara yang diajukan Penggugat, adalah timbul dari adanya Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 14 September 2014, dimana dalam Perjanjian Pembiayaan tersebut terdapat klausul Arbitrase. Oleh karenanya yang berwenang mengadili perkara ini adalah Badan Arbitrase Syariah sebagaimana kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang termuat dalam Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 14 September 2014.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, menunjukkan ketidaksiapan dan ketidakjelian serta ketidakmengertian Penggugat dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat menanggapi dengan mengajukan Replik tertanggal 27 September 2022, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 5 Oktober 2022, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV yang terkait dengan kewenangan absolut, Penggugat telah mengajukan bukti surat awal yaitu :

1. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tertanggal 11 September 2014, diberi tanda P-1 ;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-1 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukannya, Tergugat IV juga telah mengajukan bukti surat awal, yang merupakan bukti surat yang sama yaitu

1. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tertanggal 11 September 2014, diberi tanda T.IVa ;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.IVa tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya ;

Menimbang, bahwa dalam jawaban yang diajukan oleh Tergugat IV terdapat eksepsi yang berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut (kompetensi absolut) maka Majelis Hakim selanjutnya akan menjatuhkan putusan sela ;

Halaman 20 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa dalam surat Jawabannya Tergugat IV pada pokoknya mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut dengan mengemukakan bahwa yang memiliki kewenangan untuk mengadili perkara gugatan Penggugat adalah Badan Arbitrase Syariah, karena terdapat klausul arbitrase yang termuat dalam Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 14 September 2014 menyebutkan bahwa "Nasabah dan Bank setuju menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah dengan pelaksanaan (eksekusi) Putusan Badan Arbitrase Syariah melalui lembaga peradilan yang sesuai dengan Putusan Arbitrase Syariah tersebut dan untuk itu Nasabah dan Bank setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar tanpa mengurangi hak dan wewenang Bank untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) dimuka Pengadilan lain tidak hanya terbatas dalam wilayah Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat, terkecuali mengenai wewenang hakim, tidak boleh diperiksa dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya oleh karenanya dalam perkara ini akan dipertimbangkan eksepsi para Tergugat yang berkenaan dengan kewenangan hakim ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi mengenai kompetensi absolut yang dikemukakan Tergugat IV, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat bahwa pada pokoknya persengketaan/perselisihan antara Penggugat dengan para Tergugat bermula dari adanya hubungan hukum pemberian fasilitas pembiayaan oleh Tergugat I kepada Penggugat yang didasarkan pada Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti surat awal dari Penggugat bertanda P-1 dan bukti surat awal dari Tergugat IV bertanda T-IVa dimana keduanya merupakan bukti surat yang sama yaitu berupa : Perjanjian Pembiayaan No 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014, terdapat klausul Arbitrase dalam Pasal 8 ayat (3) KETENTUAN PENUTUP, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan bahwa NASABAH dan BANK setuju penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Syariah melalui lembaga peradilan yang sesuai dengan Putusan Badan Arbitrase Syariah tersebut dan untuk itu NASABAH dan BANK setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar tanpa mengurangi hak dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) dimuka pengadilan lain tidak hanya terbatas dalam wilayah Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat I yang secara sepihak telah menjual dan mengalihkan piutang Penggugat kepada Tergugat II adalah menyalahi aturan dan tidak sesuai dengan isi perjanjian kredit dimana seharusnya penyelesaian sengketa antara keduanya diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah, dengan demikian sudah menjadi jelas bagi Penggugat bahwa dalam hal terjadi perselisihan sebagai akibat hukum dari adanya Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014 maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah ;

Menimbang, bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerd), dalam arti lain bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya dan harus dipatuhi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat patut mematuhi klausul Arbitrase sebagaimana yang disepakatinya bersama Tergugat I dalam Perjanjian Pembiayaan No. 015/PKR/IB-DPS/IX/14 tanggal 11 September 2014, untuk menyelesaikan perselisihannya melalui Badan Arbitrase Syariah ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat IV mengenai kompetensi absolut beralasan hukum untuk diterima dan Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan tidak berwenang mengadili perkara aquo ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Penggugat patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat, Pasal 162 RBg/136 HIR dan ketentuan lain dalam Peraturan Perundangan yang bersangkutan ;

## MENGADILI

Halaman 22 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/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. Menerima eksepsi Tergugat IV mengenai kompetensi absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara Nomor 568/Pdt.G/2022/PN.Dps ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp.1.945.000,- (satu juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2022, oleh :  
A. A. Made Aripathi Nawaksara., SH. MH. sebagai Hakim Ketua, I G.N.A. Aryanta Era W, SH. MH. dan I Wayan Suarta, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini pada hari Rabu tanggal 2 November 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu I Made Wisnawa, SH. Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa para Tergugat dan tanpa hadirnya Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I G.N.A. Aryanta Era W, SH. MH.

A. A. Made Aripathi Nawaksara, SH. MH.

I Wayan Suarta, SH. MH.

Panitera Pengganti,

I Made Wisnawa, SH.

Halaman 23 dari 24, Putusan Sela No.568/Pdt.G/2022/PN.Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran .....	Rp	30.000,00
- Biaya proses.....	Rp.	50.000,00
- Biaya panggilan .....	Rp.	1.750.000,00
- Biaya penggandaan berkas.....	Rp.	35.000,00
- Biaya PNBP.....	Rp.	60.000,00
- Meterai .....	Rp.	10.000,00
- Redaksi .....	Rp.	10.000,00
		1.945.000,00

(satu juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah )